Olamyrsvingen 1

EMBLEM

notar

Prisantydning Kr. 7 500 000,- **Boligtype** Frittliggende enebolig **BRA-i/BRA Total** 247/367 kvm

Megler Terje Hoel **Tlf** 926 62 972

notar

Olamyrsvingen 1

Stor innholdsrik enebolig med to stk dobbelgarasjer, fjordutsikt, gode solforhold, vannbåren varme og fin beliggenhet!

Adresse	Olamyrsvingen 1 6013 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 7 500 000,-
Omkostninger	Kr 206 490,-
Totalpris	Kr 7 706 490,-
BRA-i/BRA Total	247/367 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1998
Soverom	3

Velkommen til Olamyrsvingen 1 – en velholdt enebolig beliggende i det attraktive og familievennlige området Emblem i Ålesund. Området er kjent for rolige omgivelser, nærhet til naturen og gode servicetilbud. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og offentlig transport, samt flotte turmuligheter til både sjø og fjell.

Boligen ble oppført i 1998 og har et bruksareal på 271 m² fordelt over to etasjer med en innholdsrik planløsning bestående av blant annet hall med trapp, romslig stue, tv-stue, loftstue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, toalettrom, 3 soverom og bod.

Eiendommen ligger på en stor tomt på 1 762 m² med hage, naturtomt og asfaltert gårdsplass. Boligen har ikke mindre enn to frittstående dobbelgarasjer med samlet BRA 96 m².

Flott utsikt mot sjø og fjell.

Vel møtt!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND

Terje Hoel

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

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	33
Nøkkelinformasjon	34
Plantegning	53
Vedlegg	56
Budgivning	149

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

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

ST. THOMAS
U.S. VIRGIN ISLANDS

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i Olamyrsvingen 1 på Emblem i Ålesund kommune, i et etablert og rolig boligområde. Det er kort avstand til handelstilbud i Spjelkavik og Moa-området, samt kort vei til Magerholm fergekai.

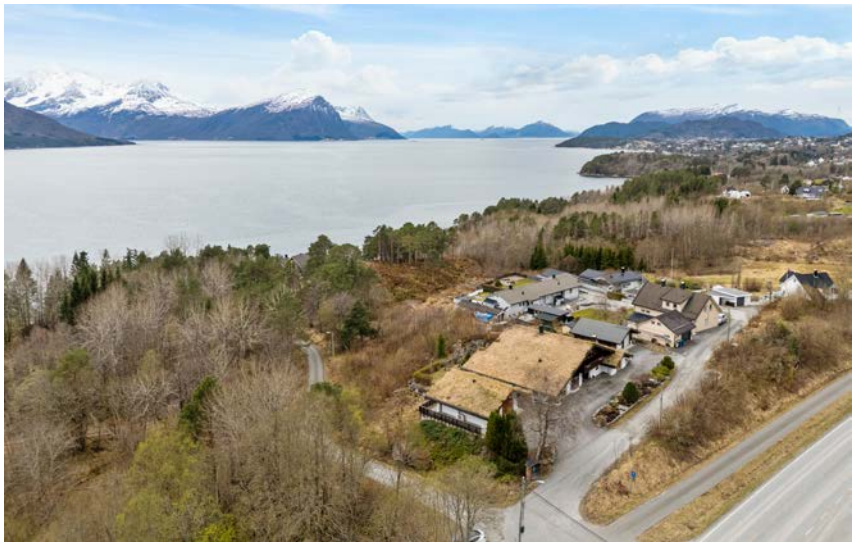
Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Akslen kun 1 minutts gange fra eiendommen, hvor linjene 2, 21, 110 og 250 passerer. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på cirka 34 minutter med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Emblem skule (1-7 kl.) som ligger 16 minutters gange unna, Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) som er 5 minutter med bil, og Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) som også er 5 minutter med bil. Videregående skoler som Borgund og Spjelkavik ligger henholdsvis 13 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Kiwi Flisnes og Rema 1000 Flisnes er kun 3 minutters kjøring fra eiendommen, og det er også kort avstand til posttjenester.

Området er stille og rolig med gode muligheter for turer til sjø og fjell, og det er godt egnet for barn som er interessert i naturen.

ADKOMST
Når du passerer avkjøring til Emblem skole fortsett 1,2 km mot Magerholm og ta inn ved avkjørsel til Akslavegen/ Olamyrsvingen og ta så til høyre inn på Olamyrsvingen. Boligen kommer på venstre side av vegen.
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Olamyrsvingen 1, 6013 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER
2-0070/26

SELGER
Margrete Løken

MATRIKKEL
Gårdsnummer 2, bruksnummer 34, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE
C

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
Selger opplyser om et strømforbruk på 21 103 kWh i 2025. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT
Eiet tomt på 1 762.1 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hagearealer og naturtomt. Det er etablert plenarealer, beplantning, busker og trær, samt enkelte opparbeidede bed og hagepartier. Fra eiendommen er det utsikt mot sjø og omkringliggende fjellandskap. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei, med etablert innkjørsel og opparbeidet gårdsplass med parkeringsmuligheter ved bolig og garasje. Deler av tomten og boligen ligger innenfor støysone fra vei på nordsiden av bygget.

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.

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

TAKST
Tilstandsrapport datert 07.04.2026 utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR
1998

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG
Eneboligen er oppført over to etasjer i 1998, med byggemetoder og materialer som var typiske for byggetidspunktet.

Fundamentene har en ukjent utførelse, men det antas å være betongfundamenter på en byggegrunn av løsmasser. Det er en støpt betongplate mot grunn.

Grunnmuren i hovedetasjen består av Vartdal plast-/isoblokker med en kjerne av betong.

Dreneringen er fra byggeåret og består sannsynligvis av drensrør i plast.

Veggkonstruksjonen i hovedetasjen består av Vartdal plast-/isoblokker med betongkjerne, utvendig pusset med en grov, strukturert dekorpuss med ujevn overflate. Loftsetasjens gavlvegger er utført i en bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med en sperrekonstruksjon i tre og et undertak som fremstår som sutak eller tilsvarende. Yttertaket er tekket med torv.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag av metall.

Etasjeskillene mellom etasjene er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Hovedytterdøren har vindusfelt og sidefelt, og det er en ytterdør med vindusfelt til vaskerommet. En malt ytterdør fører fra terrassen til en utebod/teknisk bod. Balkongdører og skyvedører er i samme serie som vinduene.

Balkonger og terrasser er bygget i trekonstruksjoner med terrassebord av trevirke.

GARASJER
Eiendommen har to frittstående garasjer. Den ene, oppført i 2001, er bygget i samme stil som hovedhuset med pussede vegger og torvtak. Innvendig har den betonggulv, vegger i mur/betong og en takkonstruksjon med synlige trebjelker. Den andre garasjen (uthus), fra 2005, er oppført i bindingsverk med Leca-grunnmur, pusset utvendig og har fasader med trekledning. Taket er tekket med papp, og innvendig er det betonggulv, vegger i bindingsverk og en takkonstruksjon med synlige trebjelker.

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

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig - Taktekking
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig - Nedløp og beslag
Det er avvik: Det er registrert avvik ved takrennene. Ved befaring ble det observert vannansamling stedvis i rennene, noe som indikerer utilstrekkelig fall mot utløp. Det ble videre registrert stedvise lekkasjer i endepartier, med dryppnedslag til bakken. Forholdet tyder på svikt i fallforhold og/eller lokal utetthet i rennekonstruksjonen.

Utvendig - Dører
Det er avvik: Det er registrert mindre avvik ved ytterdører. Det forekommer værslitasje på hengsler og terskler. Videre er en balkongdør i 2. etasje (fra loftstue) noe treg i bruk.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tomteforhold - Oljetank
Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke i bruk. Ifølge eier ble tanken i 2017 tømt og renset av Franzefoss, deretter fylt med sand og blindet. Forholdet skal være godkjent av kommunen. Oljetanken er ikke inspisert av takstmann.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 08.04.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.
Er det salg ved fullmakt? Nei.
Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
Når kjøpte du boligen? År 1998.
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 27 + Antall måneder 9.
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ventilasjon v. Nordvestmiljø / ny varmepumpe v. Caverion. Beskrivelse: Service 2021. Skiftet filter selv ca hvert år. Installert ny varmepumpe til vannbåren varme 2023.

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

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

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei.

15.2. Er tanken plombert? Ja.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2023:
- Varmtvannsbereder på 112 liter fra 2023 plassert på teknisk bod.
- Varmesystemet er tilknyttet varmepumpe, opplyst installert i 2023.
- Det er videre opplyst at det er etablert/borret energibrønn (grunnvarme) på tomtens vestside.

2017:
- Ifølge eier ble tanken i 2017 tømt og renset av Franzefoss, deretter fylt med sand og blindet.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til;

- Boligbebyggelse - Nåværende (1762.1 kvm)

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger ikke i et regulert område.

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 er det per 24.03.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG
I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 24.03.2026.

DOK-ANALYSE
I henhold til DOK-analyserapport datert 24.03.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 11 berørte datasett:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Forurensning - Støy
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Befolkningsstatistikk

- Temadata - Geologi - Radon
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

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.

MER INFORMASJON
Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. 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
Boligen har vannbåren oppvarming. Oppvarmingssystemet består av nedstøpte rør i gulv i hovedetasjen, samt på loftstue og bad i loftsetasje. Disse er tilknyttet en varmepumpe installert i 2023. Det er etablert energibrønn på tomtens vestside. Gulvvarme er ikke installert i soverommene.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke i bruk. Ifølge eier ble tanken i 2017 tømt og renset av Franzefoss, deretter fylt med sand og blindet. Forholdet skal være godkjent av kommunen. Oljetanken er ikke inspisert av takstmann.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Det er installert fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD
Frittstående garasje på 50 m² plassert øst på tomten. Frittstående garasje/uthus på 46 m² plassert vest på tomten. Det er i tillegg etablert asfaltert innkjørsel og gårdsplass med parkeringsmuligheter ved bolig og garasje.

Det er ikke etablert ladeanlegg/ladeboks for elbil på eiendommen.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg, jfr. vedlagte kart over vegadkomst.

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
Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning frem til

påkoblingspunkt. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Se for øvrig salgsoppgavens punkt knyttet til tinglyste heftelser og servitutter/rettigheter.

BEBYGGELSE
Boligen ligger i et etablert område med eneboliger og flermannsboliger i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS
Skolekrets 11 - Emblem

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
Nærmeste bussholdeplass er Akslen som ligger ca 1 minutts gange/0.1 km fra eiendommen. Her passerer linjene 2, 21, 110 og 250.

ADGANG TIL UTLEIE
Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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
ENEBOLIG
Bygningstatushistorikk
RA-Rammetillatelse 11.11.1997
IG-Igangsettingstillatelse 09.12.1997
TB-Tatt i bruk 23.11.1998
FA - Ferdigattest 22.04.2008

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse i forhold til hvordan boligen fremstår per i dag;

- Rominndelingen mellom fyrrom (nå teknisk bod) og bod/hobby rom er noe endret.
- Det er etablert dør fra teknisk bod med utgang til terrasse mot sør.
- Et soverom/oppholdsrom på loft er omgjort til 2 soverom.
- Deler av loft (tilleggsdel) er innlemmet i beboelsesrom (hoveddel). Dvs at knevegger er flyttet noe utover mot takfoten. Dette har gitt utvidelse av badet, samt etablert sengeplasser der det tidligere var avsatt til raftekott. Det er også etablert et gangareal på baksiden av trappen.

Se mer informasjon nedenfor.

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

GARASJE
Bygningstatushistorikk
RA-Rammetillatelse 29.04.1998
IG-Igangsettingstillatelse 07.05.1998
TB-Tatt i bruk 13.06.2001
FA- Ferdigattest 13.06.2001

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse i forhold til hvordan garasjen fremstår per i dag;

- Taket har på tegninger et opplett mot øst, men dette er ikke etablert, det er heller montert 2 vinduer på vegg mot øst.
- På fasaden mot vest er døråpningen flyttet fra nord til syd på fasaden.

Se mer informasjon nedenfor.

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

GARASJE/UTHUS
Bygningstatushistorikk
RA-Rammetillatelse 23.03.2001
TB-Tatt i bruk 01.07.2005

Garasjen er omsøkt som uthus, men registrert som garasjeuthus anneks til bolig. Arbeidet ble ansett å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens §86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom, ergo så utstedes det ikke ferdigattest på tiltaket.

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

Kopi av byggemeldt/godkjent tegning samt bekreftelse på mottatt melding om arbeid knyttet til uthus følger vedlagt i salgsoppgaven.

TIL INFORMASJON
Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

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

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

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

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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

INNHOLD
Hovedetasje
Hall m/trapp, kjøkken, stue, tv-stue, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, bod, kjølerom, teknisk bod og hobby/bod.

Loftsetasje
Gang, bad, loftstue og 2 soverom. I tillegg kommer i raftekottene.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse i forhold til hvordan boligen fremstår per i dag. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

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

STANDARD
Kjøkken hovedetasje
Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er overskap over benkeplate på to vegger. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett, nedfelt platetopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad hovedetasje
Flislagt baderom fra 1998 med vannbåren gulvvarme og hvite himlingsplater i tak. Badet er utstyrt med innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter, hvit nedfelt servant, speil og lys over servanten, dusjhjørne med glassvegg, gulvmontert toalett og innebygget toalett. Det er også en badstue. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad loftsetasje
Bad fra 1998 med vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og trepanel i himling. Gulvet har vannbåren varme. Rommet er utstyrt med innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter, hvit nedfelt servant, speil og lys over servanten, dusjhjørne med glassvegger og gulvmontert toalett. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom hovedetasje
Vaskerommet har gulvbelegg med vannbåren gulvvarme, vegger med malte tapetserte plater og panel i taket. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg.

Toalettrom hovedetasje
Toalettrommet har fliser på gulvet, malt tapet på veggene og trepanel i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med åpent røropplegg.

Innvendige overflater
Gulv: Furugulv, flis og teppe. Det er flislagt gulv på badet i hovedetasjen, og gulvbelegg på badet på loftet og på vaskerommet.
Vegger: Tapet, malt glassfiberstrie og panel. Veggene på badet i hovedetasjen er flislagt.
Himling: Panel og hvite himlingsplater.
Innerdører
Boligen har trehvite profilerte furu innerdører. Mellom hall og stue er det furudør med glass.

Pipe
Boligen har 2 elementpiper fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak. Det er montert en peisovn på stue med en metallplate på gulvet.

I følge informasjon fra Ålesund kommune så ble det sist utført feiing den 15.09.2020. Da ble det registrert lite sot og en anmerkning om at eier ikke fyrer. Hyppighet for feiing var tidligere hvert andre år. Det var planlagt feiing den 15.09.2024, men det foreligger ingen dokumentasjon på at denne ble utført. Kopi av meglerpakkens utskrift av skorstein der forannevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven.

Trapp
Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Tekniske installasjoner
• Vannledninger: Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran er plassert på teknisk bod. Det er en vannutkaster i garasje mot øst.
• Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.
• Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit. Aggregatet er plassert på raftekott.
• Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 112 liter fra 2023, plassert på teknisk bod.
• Vannbåren varme: Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg med nedstøpte rør i gulv i hovedetasjen, samt i loftstue og bad i 2. etasje. Varmesystemet er tilknyttet en varmepumpe fra 2023 og en energibrønn.
• Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på bod/hobbyrom og inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilvarsler og digitalmåler. Anlegget er fra 1998.

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er avvik: Sluk i dusjsonen og under badekar er plassert i avskilt område fra øvrig badegulv. Eventuelt lekkasjevann utenfor disse sonene vil kunne ledes mot døråpning. Det er videre registrert mangelfullt fall på øvrige gulvflater, som fremstår tilnærmet flate. Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Det er avvik: Malte plater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet

vannpåvirkning. Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er avvik: Gulvet på vaskerommet fremstår tilnærmet flatt uten tilstrekkelig fall mot sluk. I våtrom skal det være fall mot sluk for å sikre bortledning av vann. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner mot tilstøtende rom, noe som øker risiko for fuktskader.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Spesialrom - Hovedetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er avvik: Våtromstapet på badet har en alder på ca 28 år. Overflaten vurderes å være nær forventet levetid. Eldre våtromstapet har redusert funksjon og økt risiko for svikt i tettesjikt, med fare for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.

Våtrom - Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er avvik: Sluk i dusjsonen er plassert i avskilt område fra øvrig badegulv. Eventuelt lekkasjevann utenfor disse sonene vil kunne ledes mot døråpning. Det er videre registrert mangelfullt fall på øvrige gulvflater, som fremstår tilnærmet flate.

Våtrom - Loftsetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Innvendig - Pipe og ildsted
Boligen har 2 elementpiper fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak. Det er montert en peisovn på stue med en metallplate på gulvet. Pipene er ikke undersøkt av takstmann. Det foreligger ingen anmerkninger fra feier etter feiing 15.09.2020.

Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg på vaskerommet, da rommet vurderes å ha begrenset vannbelastning og aktuelle vegger ligger mot
yttervegg. Tilstøtende veggflater er kontrollert med overflatemåling (fuktmåler) uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Det ble heller ikke observert synlige tegn til fukt eller fuktskader på befaringstidspunktet.

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
Nedfelt platetopp samt hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i kjøkkeninnredningen, og medfølger derfor i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 247 m²
BRA - e: 120 m²
BRA totalt: 367 m²
TBA: 140 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 178 m² Hall m/trapp, kjøkken, stue, tv-stue, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, bod og kjølerom.
BRA-e: 24 m² Teknisk bod og hobby/bod.

2. etasje
BRA-i: 69 m² Gang, bad, loftstue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
124 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje
16 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 50 m² Garasje.

GARASJE/UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 46 m² Garasje.

IKKE MÅLBARE AREALER
Ikke måleverdig areal (ALH) på loft er 15 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Enebolig
Areal i raftekottene er ikke tatt med i arealberegningen. Ikke måleverdig areal (ALH) på loft er 15 kvm.

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 7 500 000,-

VERDITAKST
Kr 7 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 19 815,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt bolig
- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjon redusert 140l
- Vanngebyr abonnement bolig 15% mva
- Forskudd vann 15% mva
- Slamtømming annet hvert år oppmøte 15% mva

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 935 000,- som primærbolig for 2026

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 7 500 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 187 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 206 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 706 490,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

Heftelser i eiendomsrett:
1962/304070-3/58 25.09.1962 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Jfr. Skyldsskifte datert 28.06.1962/tinglyst 25.09.1962; Luten har gjerdeholdet.

1997/15145-2/58 08.12.1997 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 60
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dvs: Se forklaring lenger ned i teksten.

GRUNNDATA
1962/304070-1/58 25.09.1962 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 1

2020/676898-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 2 BNR: 34

2024/868063-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 2 BNR: 34

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1962/304070-2/58 25.09.1962 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 113 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 113 FNR: 0 SNR: 2
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skyldsskifte datert 28.06.1962/tinglyst 25.09.1962; Luten får veirett over hovedbruket fra Rygh sin garasje og fram til luten, bredden på veiretten er 3 meter. Luten får rett til vann på hovedbruket i samråd med hovedbrukets eier. Over luten er lagt ei vannledning. Denne skal eierne av vannledningen ha rett til å foreta det nødvendige vedlikehold av.

1962/305185-1/58 26.11.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 112 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 113 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 113 FNR: 0 SNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: I følge Ambita AS kan ikke dokumentet leveres fra Kartverket. Meglerforetaket har derfor ikke fått kontrollert dette heftet.

1997/13683-1/58 07.11.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 55
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 56
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 59
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 60
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Avtale datert 25.08.1997/tinglyst 07.11.1997; Fellesanlegg for sjøføring av kloakkledning ved eiere av:
Gnr 2 bnr 55
Gnr 2 bnr 22
Gnr 2 bnr 59
Gnr 2 bnr 56
Gnr 2 bnr 21
Gnr 2 bnr 60

gir herved eier av gnr 2 bnr 34 rett til å knytte seg til fellesanlegget. Eier av gnr 2 bnr 34 blir part i fremtidig vedlikehold av fellesledningen på lik fot med øvrige eiere av fellesanlegget.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på:
Gnr 2 bnr 55 i Ålesund kommune
Gnr 2 bnr 59 i Ålesund kommune
Gnr 2 bnr 56 i Ålesund kommune
Gnr 2 bnr 22 i Ålesund kommune
Gnr 2 bnr 21 i Ålesund kommune
Gnr 2 bnr 60 i Ålesund kommune

1997/15144-1/58 08.12.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 61
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dvs: Jfr. Avtale datert 17.11.1997/tinglyst 08.12.1997; Eiere av Gnr 2 bnr 61 i Ålesund Kommune gir herved eier av gnr 2 bnr 34 rett til å legge og ha liggende kloakkledning og vannledning over gnr 2 bnr 61 på omforent sted inntegnet på kart.

Eier av gnr 2 bnr 34 har videre rett til å foreta vedlikeholds og reparasjonsarbeider på ledningene. Eier av gnr 2 bnr 34 plikter å sørge for at området som berøres av graving blir satt i samme stand som før grave-/ vedlikeholdsarbeidene startet.

Eier av gnr 2 bnr 34 forplikter seg til å legge om ovennevnte kloakkledning hvis denne i fremtiden skulle vise seg å komme i konflikt med ny bebyggelse i området.

Eier av gnr 2 bnr 34 gir videre felleseiet gnr 2 bnr 61 og areal utskilt fra gnr 2 bnr 61 rett til kostnadsfritt å benytte kloakkledning som ligger over gnr 2 bnr 61 så langt denne har kapasitet.

Eier av gnr 2 bnr 34 forplikter seg til å rydde og kappe kratt og ved som hogges på gnr 2 bnr 61. Ved stilles til disposisjon for eierne av gnr 2 bnr 61. Hogging avtales i hvert enkelt tilfelle.

Denne avtalen tinglyses som hefte på gnr 2 bnr 34 og gnr 2 bnr 61.

1997/15145-1/58 08.12.1997 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 60
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dvs: Jfr. Avtale datert 29.06.1997/tinglyst 08.12.1997; Eier av gnr 2 bnr 34 gies herved mot omforenet godtgjørelse rett til å knytte seg til vannledning tilhørende eier av gnr 2 bnr 60.

Eier av gnr 2 bnr 34 betaler i tillegg tilknytningsavgift for vatnn til Ålesund Kommune etter gjeldende satser.

Eier av gnr 2 bnr 34 får ikke eiendomsrett til vannledningen. Ledningen eies i sin helhet av eier av gnr 2 bnr 60.

Eier av gnr 2 bnr 34 kan ikke gi andre huseiere/byggherrer tillatelse til å knytte seg til vannledningen.

Eier av gnr 2 bnr 34 dimensjonerer ledning fra egen bolig til tilknytningspunktet til å dekke en (1) bolig. Ledningen skal godkjennes av eier av gnr 2 bnr 60.

Eier av gnr 2 bnr 34 er selv ansvarlig for vedlikehold av ledningen fra tilknytningspunktet og frem til egen bolig. Kostnader vedr. fremtidig vedlikehold av "hoved"-ledningen fordeles til enhver tid likt mellom antall brukere.

Eier av gnr 2 bnr 34 plikter å sørge for at områder som berøres av graving i forbindelse med tilknytning og senere vedlikeholdsarbeid blir satt i samme stand som før grave-/vedlikeholdsarbeidene startet.

Eier av gnr 2 bnr 34 er ansvarlig for å utbedre skader på vannledningen som måtte oppstå under tilknytningen. Herunder kommer også seneskader på ledning, grøfter og veger som kan tilbakeføres til tilknytningen.

Partene er innforstått med at det ikke på et senere tidspunkt kan gjøres innsigelser mot denne avtale.

Denne avtale tinglyses som heftelse på gnr 2 bnr 60, også gnr 2 bnr 34.

2025/35440-1/200 10.01.2025 21:00
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 2 BNR: 61
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Erklæring om rettighet i fast eiendom datert 13.12.2024/tinglyst 10.01.2025; Hjemmelshaver av gnr 2, bnr 61 i Ålesund kommune (avgiver) gir rettighetshavere gnr 2, bnr 34, 22, 21, 55, 59 og 56 i Ålesund kommune veirett til bruk av Olamyrsvingen fra RV60 over gnr 2, bnr 61 i Ålesund, jfr. tinglyst kart.
For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
21.04.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Tryg Forsikring

POLISENUMMER
8182444

DIVERSE OPPLYSNINGER

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
23.04.2026

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
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva),
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum kr. 70 000,-
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr 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.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger enebolig
- Ferdigattest enebolig
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje
- Ferdigattest garasje
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje/uthus
- Bekreftelse på meldingssak garasje/uthus
- Utskrift av skorstein
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan

- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

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

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

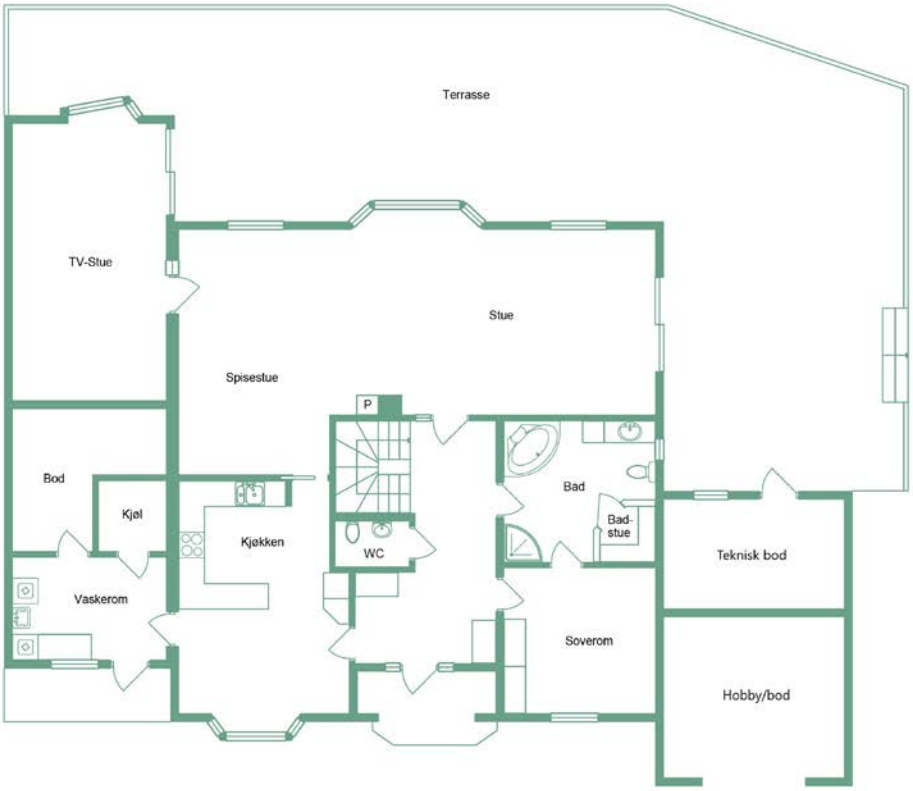
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning



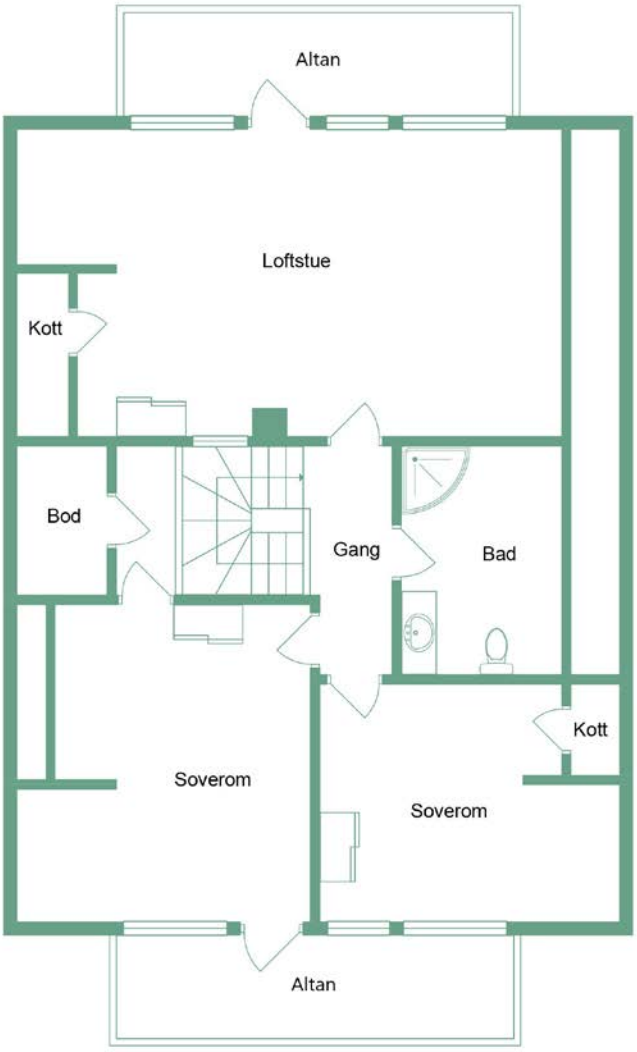
Olamyrsvingen 1

1 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Olamyrsvingen 1

Loft

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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

Vedlegg

OLAMYRSVINGEN 1

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger enebolig
- Ferdigattest enebolig
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje
- Ferdigattest garasje
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje/uthus
- Bekreftelse på meldingssak garasje/uthus
- Utskrift av skorstein
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

Enebolig

Olamyrsvingen 1 , 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 2, bnr. 34

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 247 m²

Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1150 **Referansenummer:** JM3308

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

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholt enebolig fra 1998.

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1998.

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

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Drenering fra byggeår.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Hovedetasjen er oppført med vegger av Vartdal plast-/isoblokker med betongkjerne.
Veggene er utvendig pusset med grov, strukturert dekorpuss (relieff -/strukturpuss), med ujevn overflate.
Loftsetasjen har gavlvegger utført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Hovedytterdør med vindusfelt og sidefelt.
Ytterdør til vaskerom med vindusfelt.
Malt ytterdør fra terrasse til utebod/teknisk bod med vindusfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduer på loftstue og soverom.
Skyvedører i samme serie som vinduer på stue og tv-stue.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre.
Undertaket fremstår som sutak eller tilsvarende.
Yttertaket er tekket med torv og er besiktiget fra takflaten.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:
Balkonger og terrasser er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det furugulv, flis og teppe. Badet i hovedetasjen er flislagt. Badet på loft og vaskerom har gulvbelegg.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badet i hovedetasjen er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av panel og hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har 2 elementpiper fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn på stue med en metallplate på gulvet.

TRAPP
Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

INNERDØRER
Boligen har trehvite profilerte furu innerdører.
Mellom hall og stue er det furudør med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.
Innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter. Hvit nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Innebygget toalett.
Badstue.

Vaskerom

Vaskeromet har gulvbelegg på gulv. Vegger med malte tapetserte plater og panel i taket.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vaskerommet har malte vegger og panel i taket.

Bad loft

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger med våtromstapet.
Trepanel i himling.
Innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter. Hvit nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap over benkeplate på 2 vegger.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettromet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med åpent røropplegg.
Gulvet er belagt med fliser, mens veggene har malt tapet. Himling i trepanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på teknisk bod.
Vannutkaster i garasje mot øst.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på raftekott.

Varmtvannsbereder på 112 liter fra 2023 plassert på teknisk bod.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Boligen er utstyrt med vannbåren varmeanlegg med nedstøpte rør i gulv i hovedetasjen samt i loftstue og bad i 2. etasje.
Det er ikke etablert gulvvarme i soverom.
Varmesystemet er tilknyttet varmepumpe, opplyst installert i 2023.
Det er videre opplyst at det er etablert/borret energibrønn (grunnvarme) på tomtens vestside.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod/hobbyrom.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilvarsler, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	367 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	271 m²
Totalpris	7 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Fyrrom (nå teknisk bod) og bod/hobby rom er endret noe på rominndelingen.
- Det er etablert dør fra bod/hobby rom med utgang til terrasse mot sør.
- Sov/oppholdsrom er omgjort til 2 soverom.
- Mindre endringer på loftet, hvor knevegger er flyttet noe utover mot takfoten. Dette har gitt utvidelse av badet, samt etablert sengeplasser der det tidligere var avsatt til raftekott.
- Det er etablert gangareal på baksiden av trappen.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 22.04.2008

Garasje

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

Det er avvik på byggesøkte fasadetegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Taket har på tegninger et opplett mot øst, men dette er ikke etablert, det er heller montert 2 vinduer på vegg mot øst.
- På fasaden mot vest er døråpningen flyttet fra nord til syd på fasaden.

Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 13.06.2001

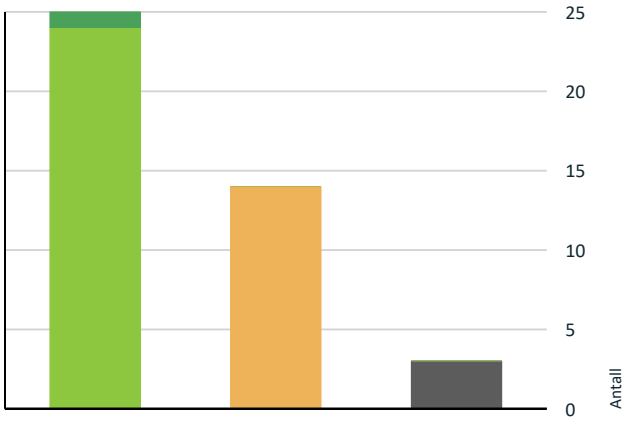
Garasje

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

Garasjen er omsøkt som uthus men registrert som:
Garasjeuthus anneks til bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt/godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med torv og er besiktiget fra takflaten.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring.

Torv bør etterfylles ved behov for å sikre jevn tykkelse og god funksjon.

Ifølge Byggforskserien har torvtak en forventet levetid på ca. 30–50 år før omlegging normalt er nødvendig. Ved omlegging fjernes torv og underliggende tekning, skader på undertaket utbedres, og ny tekning legges. Eksisterende torv kan som regel gjenbrukes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik ved takrennene. Ved befaring ble det observert vannansamling stedvis i rennene, noe som indikerer utilstrekkelig fall mot utløp. Det ble videre registrert stedvise lekkasjer i endepartier, med dryppnedslag til bakken.

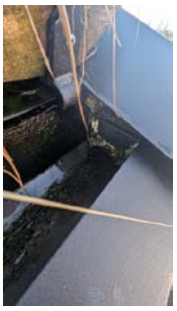
Forholdet tyder på svikt i fallforhold og/eller lokal utetthet i rennekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøring, kontroll av fall og utbedring av utettheter anbefales.

Mangelfull avrenning kan føre til økt fuktbelastning på konstruksjoner og fasade, samt risiko for ytterligere lekkasjer og nedbrytning over tid.

Drypper vann.



Lekkasje fra endelokk.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedetasjen er oppført med vegger av Vartdal plast-/isoblokker med betongkjerne.
Veggene er utvendig pusset med grov, strukturert dekorpuss (relieff-/strukturpuss), med ujevn overflate.

Loftsetasjen har gavlvegger utført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrekonstruksjon i tre.

Undertaket fremstår som sutak eller tilsvarende. Konstruksjonen er isolert med fullisolerte sperrer opp mot undertaket, og det er etablert dampsperre (plastfolie) på innsiden, basert på synlige forhold.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Her er det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
Ellers er konstruksjonen inspisert fra raftekottene.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert visuelle tegn til skader eller svikt i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ingen avvik registrert. Normal slitasje mtp alder.

Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Det bemerkes at vinduene er ca 28 år gamle. Med økende alder vil tettheten normalt reduseres, pakninger blir sprøere og funksjonen svekkes. Vinduene har også lavere isolasjonsverdi og energieffektivitet enn dagens standard.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har:

Hovedytterdør med vindusfelt og sidefelt.
Ytterdør til vaskerom med vindusfelt.
Malt ytterdør fra terrasse til utebod/teknisk bod med vindusfelt.

Balkongdører i samme serie som vinduer på loftstue og soverom.
Skyvedører i samme serie som vinduer på stue og tv-stue.

Det bemerkes at dørene er ca 28 år gamle. Med økende alder vil tettheten normalt reduseres, pakninger blir sprøere og funksjonen svekkes. Dørene har også lavere isolasjonsverdi og energieffektivitet enn dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre avvik ved ytterdører. Det forekommer værslitasje på hengsler og terskler. Videre er en balkongdør i 2. etasje (fra loftstue) noe treg i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold i form av smøring og eventuell justering av beslag/hengsler.
Videre bør terskler kontrolleres og vedlikeholdes ved behov.

Tilstandsrapport

Ytterdør vaskerom

Skyvedør

Balkongdør

Hovedytterdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger og terrasser er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av trevirke.
Konstruksjonene fremstår generelt i normal stand med normalt vedlikeholdte overflater mtp alder.
Terrassebordene vurderes som vedlikeholdt på befaringstidspunktet.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte krav (min. 100 cm). Forholdet er vanlig for byggets alder og det foreligger normalt ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det furugulv, flis og teppe. Badet i hovedetasjen er flislagt. Badet på loft og vaskerom har gulvbelegg.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badet i hovedetasjen er veggene flislagt.

Tilstandsrapport

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av panel og hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 10 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 7 mm avvik på loftsetasjen.

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 elementpiper fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Det er montert en peisovn på stue med en metallplate på gulvet.

Pipene er ikke undersøkt av takstmann. Det foreligger ingen anmerkninger fra feier etter feiing 15.09.2020

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har trehvite profilerte furu innerdører.
Mellom hall og stue er det furudør med glass.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.

Normal slitasje i henhold til alder.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.

Innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter. Hvit nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Innebygget toalett.
Badstue.

Badet er fra 1998 og er ca 28 år gammelt.
Våtrom har normalt en begrenset teknisk levetid, og badet har med dette nådd en alder hvor økt risiko for skjulte skader, slitasje på membran, samt svekket tetthet i konstruksjoner må påregnes.

Det ble ikke avdekket konkrete tegn til akutte skader på befaringsdagen, men alder alene tilsier at konstruksjonen må anses å være i sluttfasen av sin forventede levetid. Eventuelle svakheter eller feil kan være skjulte og ikke nødvendigvis synlige ved visuell kontroll.

På bakgrunn av alder og forventet levetid anbefales det å planlegge for oppgradering eller full renovering av badet innen rimelig tid.
Tidspunkt for gjennomføring vil kunne variere avhengig av bruksmønster, belastning, vedlikeholdsnivå, samt ønsket standard og komfort.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sluk i dusjsonen og under badekar er plassert i avskilt område fra øvrig badegulv. Eventuelt lekkasjevann utenfor disse sonene vil kunne ledes mot døråpning. Det er videre registrert mangelfullt fall på øvrige gulvflater, som fremstår tilnærmet flate.

Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etablerers åpning til dusjsonen for å sikre av vann fra lekkasje fra servant eller toalett vil kunne renne til sluk.

Manglende eller skadet fugemasse i dusjsonen, som vist på bildet, kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, oppfukting av membranen og i verste fall lekkasjer dersom tettesjiktet ikke er intakt. Fugene skal hindre vanninntrengning og beskytte underlaget – spesielt viktig i våtsoner som dusjen. Fugen bør utbedres snarlig for å unngå ytterligere forringelse og potensielle følgeskader.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 1998.
Synlig membran i sluk.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter. Hvit nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Innebygget toalett.

Normal slitasje mtp alder.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble fuktmålt på bunnsvill i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra inspeksjonsluke på soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskeromet har gulvbelegg på gulv. Vegger med malte tapetserte plater og panel i taket.

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malte plater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning.
Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.
Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable og er normal standart på mange vaskerom.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vakerommet har gulvbelegg og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet på vaskerommet fremstår tilnærmet flatt uten tilstrekkelig fall mot sluk. I våtrom skal det være fall mot sluk for å sikre bortledning av vann.

Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller renner mot tilstøtende rom, noe som øker risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk. Ved oppgradering av rommet bør fallforholdene utbedres i henhold til gjeldende krav.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg på vaskerommet, da rommet vurderes å ha begrenset vannbelastning og aktuelle vegger ligger mot yttervegg.

Tilstøtende veggflater er kontrollert med overflatemåling (fuktmåler) uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Det ble heller ikke observert synlige tegn til fukt eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv og vegger med våtromstapet.
Trepanel i himling.

Innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter. Hvit nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Badet er fra 1998 og er ca 28 år gammelt.
Våtrom har normalt en begrenset teknisk levetid, og badet har med dette nådd en alder hvor økt risiko for skjulte skader, slitasje på membran, samt svekket tetthet i konstruksjoner må påregnes.

Det ble ikke avdekket konkrete tegn til akutte skader på befaringsdagen, men alder alene tilsier at konstruksjonen må anses å være i sluttfasen av sin forventede levetid. Eventuelle svakheter eller feil kan være skjulte og ikke nødvendigvis synlige ved visuell kontroll.

På bakgrunn av alder og forventet levetid anbefales det å planlegge for oppgradering eller full renovering av badet innen rimelig tid.
Tidspunkt for gjennomføring vil kunne variere avhengig av bruksmønster, belastning, vedlikeholdsnivå, samt ønsket standard og komfort.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromstapet på vegger og panel i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtromstapet på badet har en alder på ca. 28 år.
Overflaten vurderes å være nær forventet levetid.

Eldre våtromstapet har redusert funksjon og økt risiko for svikt i tettesjikt, med fare for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Sluk i dusjsonen er plassert i avskilt område fra øvrig badegulv. Eventuelt lekkasjevann utenfor disse sonene vil kunne ledes mot døråpning. Det er videre registrert mangelfullt fall på øvrige gulvflater, som fremstår tilnærmet flate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etablerers åpning til dusjsonen for å sikre av vann fra lekkasje fra servant eller toalett vil kunne renne til sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med skuffer og skap i mørke profilerte fronter. Hvit nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra loftstuen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har mørke profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap over benkeplate på 2 vegger.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 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.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettromet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med åpent røropplegg.

Gulvet er belagt med fliser, mens veggene har malt tapet. Himling i trepanel.

Rommet fremstår i normal bruksmessig stand uten synlige tegn til skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, med risiko for skjulte fuktskader.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres for tegn til lekkasje. Oppgradering til løsning med lekkasjesikring og synliggjøring må etableres ved rehabilitering.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på teknisk bod.
Vannutkaster i garasje mot øst.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på raftekott.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 112 liter fra 2023 plassert på teknisk bod.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren varmeanlegg med nedstøpte rør i gulv i hovedetasjen samt i loftstue og bad i 2. etasje. Det er ikke etablert gulvvarme i soverom.

Varmesystemet er tilknyttet varmepumpe, opplyst installert i 2023. Det er videre opplyst at det er etablert/borret energibrønn (grunnvarme) på tomtens vestside.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 på bod/hobbyrom.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilvarsler, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.
Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast. Vurdert ut i fra alder og antatt materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse. Utifra byggeår antas det å være benyttet betongfundamenter, men kan ikke fastslåes 100%.

Hovedetasjen er oppført med vegger av Vartdal plast-/isoblokker med betongkjerne.
Veggene er utvendig pusset med grov, strukturert dekorpuss (relieff-/strukturpuss), med ujevn overflate.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke i bruk. Ifølge eier ble tanken i 2017 tømt og renset av Franzefoss, deretter fylt med sand og blindet. Forholdet skal være godkjent av kommunen.

Oljetanken er ikke inspisert av takstmann.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkongen/terrassen er målt til ca. 90 cm. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Forholdet vurderes som avvik fra dagens sikkerhetsnivå, men kan være utført i henhold til regelverk gjeldende på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje på 50m² oppført i 2001, utført i samme stil og materialvalg som hovedhuset. Utvendige vegger er pusset med strukturert overflate, og bygget har saltak tekket med torv.

Garasjen er utstyrt med to leddporter og fremstår med et helhetlig og tilpasset uttrykk til boligen.

Innvendig er garasjen oppført med betonggulv og vegger i mur/betong. Takkonstruksjon med synlige trebjelker. Garasjen er innredet med smøregrav i gulvet, hvor det også er etablert jekk i tilknytning til denne.

Det er videre etablert lagringsløsning over den ene parkeringsplassen. Garasjen fremstår som en funksjonell bruksplass for parkering, vedlikehold og lagring.

Garasjen fremstår i normal bruksmessig stand på befaringstidspunktet.

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

Garasje

Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2005

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje på 46m² oppført i 2005, plassert vest på tomten.

Garasjen er oppført i bindingsverk med grunnmur i Leca, pusset utvendig. Fasader med trekledning og et uttrykk som er tilpasset øvrig bebyggelse på eiendommen.

Bygget har saltak tekket med papptekking. Garasjen er utstyrt med to leddporter.

Innvendig er garasjen oppført med betonggulv og vegger i bindingsverk. Takkonstruksjon med synlige trebjelker. Garasjen fremstår som en funksjonell bruksplass for parkering og lagring. Det er etablert sluk i gulvet.

Garasjen fremstår i normal bruksmessig stand på befaringstidspunktet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
271 m²/247 m²	Kr 7 500 000
Enebolig: Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, TV-stue, 2 Bad, Vaskerom, Toalettrom, 3 Soverom, 3 Bod, Kjølerom, Gang, Loftstue *Andre bygg:* Garasje, Garasje *Bruksareal andre bygg:* 96 m² *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi		Markedsverdi	7 500 000
Kr 8 050 000			
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.			
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.		**Konklusjon markedsverdi**	**7 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 400 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**290 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 040 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

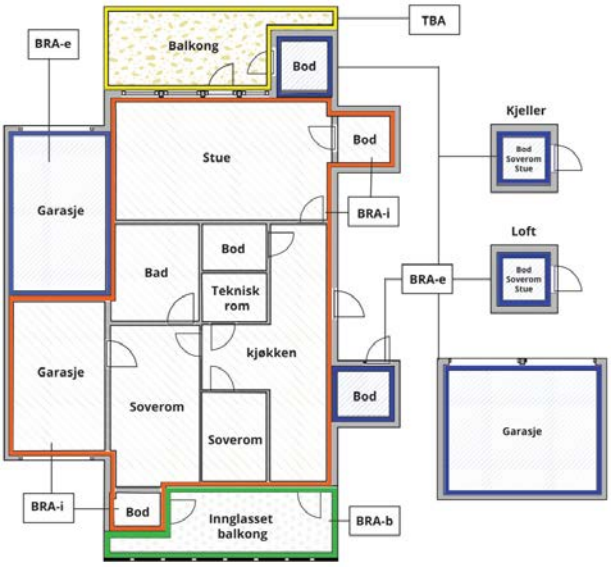
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje	178	24		202	124		202
Loftsetasje	69			69	16	15	84
SUM	**247**	**24**			**140**	**15**	**286**
SUM BRA	**271**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue, tv-stue, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, bod, kjølerom	Teknisk bod, hobby/bod	
Loftsetasje	Gang, bad, loftstue, soverom, soverom 2		

Kommentar

Areal i raftekottene er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Fyrrom (nå teknisk bod) og bod/hobby rom er endret noe på rominndelingen.
- Det er etablert dør fra bod/hobby rom med utgang til terrasse mot sør.
- Sov/oppholdsrom er omgjort til 2 soverom.
- Mindre endringer på loftet, hvor knevegger er flyttet noe utover mot takfoten. Dette har gitt utvidelse av badet, samt etablert sengeplasser der det tidligere var avsatt til raftekott.
- Det er etablert gangareal på baksiden av trappen.

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 22.04.2008

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		50		50	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte fasadetegninger og slik boligen fremstår i dag.
- Taket har på tegninger et opplett mot øst, men dette er ikke etablert, det er heller montert 2 vinduer på vegg mot øst.
- På fasaden mot vest er døråpningen flyttet fra nord til syd på fasaden.

Det foreligger ferdigattest på garasjen datert 13.06.2001

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er omsøkt som uthus men registrert som: Garasjeuthus anneks til bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	2	34		0	1762.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olamyrsvingen 1

Hjemmelshaver
Løken Margrete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Olamyrsvingen 1 på Emblem i Ålesund kommune, i et etablert og rolig boligområde.
Det er kort avstand til handelstilbud ved Spjelkavik og Moa-området, samt kort veg til Magerholm fergekai

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av en eiet tomt på ca. 1 762 m².

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, hagearealer og naturtomt.
Det er etablert plenarealer, beplantning, busker og trær, samt enkelte opparbeidede bed og hagepartier.
Fra eiendommen er det utsikt mot sjø og omkringliggende fjellandskap.
Adkomst til eiendommen skjer via privat veg , med etablert innkjørsel og opparbeidet gårdsplass med parkeringsmuligheter ved bolig og garasje.

Deler av tomten og boligen ligger innenfor støysone fra vei på nordsiden av bygget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8182444			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger bolig	18.11.1997		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger garasje øst	03.03.1999		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger uthus/garasje vest	28.02.2001		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bolig	22.04.2008		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest garasje	13.06.2001		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0070/26

Selger 1 navn
Margrete Løken

Gateadresse
Olamyrsvingen 1

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

Når kjøpte du boligen?

År	1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	27
Antall måneder	9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	8182444

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0070/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: service 2021 . skiftet filter selv ca hvert år. instalert ny varmepumpe til vannbåren varme 2023

Arbeid utført av: ventilasjon v. Nordvestmiljø / ny varmepumpe v. Caverion

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: varmepumpe

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 2-0070/26

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0070/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0070/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrete Løken	5235fc3c5e8c9b441a64a 8df9f40657c9071ee50	08.04.2026 11:24:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0070/26

- 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

Olamyrsvingen 1 - Nabolaget Emblem - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Akslen Linje 2, 21, 110, 250	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min

Skoler

Emblem skule (1-7 kl.) 198 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 191 elever, 16 klasser	5 min 4.2 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min 5.1 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	13 min 9.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	13 min 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 84/100

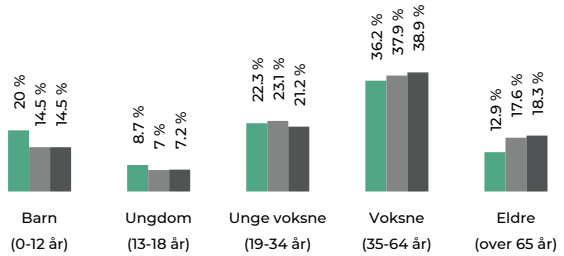
Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Emblem	1 806	653
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ebbegarden barnehage (1-5 år) 110 barn	14 min 1.2 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 3.9 km
Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 3.9 km

Dagligvare

Kiwi Flisnes PostNord	3 min 3.2 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	3 min 3.1 km

FINN 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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

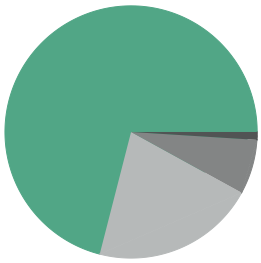
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 83/100

Sport

Emblem stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 1.4 km	
Emblemsanden sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min 3.3 km	
Aktiv Trening Flisnes	3 min	
Sprek365 Blindheim	7 min	

Boligmasse

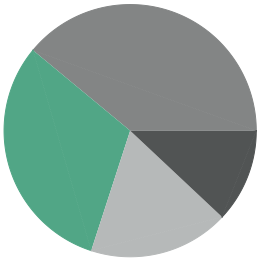


- 71% enebolig
- 7% rekkehus
- 1% blokk
- 21% annet

Varer/Tjenester

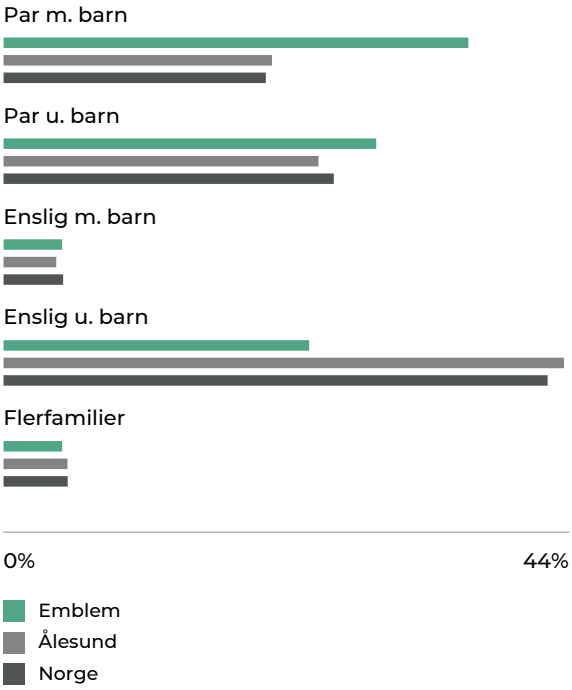
AMFI Moa	12 min
Apotek 1 Blindheim	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 18% 16-18 år

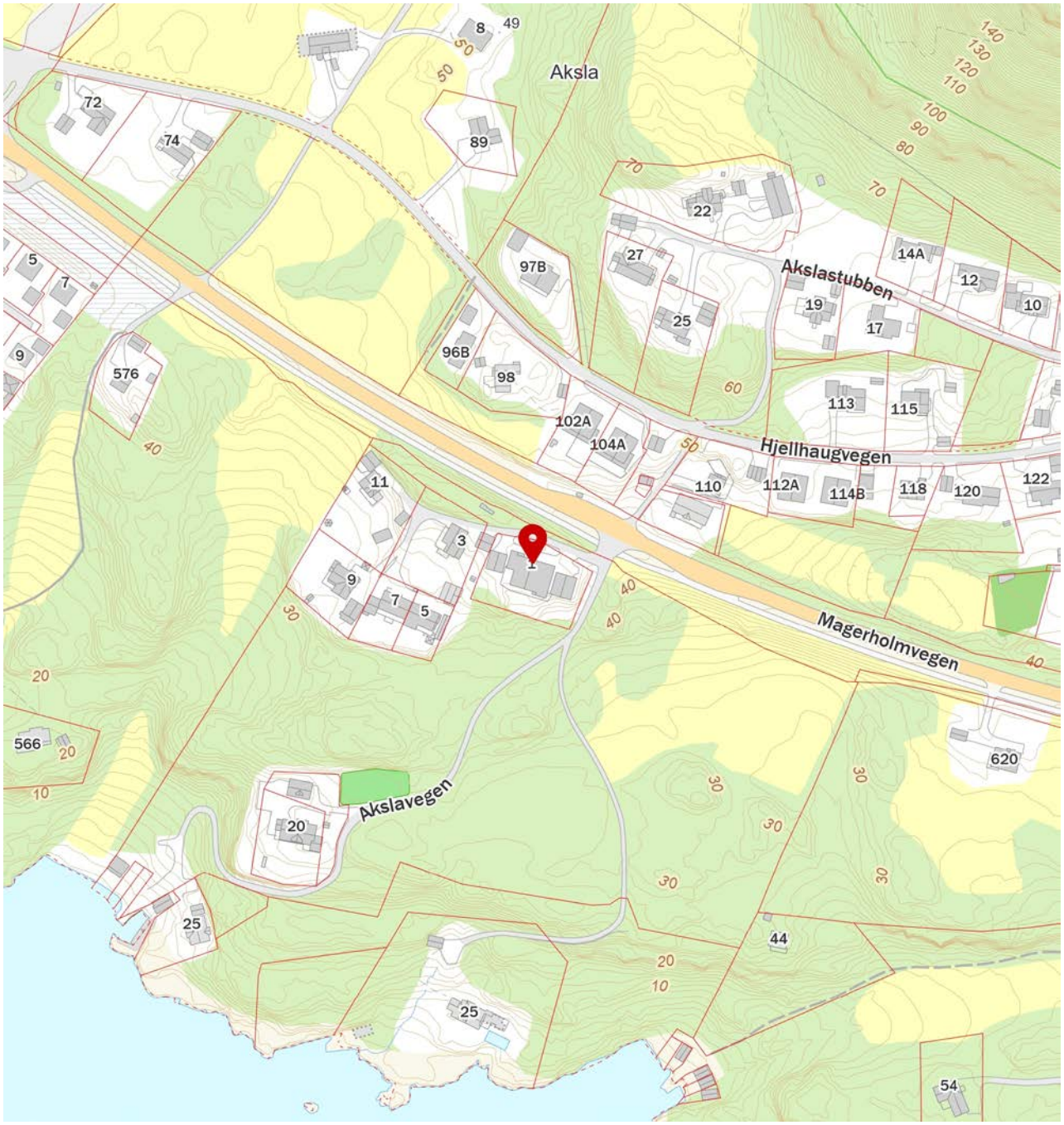
Familiesammensetning



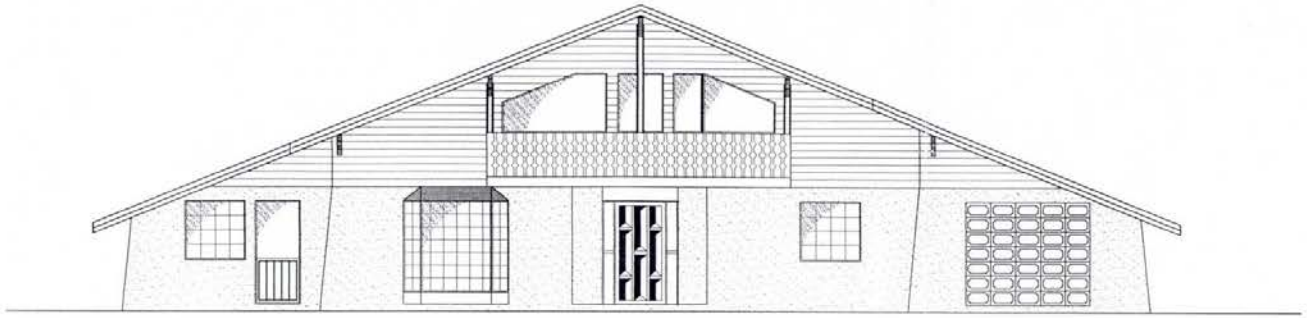
Sivilstand

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

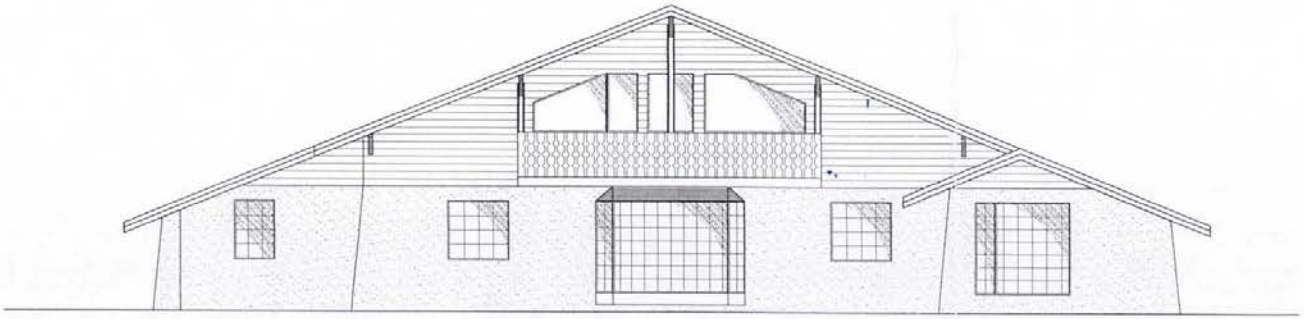
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025



FASADE 1 (N)



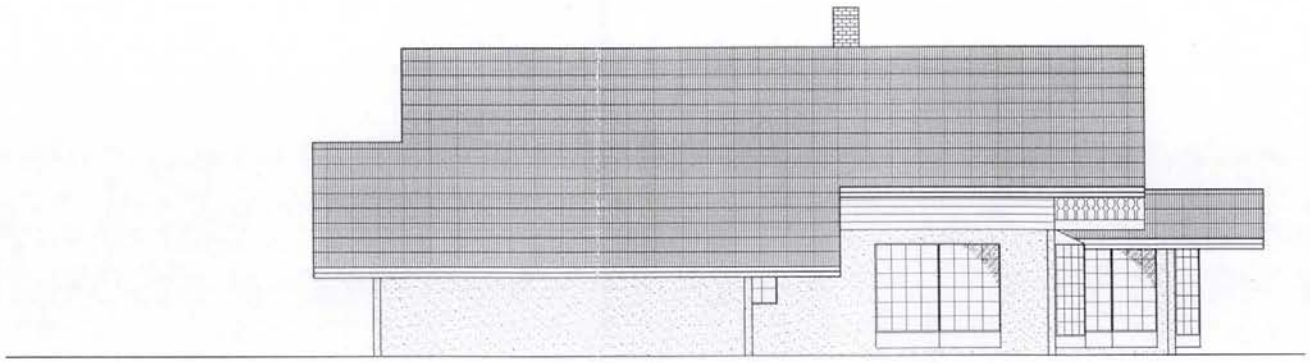
FASADE 2 (S)

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 820 DATO 18.11.97
☐ BREV DAT.....
LRL

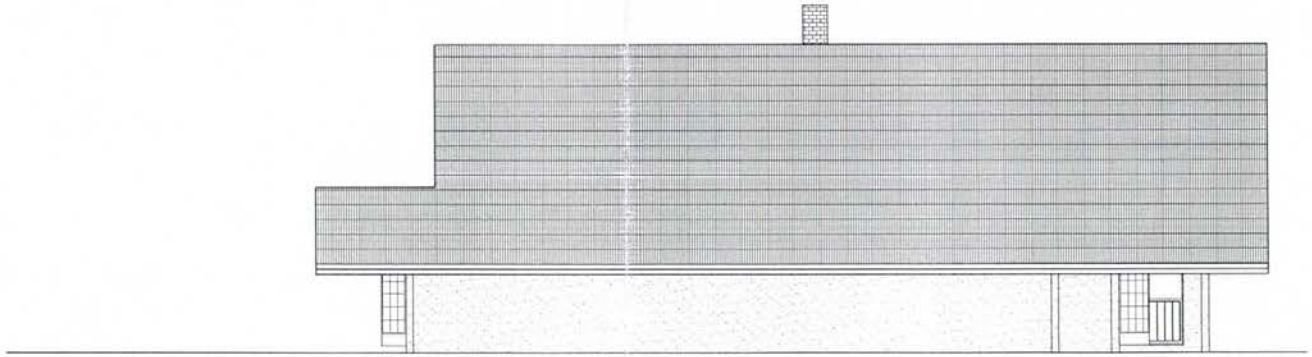
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 10437 01.07.97
MAPPE NR. 970000396
ARK.NR. 2/34 d42

29/6 97.

	"SOM BYGD" TEGNING	Bjørne Løken Gnr 2 Bnr 34	
	ARBEIDSTEGNING	FASADER	1:100
	ANBUDSTEGNING		
X	ANMELDELSESTEGNING		
	.....TEGNING		03



FASADE 3



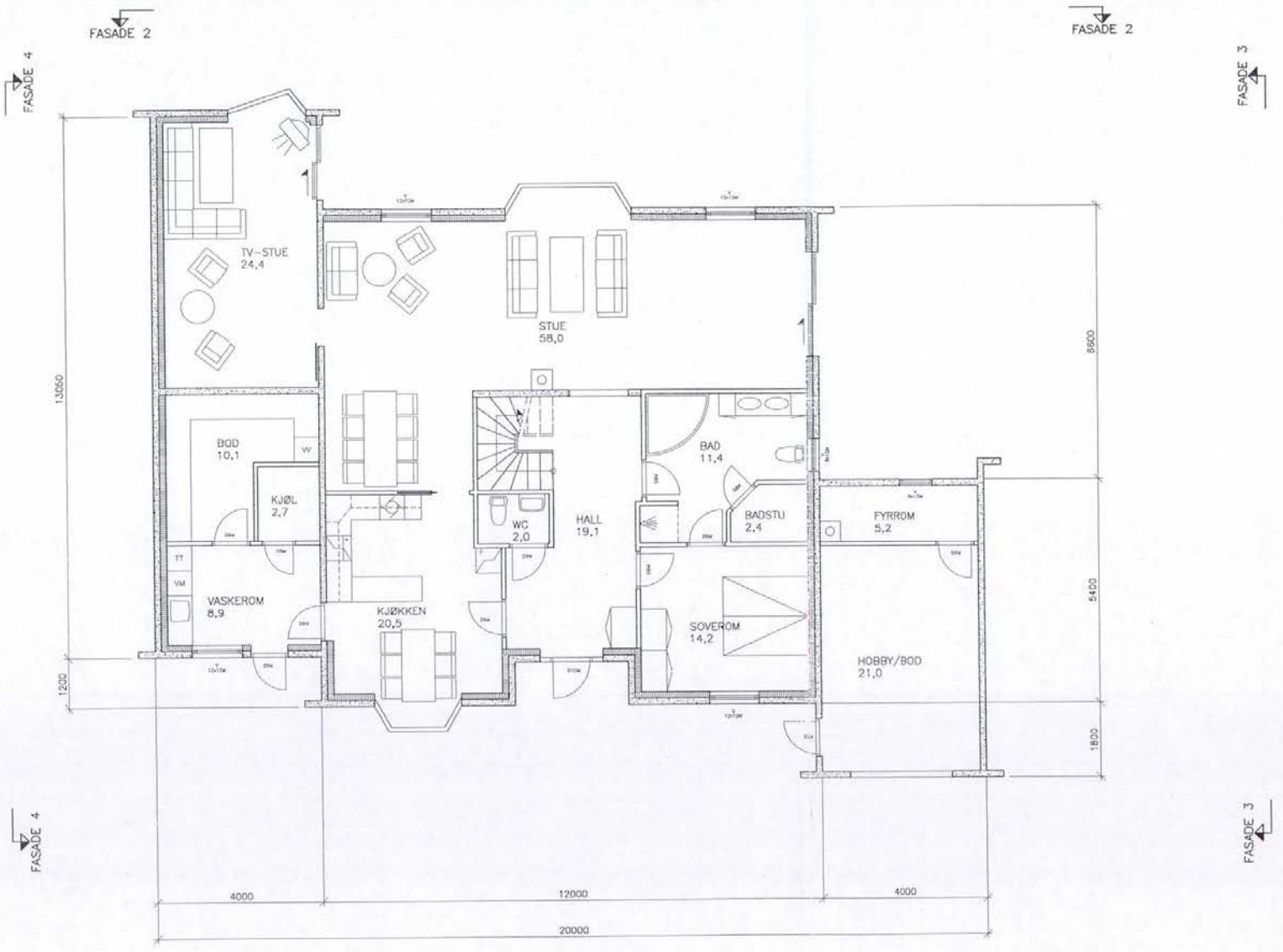
FASADE 4

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 820 DAT. 18/1/97
☐ BREV DAT.
LBL

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 10437 01.07.97
MAPPE NR. 970000396
ARK.NR. 2/34 242

29/6 97.

	"SOM BYGD" TEGNING	Bjarne Løken Gnr 2. Bnr 34
	ARBEIDSTEGNING	FASADER
	ANBUDSTEGNING	1:100
X	ANMELDELSESTEGNING	
	TEGNING	04



PLAN HOVEDETASJE.

H01
15,4 × 10,25 157,8
4×1 × 2 = 8
3,7 × 2,4 = 8,8
3,8 × 6,9 = 26,2
0,3 × 5 = 1,5
202,0

H02
6,9 × 11,6 = 80
÷ 1,1 × 3,0 = 3,3
H02 76

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 820 18.11.97
☐ BREV DAT.....
LEL

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 10437 01.07.97
MAPPE NR. 970000396
ARK.NR. 2/34 L42

29/6 97

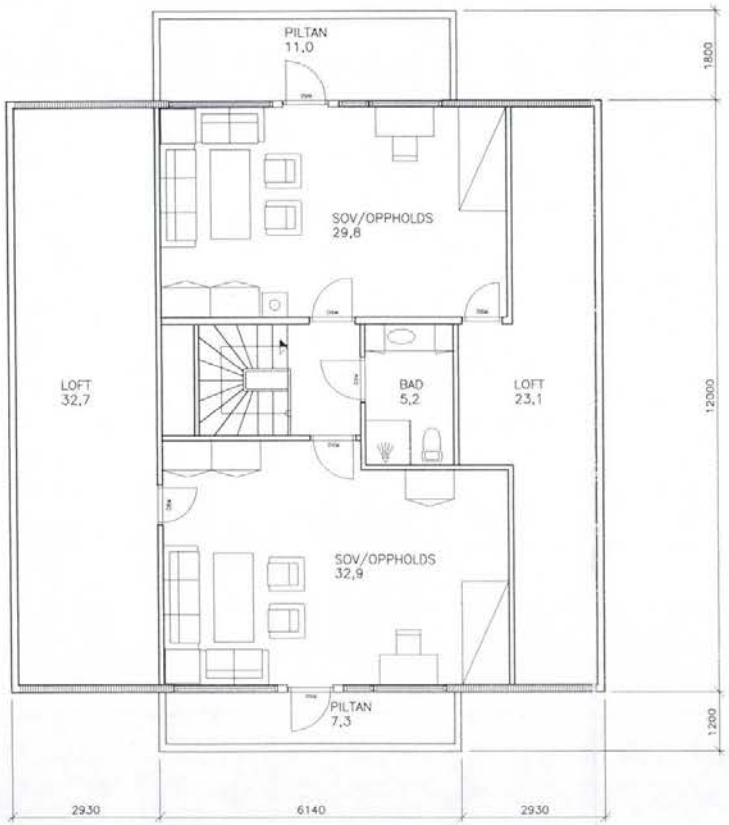
	"SOM BYGD" TEGNING	Bjarne Løken Gnr 2 Bnr 34
	ARBEIDSTEGNING	PLAN 1.etg. 1:100
	ANBUDSTEGNING	
X	ANMELDELSESTEGNING	
	.....TEGNING	01

FASADE 2

FASADE 4

FASADE 2

FASADE 3



FASADE 4

FASADE 3

PLAN LOFT

FASADE 1

FASADE 1

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEF
☒ SAK NR. 820 18/1.97
☐ BREV DAT.
CRL

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 10437 01.07.97
MAPPE NR. 97000396
ARK.NR. 2/34 642

29/6 97

	"SOM BYGD" TEGNING	Bjørne Løken Gnr 2 Bnr 34
	ARBEIDSTEGNING	PLAN loft.
	ANBUDSTEGNING	1:100
X	ANMELDELSESTEGNING	
	.....TEGNING	02

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Bjarne Løken
Olsmyrsvingen

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Torill Homberset
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.

Vår ref.
THOM/08/2061-2/ 2/34

Dato:
22.04.2008

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 09		Grunnkrets nr.: 0901
Adresse:	Gnr. 2	Bnr. 34	
Søknad av:	29.06.97		
Tiltakets art:	Nybygg/bolig		
Tiltakshaver:	Bjarne Løken		
Ansvarlig søker:	Bjarne Løken		
Byggetillatelse:	11.11.97, del.sak nr. 820/97, brev datert 09.12.97		
Igangsettingstillatelse	09.12.97		
Midlertidig brukstillatelse:	23.11.98		

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Torill Homberset
avdelingsingeniør

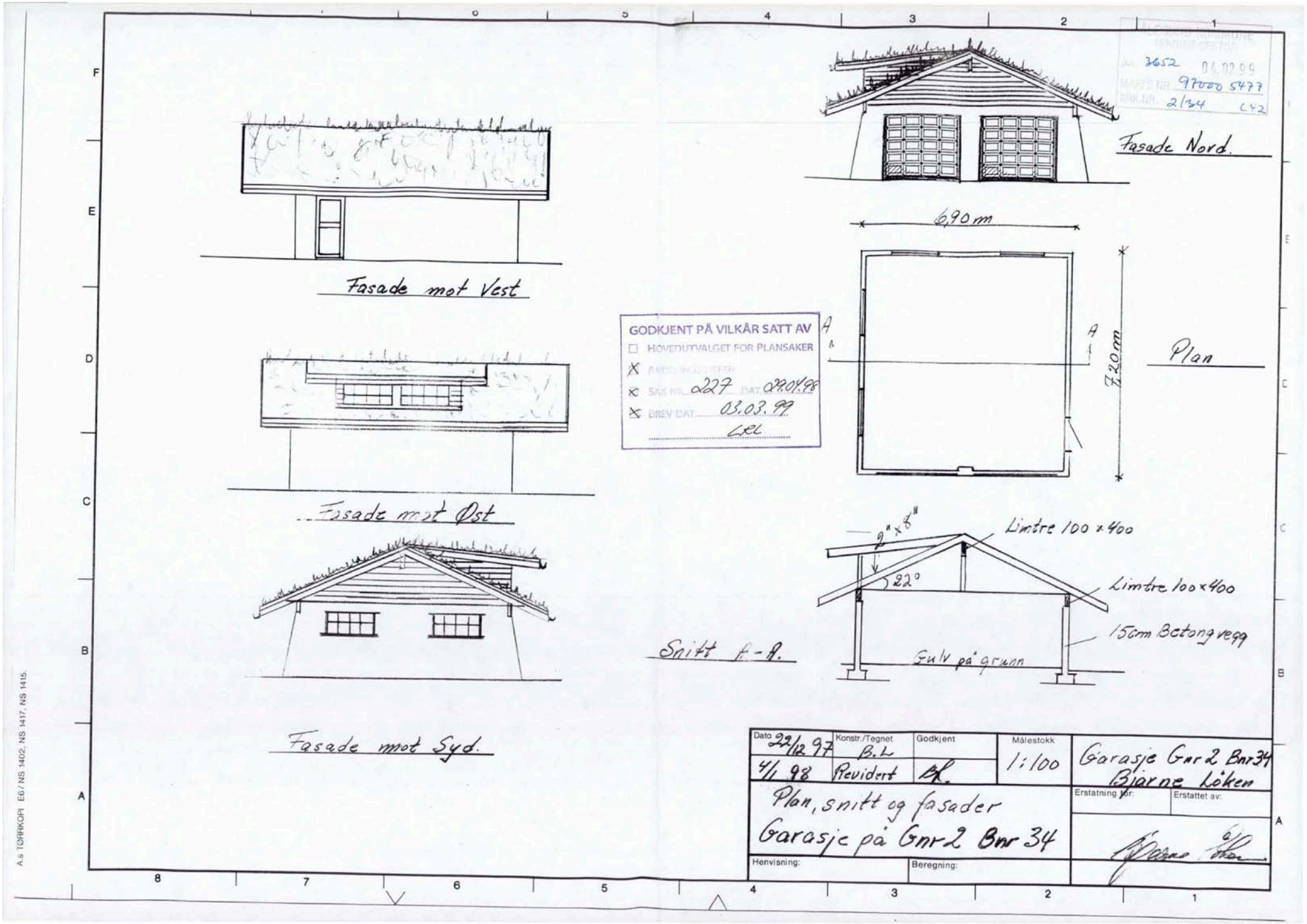
Postadresse:
Serviceboks 21
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 16 20 01

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00
Faks 70 16 20 01

Bankgiro: 6550.05.05200
Org.nr.: 942.953.119



Fasade mot Vest
Fasade mot Øst
Fasade mot Syd.
Fasade Nord.
6,90 m
7,20 m
Plan
A
A
Snitt A-A.
2"x8"
22°
Limtre 100 x 400
Limtre 100 x 400
15cm Betongvegg
Gulv på grunn
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
SAK NR. 227 DAT. 29.04.98
BREV DAT. 03.03.99
Dato 22/12 97
4/1 98
Konstr./Tegnet B.L
Revidert
Godkjent
Målestokk 1:100
Garasje Gnr 2 Bnr 34
Bjarne Löken
Plan, snitt og fasader
Garasje på Gnr 2 Bnr 34
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:
A.s TØRRKOPI E6 / NS 1402, NS 1417, NS 1415.

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Bjarne Løken
Akslen

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70162622

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
BL	LRL/2001/19376/2/34 970005477	13.06.2001

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR 2 BNR. 34 - ADRESSE: AKSLEN
EIER: BJARNE LØKEN
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE

Beliggenhet:	Bydel nr. 09 Grunnkr. nr. 0901
Søknad av:	22.12.97
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/garasje
Byggherre:	Bjarne Løken
Anmelder:	Byggherre
Byggetillatelse:	29.04.98 del. sak nr. 227/98
Ansvarshavende:	Bjarne Løken
Igangsettingstillatelse:	07.05.98

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter

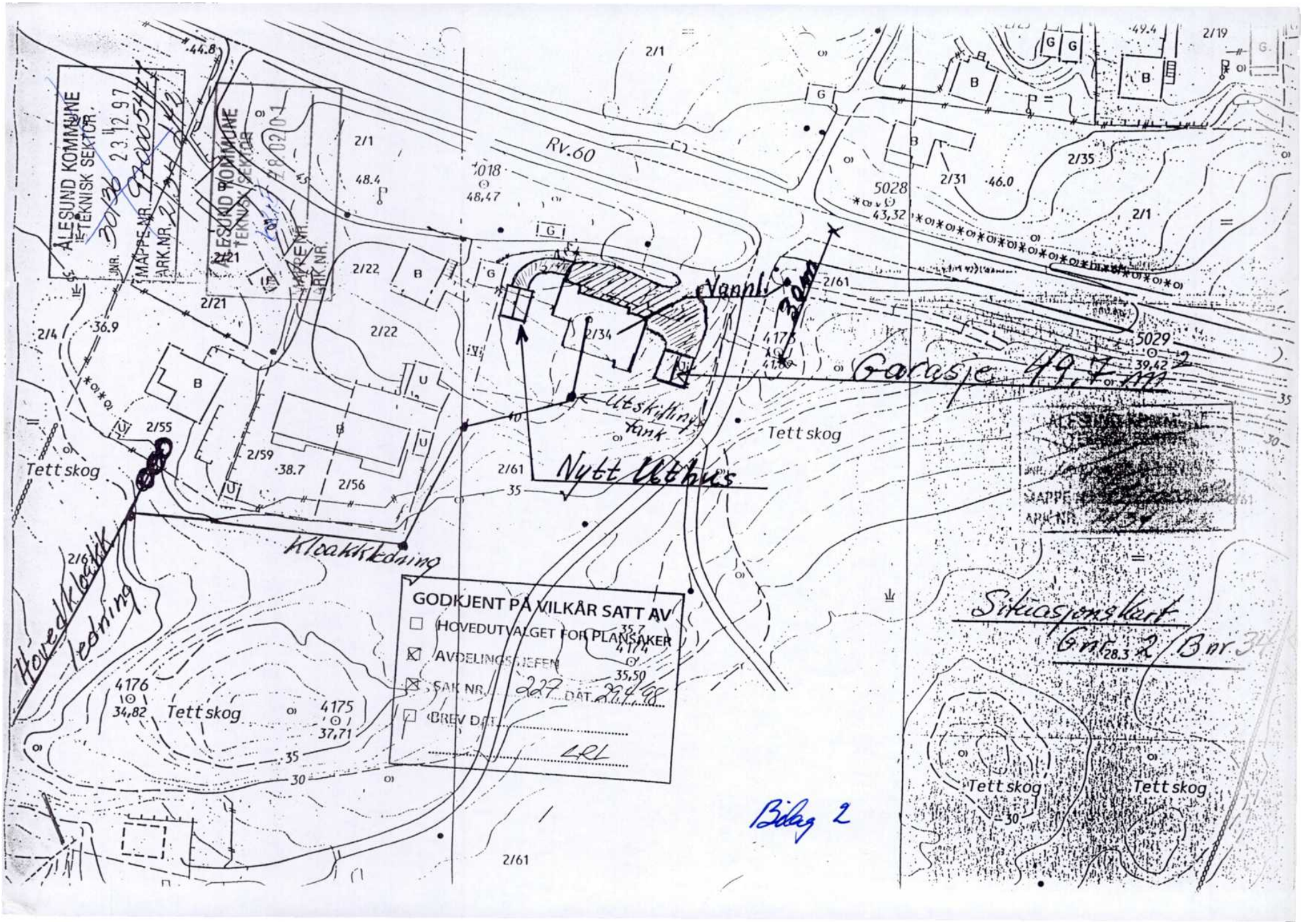
ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

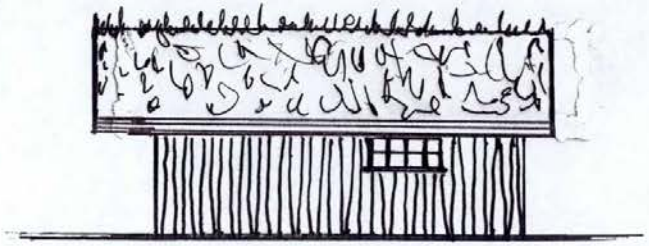
Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

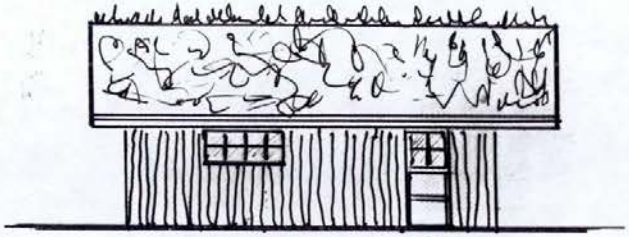
Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 30136 23.12.97
MAPPE NR. 97000547
ARK.NR. 2/34/42
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.
Rv.60
Vannl.
30m
Garasje 49,7 m²
Utskiltings tank
Nytt Uthus
Kloakkledning
Hovedkloakkledning
Tett skog
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 227 DAT. 29.4.98
BREV DAT.
LRL
Situasjonskart
Gnr. 2 / Bnr. 34
Bilag 2

ÅLESUND ~~KOMMUNE~~
TEKNISK SEKTOR
Inn 6815 28.02.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

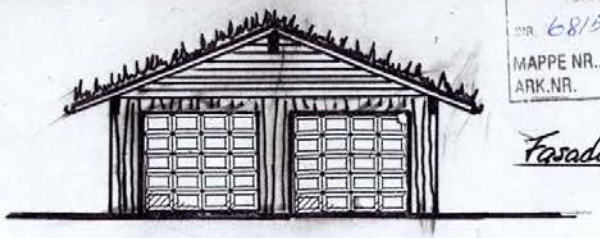


Fasade mot Vest

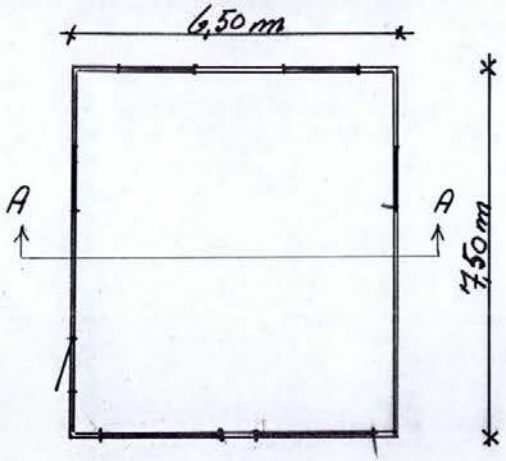


Fasade mot Øst

Fasade mot Syd.



Fasade Nord



Plan

Snitt A–A

Bilag 3

23/2.01	B.L		1:100	Uthus Hobbyrom Bjarne Løken.
Plan, snitt og fasader				Gnr 2 Bnr 34
Uthus Hobbyrom Gnr2 Bnr34				

This drawing is the property of Plastic Export Co. Ltd. A.s
and is to be returned on request. It must not be used in any
way which is prejudiced to the interests of Plastic Export Co. Ltd. A.s

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Bjarne Løken
Emblem

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70162622

Deres ref:

Vår ref:
LRL/2001/6815/2/34 200100600

Dato:
23.03.2001

GNR. 2 BNR. 34 - MELDING OM ARBEID - UTHUS
TILTAKSHAVER: BJARNE LØKEN - ADRESSE: AKSLEN

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 28.02.01 angående bygging av uthus på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	2.34.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Olamyrsvingen 1	Ant. leiligheter	1
Eier	Løken Margrete		

Rute

Rute	419
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

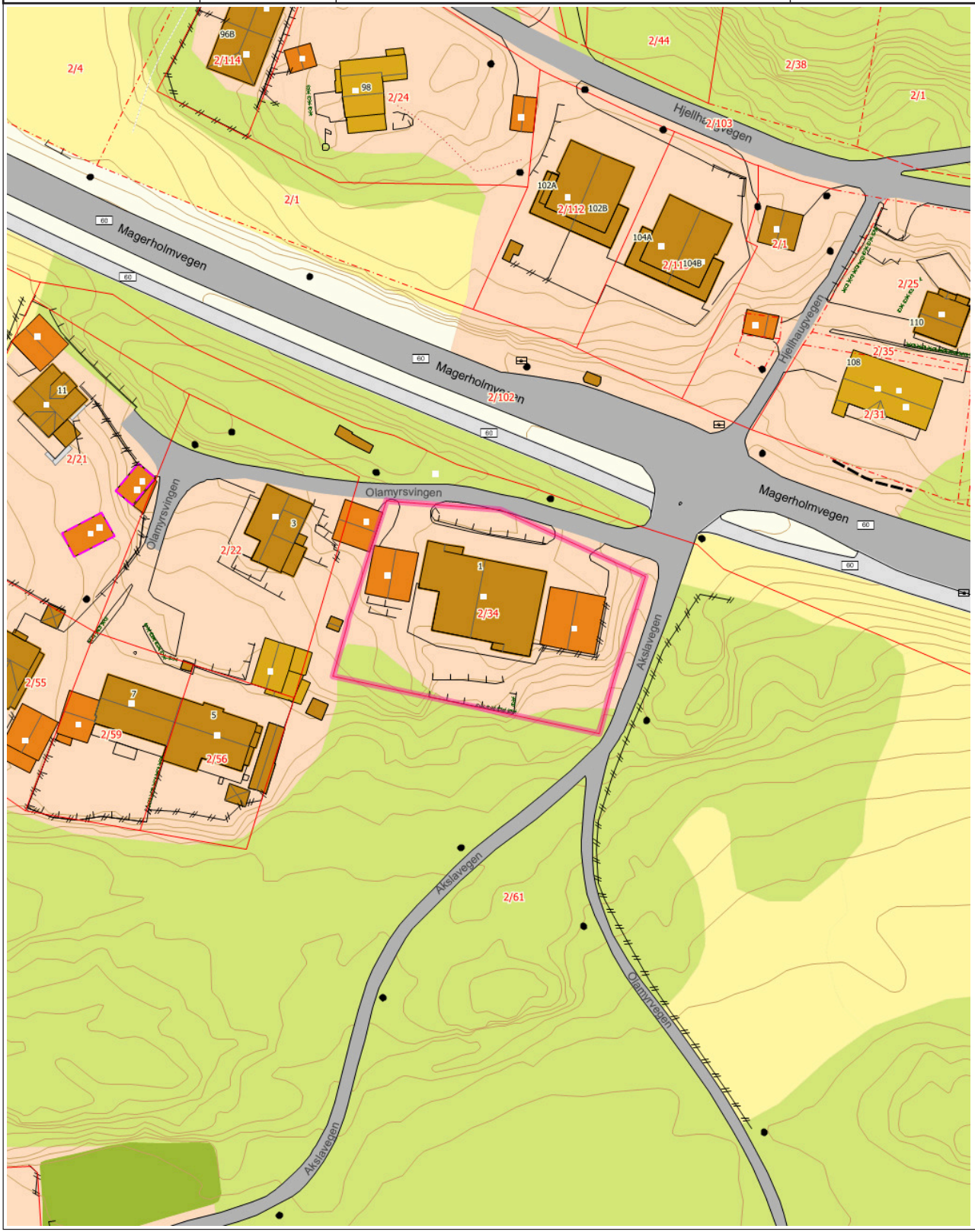
Skorstein - ID 11654

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	15.09.2020	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Element	Uttak av sot		Merknad		Neste feiing	15.09.2024
Varenr		Dimensjon	20 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
18.07.2002	HR	Feid sot eier		
20.10.2004	HR	Feid sot eier	M	
23.08.2006	VN	Feid sot eier	M	
23.06.2008	VN	Ingen hjemme	M	
13.08.2010	NMH	Fyrer ikke	M	
11.04.2012	MB	Feid sot eier	Lite sot	
30.01.2014	AT	Feid sot eier	Lite sot	
18.07.2016	JA	Feid sot eier	Lite sot	
23.07.2018	HR	Ingen hjemme	Lite sot	
15.09.2020	HR	Fyrer ikke	Lite sot	

Ålesund kommune	KARTUTSNITT					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Olamyrsvingen 1 6013 ÅLESUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang	Skjerm
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Sport- og idrettsplass
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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

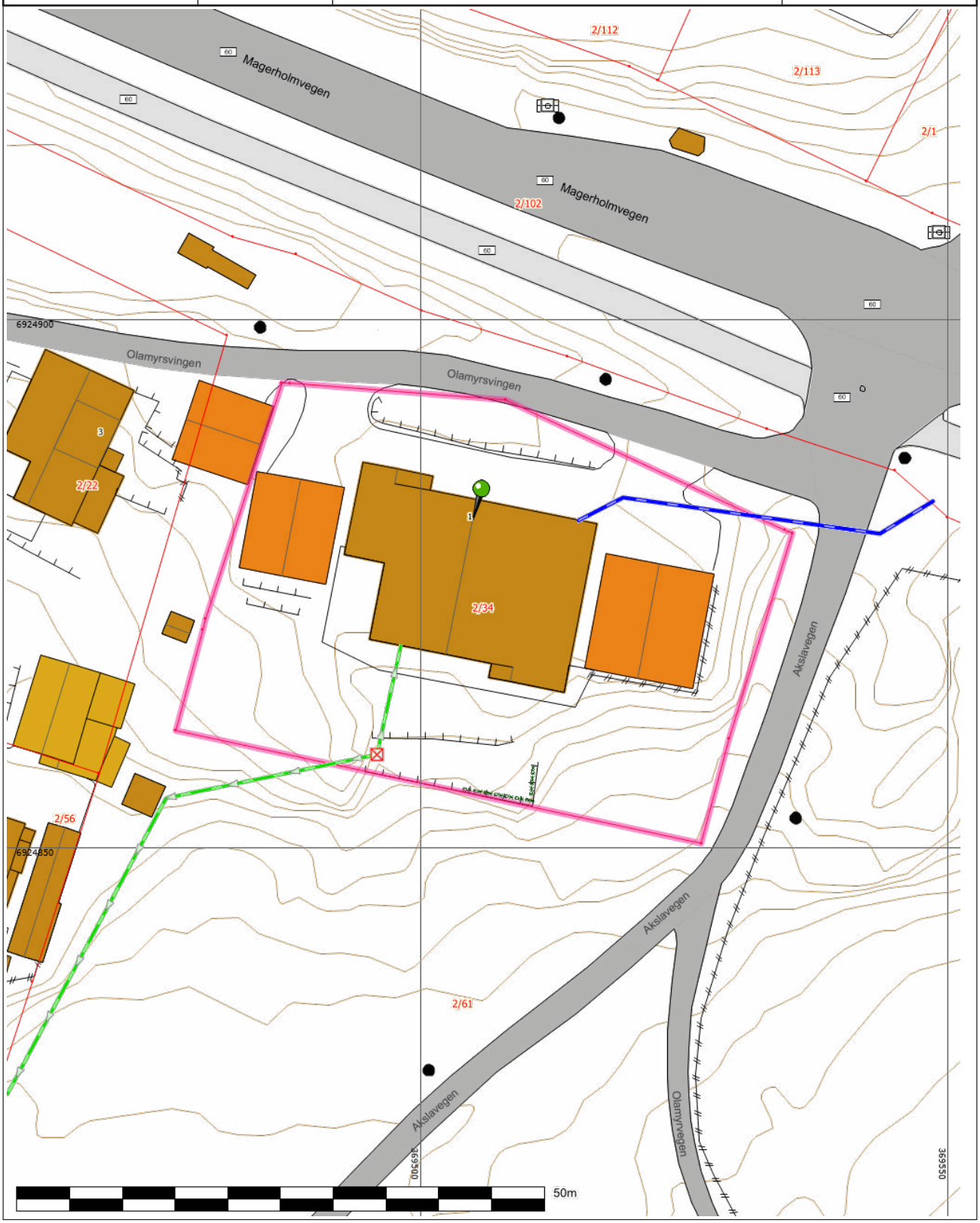
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Ledningskart					Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Olamyrsvingen 1 6013 ÅLESUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fritidsbolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

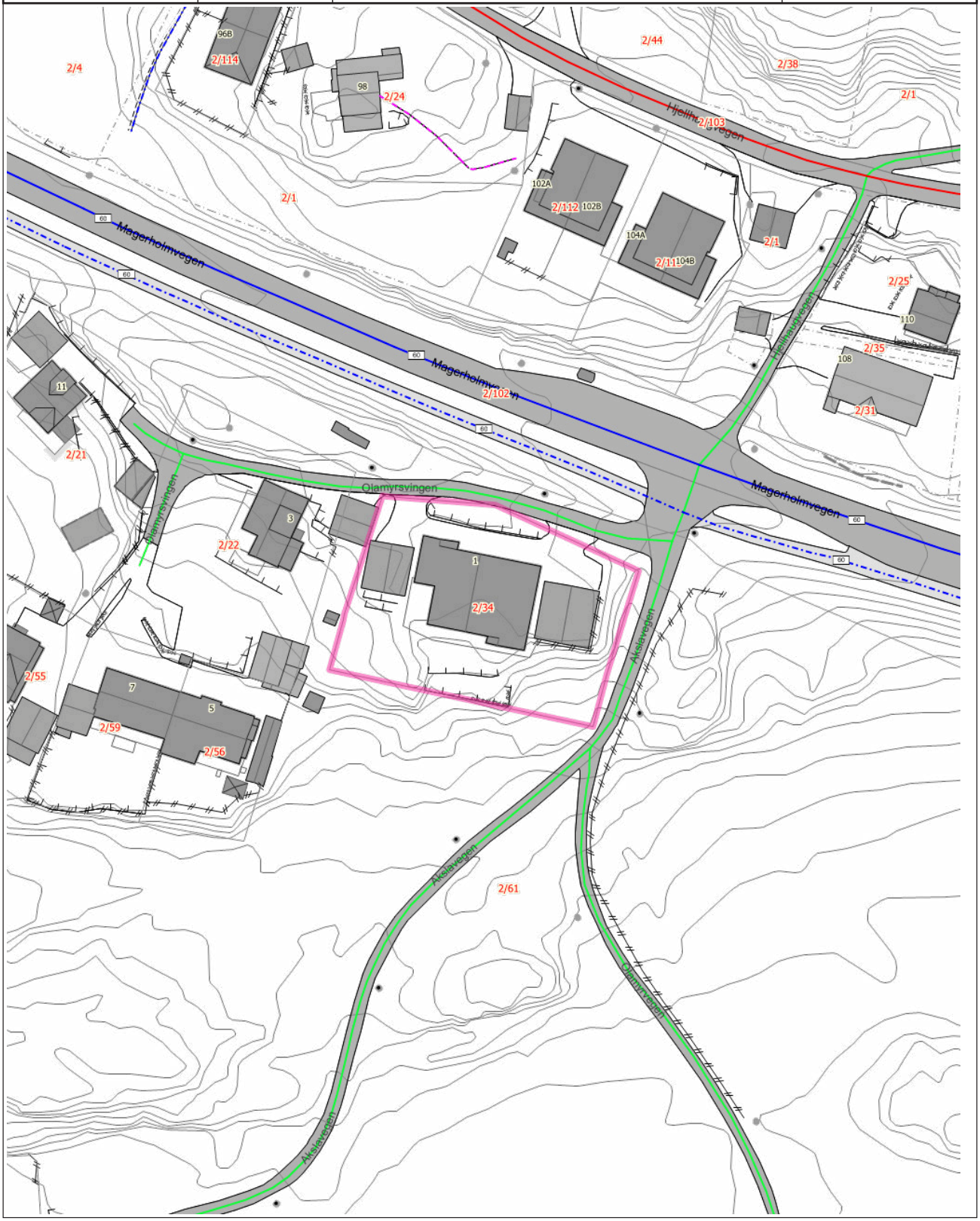
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

VEGADKOMST

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Olamyrsvingen 1 6013 ÅLESUND			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Eiendomsteig
Traktorveg midtlinje	Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Sti
Sti	Traktorveg	Skjerm
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm	Byggetiltak Ca. angivelse
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

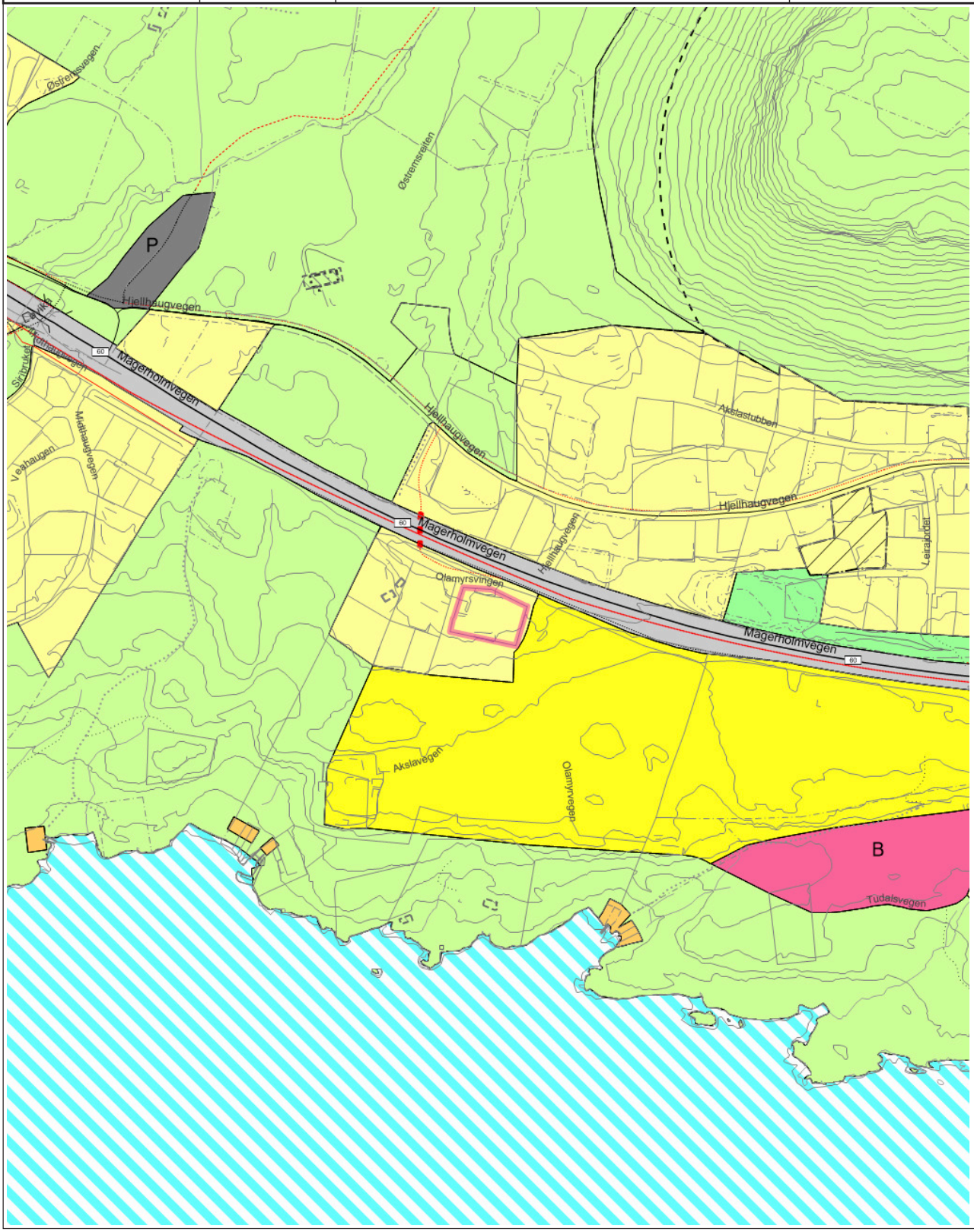
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan					Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Olamyrsvingen 1 6013 ÅLESUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Traktorveg

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Skjerm

Fiktiv avgrensning for anlegg

Kai- og bryggekant

Frittstående mur

Loddrett mur

Ruin

Skjerm

Slipp

Voll

Byggetiltak Ca. angivelse

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Elv og bekk

Kanal og grøft

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Byggetiltak Ca. angivelse

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Bygg godkjent revet

KpBestemmelseGrense

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Fremtidig

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - Tunnel - Nåværende

Gangveg - Bro mv. - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Bevaring kulturmiljø

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Veg

Parkering

Friområde

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

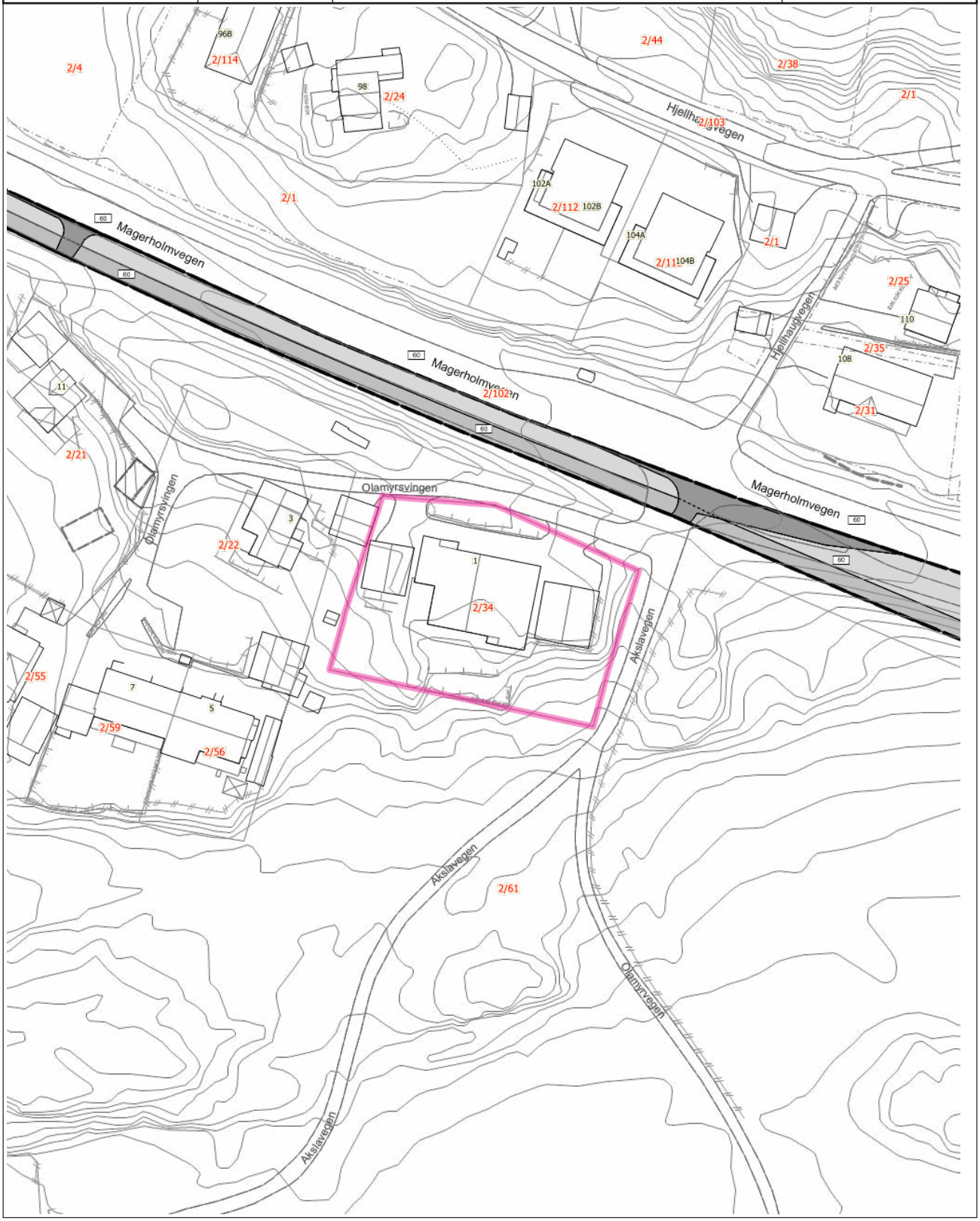
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Olamyrsvingen 1 6013 ÅLESUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Skjerm	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Skjerm
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund	Skjerm
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert fotgjengerfelt
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**2**	**34**	**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.

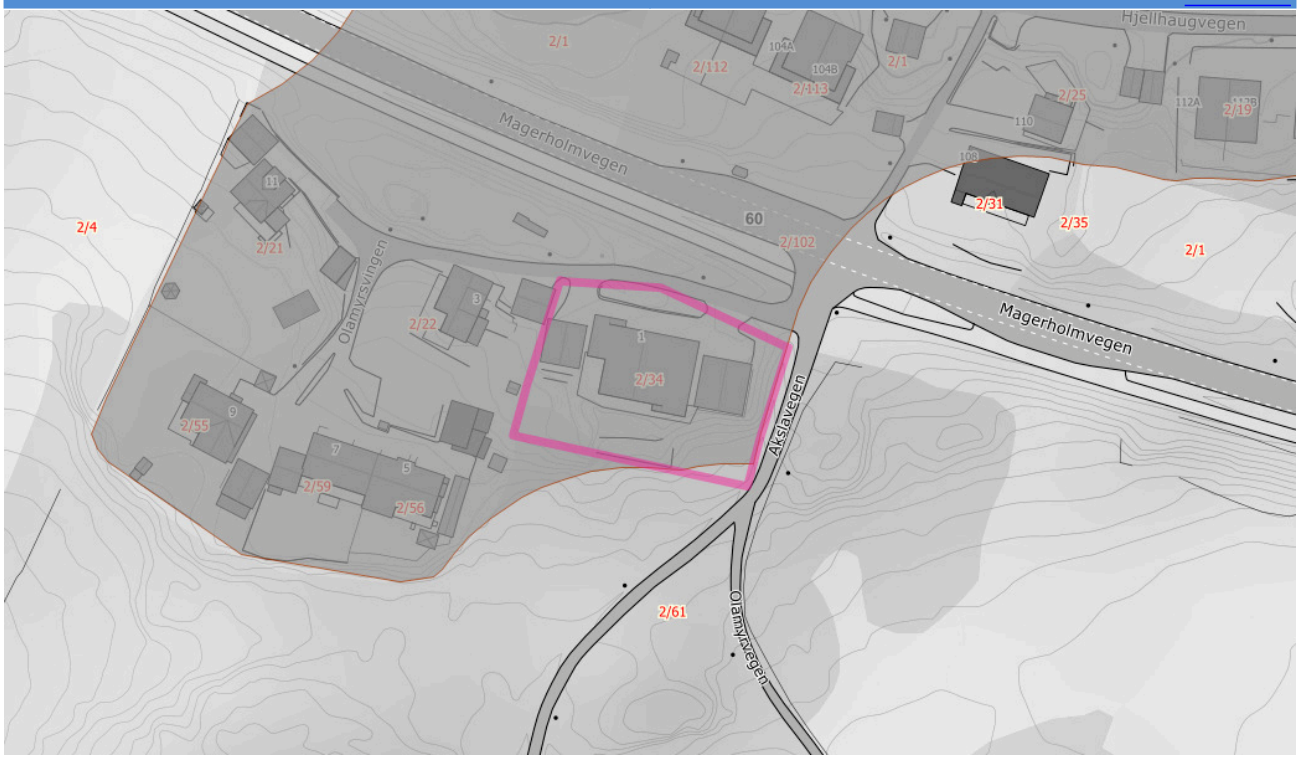
Berørte datasett (11)

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Forurensning - Støy
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart

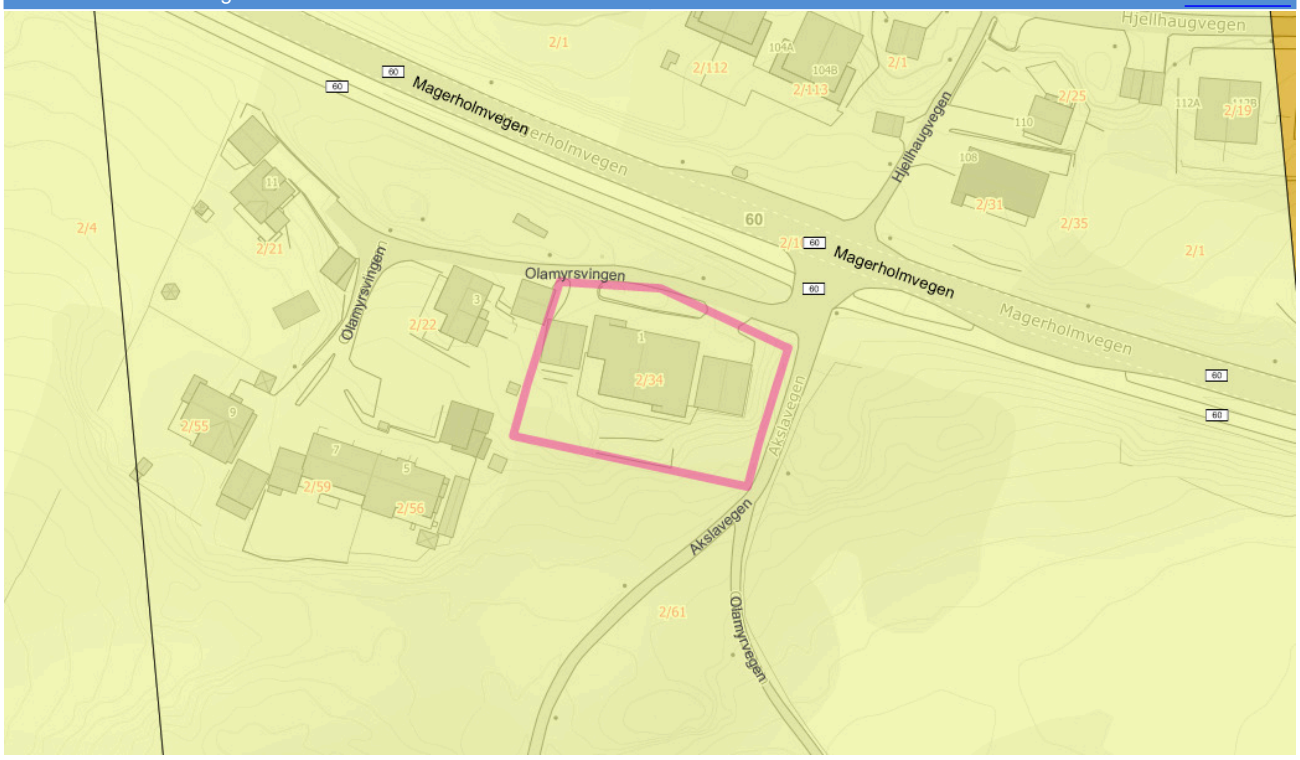


Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1718.15m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk

Link til kart



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		1762.1m^2

Tema uten treff:

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

Forurensning

Temadata - Forurensning - Støy

Link til kart

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		445.71m^2
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		451.02m^2

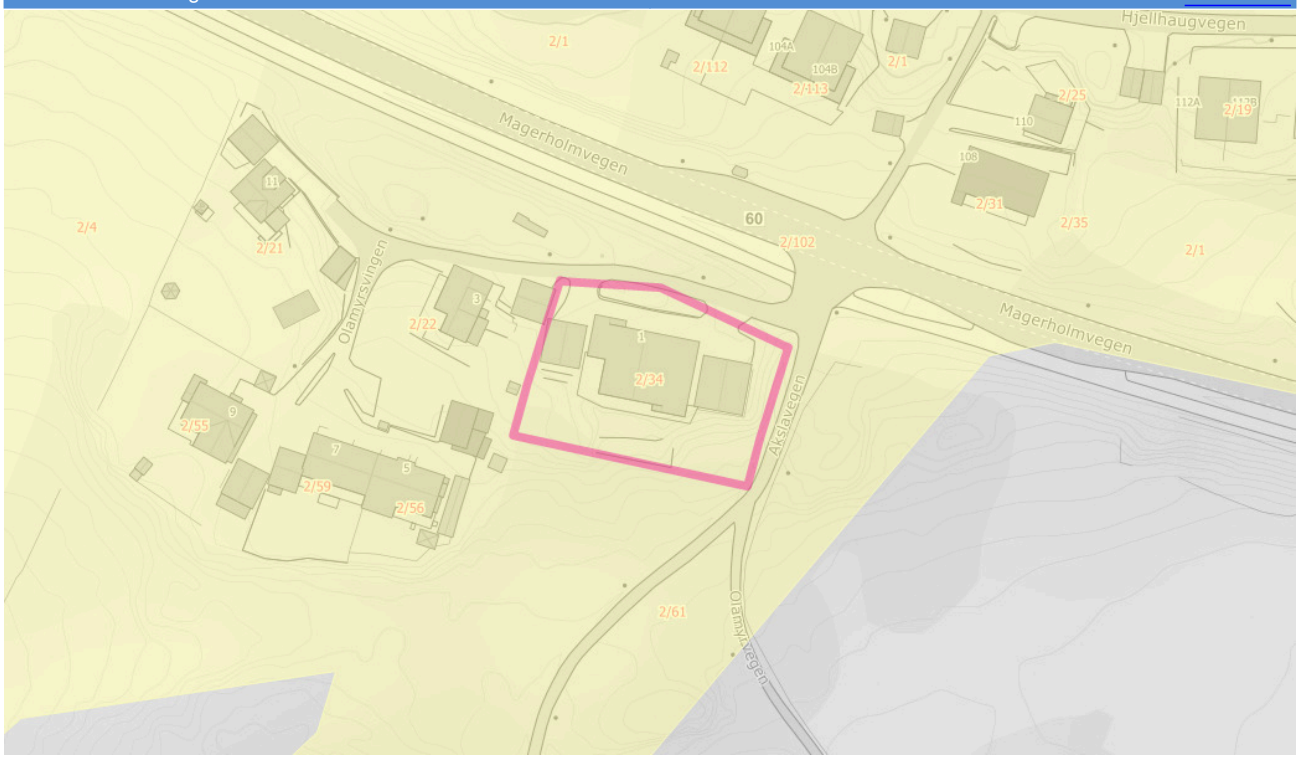
Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1762.1m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser

Link til kart

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		1762.1m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	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

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Link til kart

Vernskog | Dyrkbar jord | Furudominert | Lauvdominert

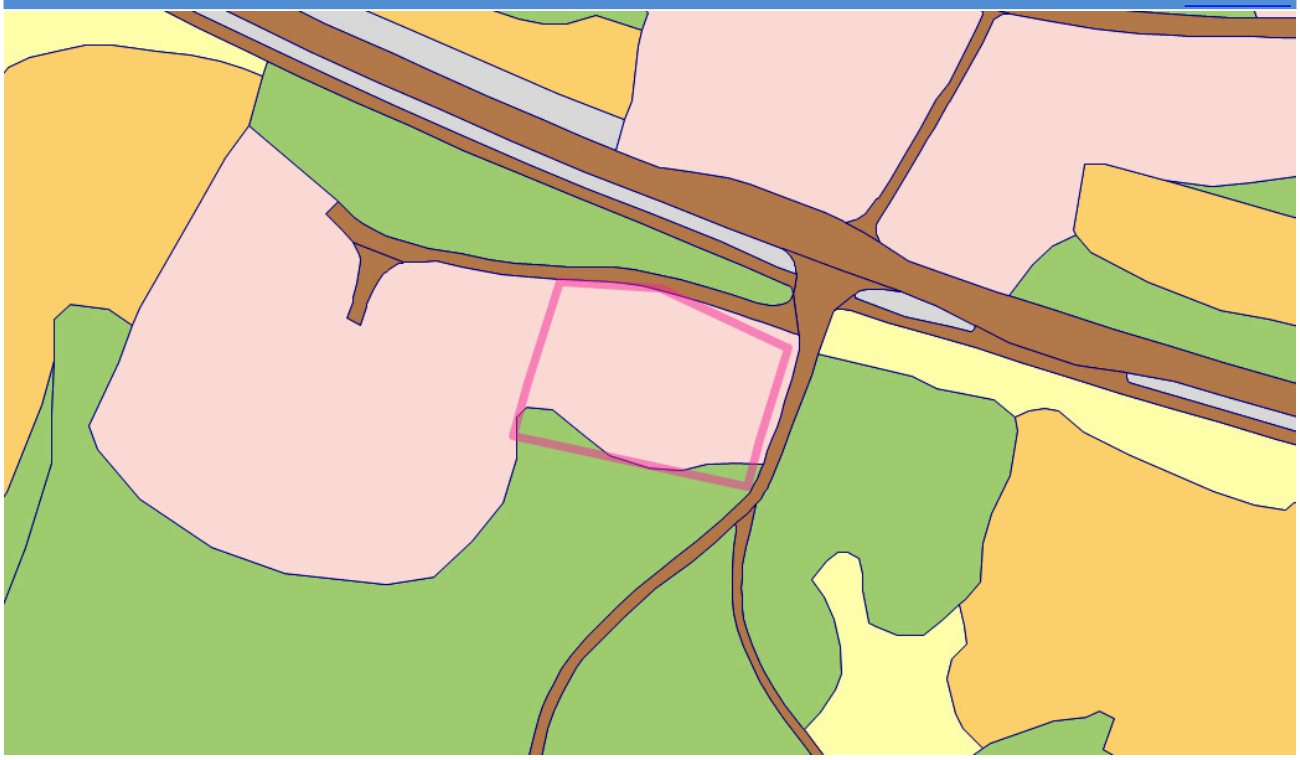
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		1762.1m^2
Furudominert	1	x		139.94m^2

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Barblanding	Blanding
Lauvdominert	Ikke tresatt	Ikke beregnet

Temadata - Landbruk - ar5

Link til kart



Bebygd	Samferdsel	Fulldyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1620.93m^2
Samferdsel	1	x		0.49m^2
Skog	1	x		140.68m^2

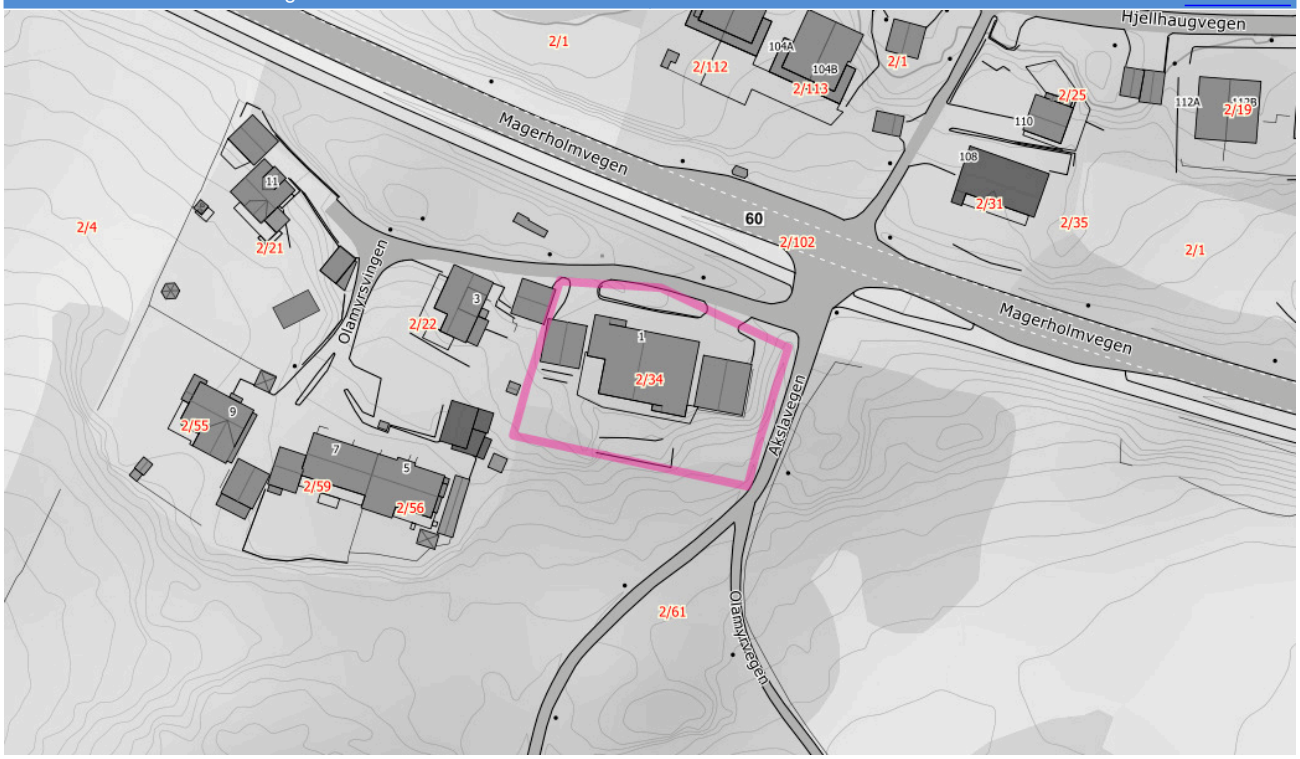
Tema uten treff:

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

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1762.1m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart

Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1762.1m^2

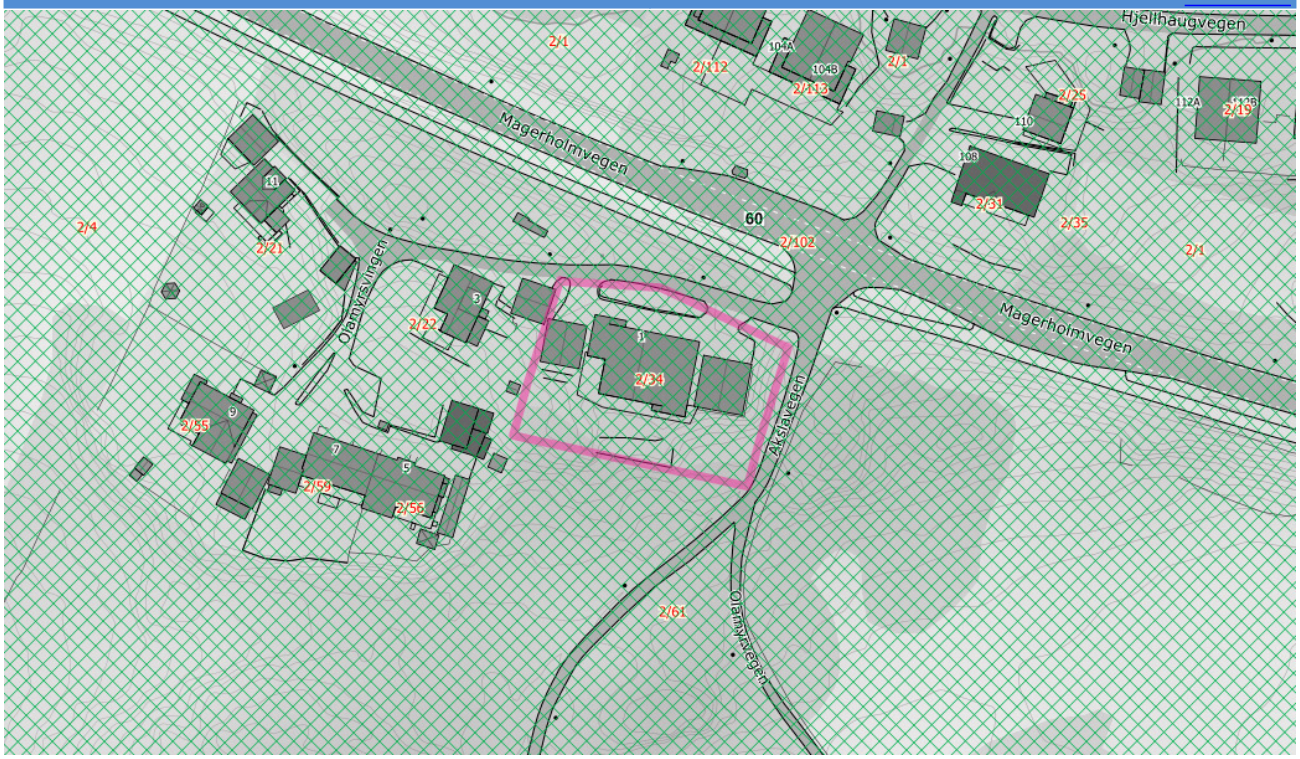
Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

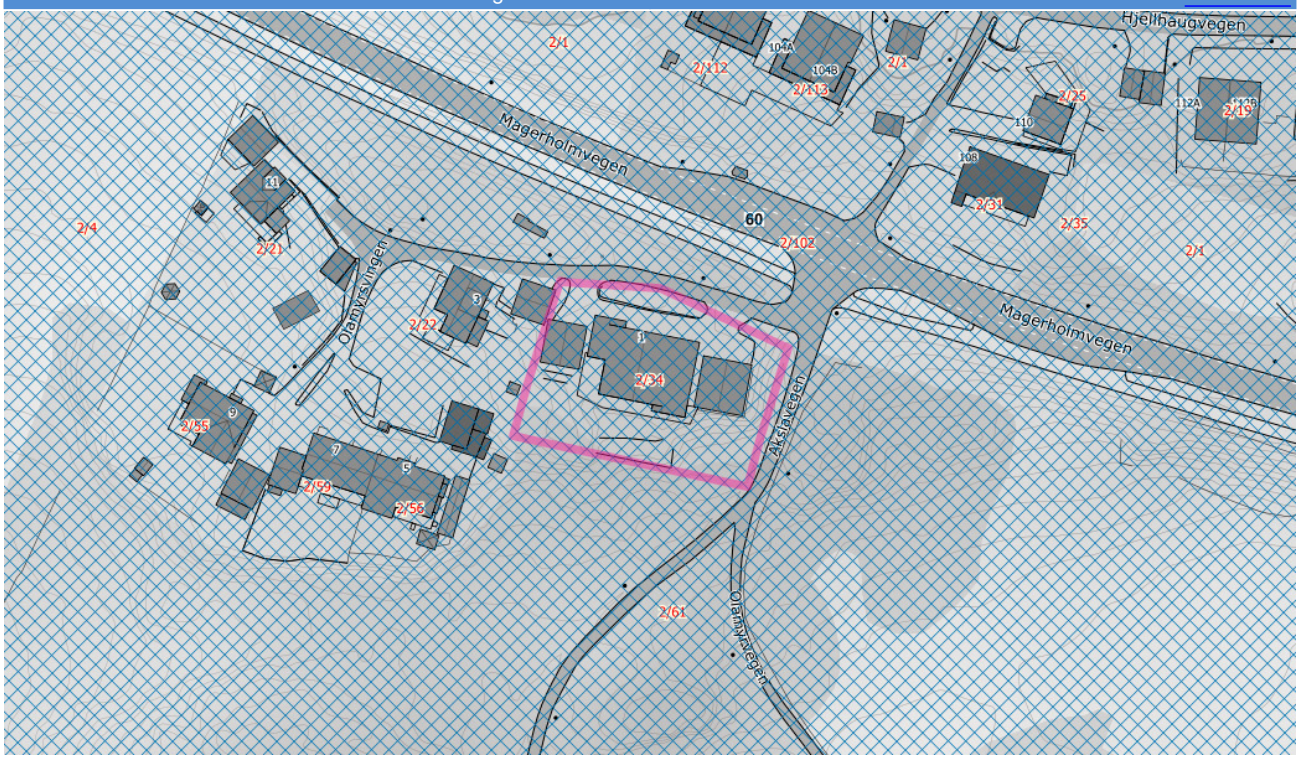
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1762.1m^2

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 aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1762.1m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	2	34	0	0	1	1762.10m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	193.63m^2
Enebolig	1	332.68m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1762.10m^2

Datasett uten treff/status ukjent (43)

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

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

Adresse **Olamyrsvingen 1, 6013 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283493**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19980405**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **271,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **247,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **121,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **116,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 870 kWh**

Olamyrsvingen 1, 6013 ÅLESUND

Detaljering

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

Olamyrsvingen 1, 6013 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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.

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE 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

Oppdragsnummer: 2-0070/26
Adresse: Olamyrsvingen 1, 6013 ÅLESUND, gnr. 2, bnr. 34 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel
Tlf: 926 62 972
Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.04.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/