

# Vestre Olsvikveg 32

OLSVIKA

notar



Prisantydning Kr. 4 290 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 149/254 kvm  
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



# Vestre Olsvikveg 32

Enebolig med fin utsikt | Gode solforhold |  
Opparbeidet uteområde | Fint boligområde

Adresse	Vestre Olsvikveg 32 6019 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 290 000,-
Omkostninger	Kr 126 240,-
Totalpris	Kr 4 416 240,-
BRA-i/BRA Total	149/254 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1952
Soverom	4
Etasje	3

Notar ved eiendomsmegler Terje Hoel presenterer Vestre Olsvikveg 32. Flott bolig beliggende i et etablert og rolig boligområde i Olsvika, med gode solforhold og flott utsikt. Eiendommen har en romslig tomt og består av 1. etasje, loft og uinnredet kjeller. Boligen byr på en innholdsrik planløsning med blant annet fire soverom og stue/kjøkken i 1. etasje. Eiendommen har vært delvis modernisert de senere årene, blant annet med oppgraderinger av overflater og tekniske installasjoner. Våtrom og kjeller har behov for oppgradering, noe som gir gode muligheter for å skape boligen etter egne ønsker. Balkong og terrassearealer gir fine uteplasser. Gangavstand til kollektivtransport, dagligvare og kort vei til Moa og Ålesund sentrum.

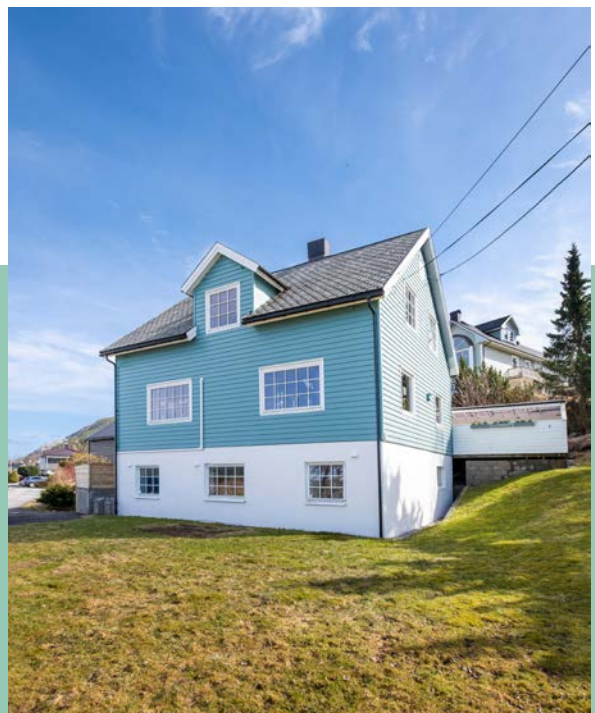
## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
926 62 972 / [terje@notar.no](mailto:terje@notar.no)



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	29
Plantegning	48
Vedlegg	52
Budgivning	147

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning







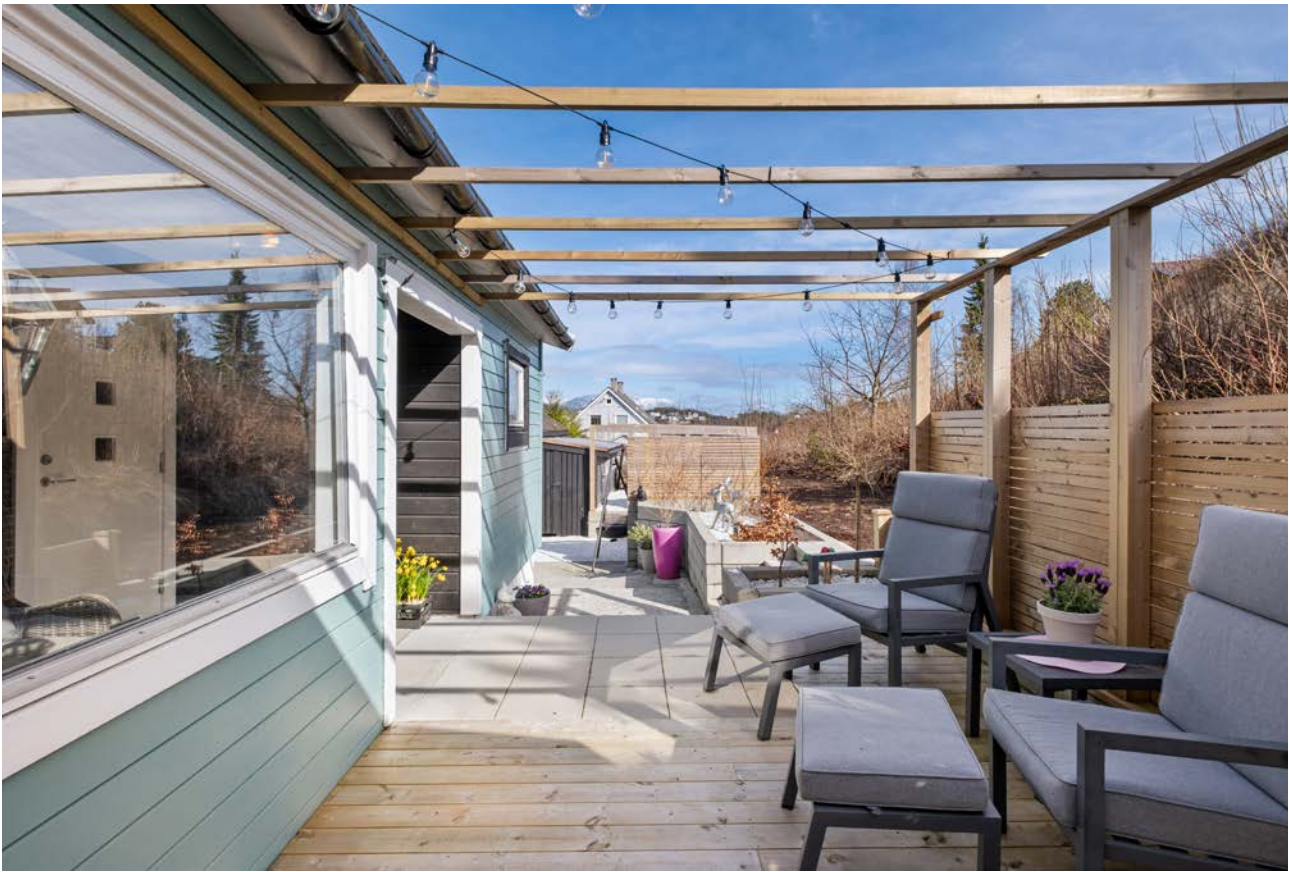








































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen i Vestre Olsvikveg 32 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde i Olsvika. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til det meste. Boligen ligger fint til med gode solforhold og utsikt, og byr på en behagelig bokvalitet gjennom sommerhalvåret.

Området har gangavstand til bussholdeplasser med hyppige avganger til Moa og Ålesund sentrum. Dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud ligger i nærområdet, og det er kun få minutters kjøretur til Moa kjøpesenter med et bredt utvalg av butikker, restauranter og tjenester.

Olsvika er kjent som et trygt og familievennlig boområde med godt naboskap. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren, med nærhet til både sjø, skog og mark. Populære turområder finnes blant annet langs kysten og på Holsfjellet.

Eiendommen ligger ca. 1,5 km nordøst for Moa. Barne- og ungdomsskole samt videregående skole finnes i Spjelkavik, i tillegg til videregående skole i Fremmerholen. Det er gangavstand til barnehager i området, og Ålesund sentrum nås på ca. 12 minutters kjøring.

## ADKOMST

Ta rundkjøringen i Breivika ved Kiwi, kjør mot Tafjord Kraft og ta første ned til venstre inn på Vestre Olsvikveg. Etter å ha passert innkjøring biltilsynet så er det tredje avkjøring på høyre side.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vestre Olsvikveg 32, 6019 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

2-0071/26

### SELGER

Kjell Ove Remmen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 35, bruksnummer 10,  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

### TOMT

Eiet tomt på 947 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp.

### SOLFORHOLD

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 31.03.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

## BYGGEÅR

1952

## BYGGEMÅTE

### TOMANNSBOLIG

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig fra 1952.

Bygningen har en betonggrunnmur. Det er ukjent byggegrunn, og terrenget er skrånende mot nordvest.

Dreneringen er fra 1952 mot tilfyllt terreng. Deler av dreneringen skal være skiftet i nyere tid, men tidspunktet er ukjent.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden består hovedsakelig av liggende bordkledning i aluminium, med noe eldre trekledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Hovedtaket er tekket med skifertakstein, mens et tilbygg mot sørøst har ståplater av nyere dato.

Taknedløp og takrenner er av nyere dato, mens øvrige beslag og takrennekroker på hovedtaket er fra byggeåret. Etasjeskillet mellom første etasje og loft er et trebjelkelag. Etasjeskillet mellom første etasje og kjeller, samt dekket mot grunn, er av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012, 2007, 1982 og 1976. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en enkel kjellerdør i tre.

En balkong mot sørøst er oppført i trekonstruksjon med tredekke og tretrekkverk, hvor deler av balkongen er overbygget. Ved inngangen er det en støpt platting med takoverbygg. Det finnes også treplattung og steinheller. En utvendig trapp til hovedinngangen er utført i betong.

Kjelleren er i hovedsak revet og må gjenoppbygges eller ferdigstilles dersom den skal benyttes til boligformål. Det er registrert flere avvik i bygningsmassen – enkelte forhold vurderes å kreve tiltak på kort sikt, mens andre kan håndteres på noe lengre sikt. For nærmere beskrivelser av tilstand og anbefalte tiltak vises det til de aktuelle bygningsdelene i rapporten.

## UTHUS

Eiendommen har også et frittstående uthus i trekonstruksjon med saltak, oppført på en enkel grunnmur/ betongplate. Ytterveggene består av stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen har sperrer med bølgeplater som tekking og et synlig undertak av bord uten isolasjon. Innvendig er bygget uinnredet med støpt betonggulv og en åpen lagringshems.

## 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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertaket på hovedtaket er 74 år gammelt. Det er gjort observasjoner på kryploftet som viser spor etter tidligere fuktgjennomtrengning, og det er målt noe forhøyede fuktverdier i en av bjelkene (20 vektprosent).

#### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist slitasje på beslag i overgangen mellom tak og takrenne, samt rust på takrennekroker.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er enkelte steder påvist bulker i aluminiumskledningen og værslitt trekledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det mangler fuktsperre og isolasjon mot kryploftet. Det er påvist forhøyede fuktverdier i én av bjelkene og i den ene endeveggen på kryploftet. Det er også observert fuktskjolder som antas å stamme fra tidligere fuktgjennomtrengning.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren til kjelleren er vanskelig å åpne og lukke, og den fremstår som slitt.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trappen har noen sprekker i betongen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er innvendig påvist noen sprekker i betongkonstruksjonen, men ikke tilsvarende på utsiden. Det er også påvist noe ujevn pussoverflate på utsiden av murene.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er påvist trinnvis flate partier mot sørøst, og det er observert vannansamling i hjørnet mot sørøst.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i 1. etasje og på loftet er skiftet i nyere tid, med unntak av vinduet på badet i 1. etasje, som er fra 1980-tallet. Vinduene i kjelleren er fra 1970-tallet og har betydelig slitasje. De eldre vinduene fra 70- og 80-tallet vurderes til TG 3 på grunn av kombinasjonen av høy alder og slitasjenivå.

Øvrige avvik er vurdert til TG 2.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er påvist råteskader i konstruksjonen til overbygget på balkongen og i tredekket (TG 3).

· Det er målt høyt fuktnivå (25 vektprosent) i bjelker under massasjebadet (TG 2).

· Det er registrert spor etter fuktgjennomtrengning og høyt fuktnivå (20 vektprosent) i kjelleren, under inngangspartiet til 1. etasje (TG 2).

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjeller er det konstatert at dreneringen har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt der det er tilfylt terreng.

## 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 30.03.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svra: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Maling, dusj, baderominnredning, toalett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Vann, avløp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mangler drenering på tilfylt vegger.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Storm elektro as.

Beskrivelse: Sikringskap 2 stk skiftet innmat. 2 soverom, utestikk til varmepumpe.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Terrasse, tak over inngangsparti.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gangveg på sørside.

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:

2026:

- Varmtvannstanken til kjøkken 1.etasje er på ca. 30 liter og er fra 2026.

2025:

- Modernisering av overflater hall/trapp 1.etasje

2024:

- Skiftet innmat sikringsskap
- Nye automatsikringer fra 2024.

2023:

- Varmepumpe luft til luft montert på stue/kjøkken fra 2023.

2020:

- Modernisering av overflater loft

2012:

- Modernisering av stue/kjøkken 1.etasje inkludert vinduer

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

##### **KOMMUNEDELPLAN**

I henhold til Kommunedel for Ålesund 2016-2028 vedtatt 09.03.2017 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (947.27 kvm).

##### **REGULERINGSPLAN**

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan OLSVIKA 19 M.FL.\_detaljregulering (plan-ID 150815042012009615) og reguleringsplan Holen - Olsvik, reg.plan m/best (plan-ID 1508 1504290). Planene regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse, turvei og kjørevei.

##### **REGULERING UNDER ARBEID**

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen pr. 08.04.2026

##### **PLANFORSLAG**

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen pr. 08.04.2026

##### **BEBYGGELSESPLAN**

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

##### **DOK-ANALYSE**

I henhold til DOK-analyserapport datert 08.04.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser  
Temadata - Landbruk - ar5  
Temadata - Natur - Vassdrag  
Temadata - natur - Natyrtyper  
Temadata - Plan  
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet  
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

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

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

#### OPPVARMING

- Elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i gulv på badet på loftet.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe montert i stue/kjøkken fra 2023
- Det er montert vedovn på stue. Mursteinspipe fra byggeåret, nyere vedovn og nyere sotluke/feieluke i kjeller. Eldre sotluke/feieluke på kryploft.

#### FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det har ikke blitt utført feiing de siste årene fordi eier ikke har fyrt.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### INFORMASJON

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

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen.

#### PARKERINGSFORHOLD

Gruset biloppstillingsplass på eiendommen.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. I følge eier er det lagt nye plastrør i grunn og litt utfor bygning, ellers videre er det betongrør. (ikke tilstandsvurdert).

#### BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med ene- og flermannsbolkiger fra forskjellige tidsepoker, samt noe

næringsbygg i nærområdet.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **SKOLEKRETS**

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

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Bussholdeplass ca. 200 meter fra eiendommen.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Boligen fremstår som en enebolig med en boenhet, men er registrert og opprinnelig oppført som en horisontaldelt tomannsbolig hvor 1. etasje og loft var innredet som to leiligheter. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

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

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

##### **BOLIGENS OPPRINNELSE OG BYGGESTATUS**

Boligen antas å være oppført ca. 1952 i følge eier. Oppføring av boliger før plan- og bygningsloven trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For bygninger fra denne perioden foreligger det derfor ofte ikke godkjente byggetegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette innebærer ikke at bygningen anses som ulovlig i dag.

Som følge av byggets alder foreligger det ikke dokumentasjon fra opprinnelig oppføring som viser godkjente tegninger, byggetillatelse eller ferdigattest. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket å kontrollere om det er utført bygningsmessige endringer, påbygg eller tilbygg etter 1965 som skulle vært omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

##### **BESKRIVELSE AV ENDRINGER I BYGGET**

Klassifisering av rom i salgsoppgaven er basert på byggemeldte tegninger datert 1954 og stemplet i forbindelse med tilbygg i 1961, og disse er lagt til grunn for vurderingen av rombruk og lovlighet.

Boligen fremstår i dag som en enebolig med én boenhet. Bygget er imidlertid registrert og opprinnelig oppført som en horisontaldelt tomannsbolig, hvor 1. etasje og loft var innredet som to separate boenheter.

Videre fremgår det av dagens bruk av boligen at det er gjort omfattende endringer sammenlignet med de godkjente tegningene:

Underetasje/kjeller:

- Flere kjellerrom er åpnet opp til ett stort rom.
- To toalettrom er fjernet.
- Tidligere vedbod, matbod og bodrom er åpnet opp til ett større rom benyttet som bod.
- Det er etablert rom som tidligere har vært brukt som kjøkken og bad, hvor det opprinnelig var vedbod og del av trappebod.

1. etasje:

- Et soverom er fjernet til fordel for større stue.
- Trappeløpet er flyttet.

Loft:

- Stue benyttes nå som soverom.
- Kjøkken er fjernet og innredet som soverom.
- Et tidligere soverom er innredet som bad.
- Trappen er flyttet til motsatt side av gangen, i arealer som opprinnelig var godkjent som spisskammers og kott.

Disse forholdene er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at gjeldende brannkrav er ivaretatt.

#### LOVLIGHET BOLIG

Endring av bruk fra tilleggsdel (bod, vedbod, matbod, disponible rom mv.) til hoveddel (stue, soverom, kjøkken, bad mv.), samt endring av trappeløp, anses som søknadspålytende tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av om det er gjort endringer i brannceller, eller om gjeldende brannkrav er ivaretatt i forbindelse med ombygging fra tomannsbolig til enebolig. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at brannkrav er oppfylt.

De ovennevnte tiltakene er søknadspålytende og det foreligger ingen dokumentasjon på at de er omsøkt eller godkjent.

Det presiseres at eier til enhver tid har ansvar for at tiltak er utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Bygningsmyndighetene kan overfor eier blant annet gi pålegg om retting eller tilbakeføring, ilegge tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr, samt i ytterste konsekvens gi pålegg om riving.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder kostnader, knyttet til manglende godkjenninger, bruksendringer og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

#### TILBYGG

i 1961, ble boligen tilbygd mot Det foreligger byggemeldte tegninger datert 27.04.1961, som omhandler tilbygg i 1. etasje, som skal inneholde bad med WC, samt påbygging av en ark mot nord og bad mot sørøst. Badet som ble etablert i forbindelse med tilbygget er i dag uinnredet. I følge bygningsanmeldelsen, godkjente kommunen det anmeldte tilbygget på betingelse av at bygningsloven og byggeforskriftene følges.

#### LOVLIGHET TILBYGG

Det foreligger ingen ferdigmelding, ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for tilbygget.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### HAGESTUE

Det er oppført hagestue ved boligen fadsade mot sørøst. Tiltaket er ikke byggemeldt eller omsøkt/godkjent av kommunen.

#### UTHUS

Det er oppført utshus ved eiendommens tomtgrense. Tiltaket er ikke omsøkt/godkjent av kommunen.

#### LOVLIGHET UTHUS OG HAGESTUE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommunen har myndighet til å kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Ved utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspålytende. 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, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tillbakeføring m.v. Uavhengig av kommunens reaksjonsform overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle kostnader knyttet til hagestuen og uthuset.

#### **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**

##### **ENEBOLIG**

Underetasje: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje: Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom og bad.

Loft: Gang m/trapp, 3 soverom og bad/vaskerom.

Eiendommen har en terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>, hvor deler av arealet er overbygget og det er installert massasjebad. I tillegg finnes det et overbygget inngangsparti på ca. 7 m<sup>2</sup>. Utearealet er videre opparbeidet med treplattung og steinheller på ca. 13 m<sup>2</sup>.

Det er oppført uthus på ca. 25 m<sup>2</sup> på eiendommen.

#### **LOVLIGHET**

Boligen fremstår som en enebolig med en boenhet, men er registrert og opprinnelig oppført som en horisontaldelt tomannsbolig hvor 1. etasjen og loft var innredet som to leiligheter. Det er og foretatt flere bruksendringer som ikke er omsøkt i boligen. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

#### **INFORMASJOM**

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

#### **STANDARD**

##### **INNVENDIGE OVERFLATER**

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet, malte plater og malt strie.

Himling: Panelbord og trepanel.

Kjelleretasjen er i hovedsak revet.

#### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### **BAD 1. ETASJE**

Bad i 1. etasje er et uinnredet og delvis revet våtrom.

#### **BAD/VASKEROM PÅ LOFT**

Bad/vaskerom på loft har vinylbelegg på gulv med varmekabler, malt strie på vegger og trepanel i tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er påvist irr på hovedinntaket og enkelte vannrør.
- Avløpsrør: Avløpsrørene er i hovedsak av plast. Det er eldre stålrør i forbindelse med badet i 1. etasje.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, i hovedsak via ventiler i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken til bad/vaskerom på loft er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken til kjøkkenet i 1. etasje er på ca. 30 liter og er fra 2026. Eier har i etterkant av befaringen skiftet ut tanken på kjøkkenet etter en påvist lekkasje.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe montert i stue/kjøkken fra 2023.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er over fem meter ned til terrengnivå fra vinduer på loftet.
- Det er ikke branncelleinndeling i henhold til dagens krav for tomannsbolig.

#### 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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft:

• På soverom nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

• På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 25 mm gjennom hele rommet (TG 2).

1.etasje:

• På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).

• På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 22 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

• Det er påvist nivåforskjell mellom rommene (TG 2).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipen er ikke feiet siden 2021. Det er påvist sprekker i pussoverflaten på kryploftet. Pipen er 74 år gammel, og over halvparten av forventet levetid er passert.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørene i 1. etasje og på loftet har mindre slitasje på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist irr på hovedinntaket og enkelte vannrør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er eldre avløpsrør av stål til våtrommet i 1. etasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i hovedsak kun ventiler i vinduene, noe som gir begrenset ventilasjon i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ingen av varmtvannstankene har løsning for avrenning.

På befaring ble det påvist lekkasje fra varmtvannstanken på kjøkkenet, noe som har medført skade på gulvet.

Eier har i etterkant av befaringen skiftet ut tanken, men det er ikke utført tiltak på gulvet.

- Kjøkken - 1.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen av frontene og et område på benkeplaten har sår i overflaten.

- Kjøkken - 1.Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er begrenset tilluft til rommet, da det kun er ventiler i vinduene.

#### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Overflater

Avvik: 1. etasje og loft: Enkelte steder er det noe slitasje og sår, men dette anses som normalt med tanke på alder (TG 2).

Kjeller: Etsjen er i hovedsak revet, og gjenoppbygging må påregnes før denne etasjen kan tas i bruk (TG 3).

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist høyt fuktnivå i innforet treverk i vegg, og det er indikasjon på høyt fuktnivå i betongvegg og betonggulv.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Generell

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

Våtrommet er delvis revet, og gjenoppbygging må gjennomføres før rommet kan tas i bruk.

#### VIKTIG

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte komfyr, platetopp og fullintegrert oppvaskmaskin.

Frittstående kjøleskap og mikrobølgeovn medfølger ikke i handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

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

#### **AREALER**

BRA - i: 149 m<sup>2</sup>

BRA - e: 105 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 254 m<sup>2</sup>

TBA: 28 m<sup>2</sup>

#### **ENEBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 80 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom og bad.

99. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, 3 soverom og bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m<sup>2</sup> terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>, overbygget inngangsparti på ca. 7 m<sup>2</sup> og treplattung og steinheller på ca. 13 m<sup>2</sup>.

#### **UTHUS**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m<sup>2</sup> Uthus

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

##### **ENEBOLIG**

Kommentar: Eiendommen har en terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>, hvor deler av arealet er overbygget og det er installert

massasjebad. I tillegg finnes det et overbygget inngangsparti på ca. 7 m<sup>2</sup>. Utearealet er videre opparbeidet med treplattning og steinheller på ca. 13 m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

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

Kommentar: Bygningen er opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig med kjøkken både i 1. etasje og på loft. Dagens bruk avviker fra dette godkjente formålet. Loftet benyttes i dag som en del av hovedboligen og inneholder tre soverom samt bad/vaskerom, i stedet for kjøkken som vist på godkjente tegninger. Kjøkken er gjort om til soverom og det er etablert bad/vaskerom der det på tegning viser soverom.

Kjelleren er i dag revet og står uinnredet. Eier opplyser at det tidligere har vært innredet hybler i kjelleren, noe som heller ikke samsvarer med godkjent tegning/byggesøknad. Videre er den interne trappen mellom 1. etasje og kjeller fjernet, slik at det ikke lenger er direkte forbindelse mellom etasjene. Utvendig balkong med takoverbygg er ikke byggemeldt.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Elektriker arbeid og overflate modernisering av hall/trapp.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja. Det vises til kommentarfelt under byggetegninger

#### UTHUS/BOD

Kommentar: Bod/utehus har hems til oppbevaring.

#### Lovlighet

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 4 290 000,-

### VERDITAKST

Kr 4 500 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 31 426,- pr år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie-og tilsynsgebyr: kr 495,-

Renovasjon 2401: kr 9463.76,-

Vassgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1328.24,-

Vassgebyr areal 15% mva: kr 7196.8,-

Avløpsgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1976.84,-

Avløpsgebyr areal 15% mva: kr 10965.68,-

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

#### **EIENDOMSSKATT**

Kr 7 872,- pr 2026

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

#### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 452 985,- 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. 4 290 000,- (Prisantydning)

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

kr. 107 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 126 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 416 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

#### **HEFTELSE**

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

Heftelser i eiendomsrett:

1949/300873-3/58 03.05.1949 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs.Lutens eier skal ha gjerdeplikt mot hovedbruket.

1977/3634-1/58 27.06.1977 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dvs. Undertegnede eier av gnr. 35 bnr. 10 i Olsvika, Ålesund kommune, girherved naboeiendommen gnr. 35 bnr. 11 rett til å bygge garasje helt inn til vår bytelinje.

GRUNNDATA

1949/300873-1/58 03.05.1949 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 35 BNR: 1

1998/569-2/58 16.01.1998 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/466438-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 35 BNR: 10

2024/885956-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 35 BNR: 10

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1949/300873-2/58 03.05.1949 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 35 BNR: 1

Bestemmelse om vannledning

Dvs. I tilfelle det ikke finnes nok drikkevann på luten, skal lutens eier ha rett å grave brønn på hovedbruket og legge rørledninger i lukket grøft frem til luten.

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

GRUNNBOKSDATO

15.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

36199117.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

23.05.2026

#### **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 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).  
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 55 000,00,-.  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
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 salgssoppgave, 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 salgssoppgave, 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 bygningsfagkyndig 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 deknings salg for kjøpers regning.

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

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger tilbygg 1961
- Vedtak søknad tilbygg 1. etasje 1961
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- 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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

# Plantegning - 1. etasje



Vestre Olsvikveg 32

1 Etg

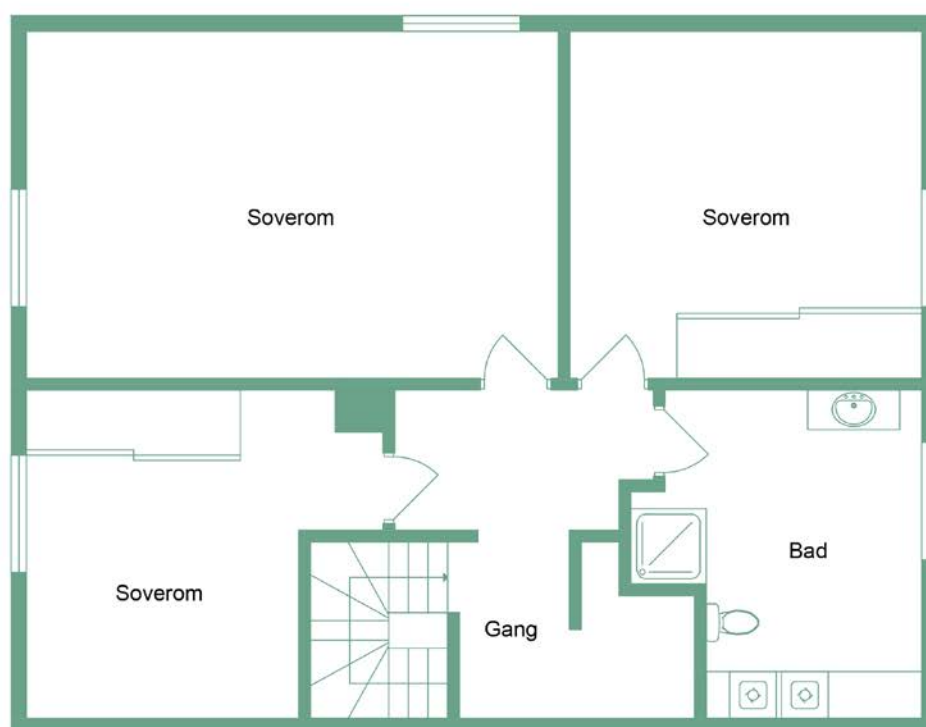
notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Loft



Vestre Olsvikveg 32

2 Etg

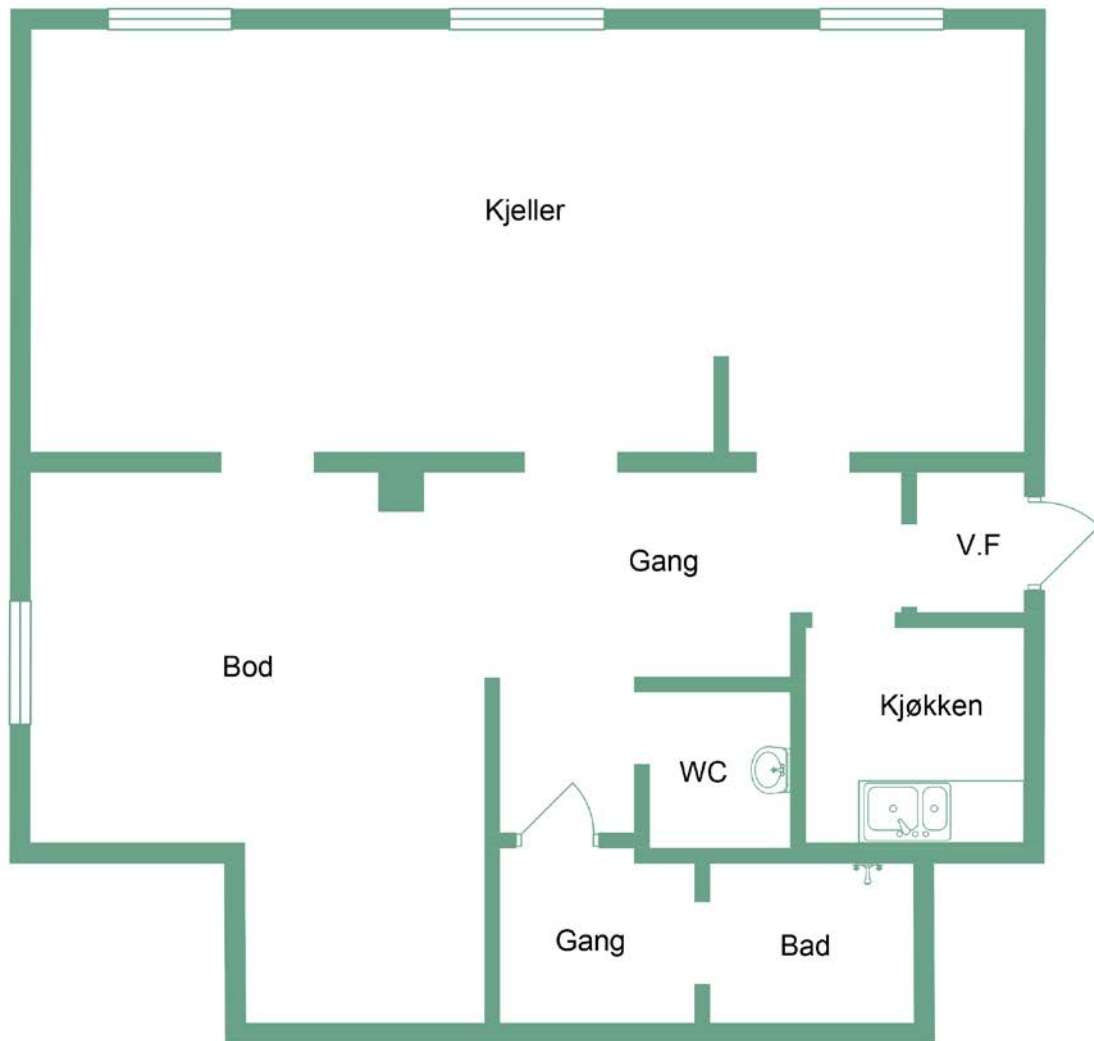
notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Kjeller



Vestre Olsviksveg 32

Kjeller

notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ 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

## VESTRE OLSVIKVEG 32

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemlede tegninger tilbygg 1961
- Vedtak søknad tilbygg 1. etasje 1961
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestre Olsvikveg 32, 6019 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 10

## Markedsverdi

**4 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m<sup>2</sup> BRA-i: 149 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20499-1329

Eiendomsverdi ref nr: BC1435

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik  
Blindheimsvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

*Arnt Erik Blindheimsvik*

Arnt Erik Blindheimsvik  
Uavhengig Takstingeniør  
arnterik@moretakst.no  
970 32 020



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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, annek, 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er 74 år gammel. Boligens 1. etasje og loft fremstår som delvis oppgradert og av noe nyere dato, med generelt grei standard. Våtrommene i disse etasjene har imidlertid behov for oppgradering og gjenoppbygging. Eier har de senere årene utført ulike moderniseringer i disse to hovedetasjene.

Kjelleren er i hovedsak revet og må gjenoppbygges eller ferdigstilles dersom den skal benyttes til boligformål. Det er registrert flere avvik i bygningsmassen – enkelte forhold vurderes å kreve tiltak på kort sikt, mens andre kan håndteres på noe lengre sikt. For nærmere beskrivelser av tilstand og anbefalte tiltak vises det til de aktuelle bygningsdelene i rapporten.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein. Tekkingen på tilbygg mot sørøst er av stålplater fra noe nyere tid. Taknedløp og takrenner er av nyere dato. Øvrige beslag og takrennekroker i tilknytning til hovedtaket er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden/kledningen består hovedsakelig av liggende bordkledning av aluminium, samt noe eldre trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder varierer: 2012, 2007, 1982 og 1976. Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Balkong mot sørøst er oppført i trekonstruksjon med tredekke og tretrekkverk, størrelse ca. 28 m<sup>2</sup>. Deler av balkongen er overbygget. Det er støpt platting ved inngang med takoverbygg, størrelse ca. 7 m<sup>2</sup>. Ellers er det treplating og steinheller. Utvendig trapp opp til hovedinngang er utført i betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og malt strie. Innvendige tak har panelbord og trepanel. Etasjeskille mellom 1.etasje og loft er av trebjelkelag. Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller og dekke mot grunn er av betong. Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, nyere vedovn og nyere sotluke/feieluke i kjeller. Eldre sotluke/feieluke på kryploft. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører, en furu dør til bad 1.etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom loft  
Bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og trepanel i tak. Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

### Bad 1.etasje

Uinnredet våtrom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før

1997.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør i hovedsak av plast, eldre stål rør i forbindelse med bad 1.etasje. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmepumpe luft til luft montert på stue/kjøkken fra 2023. Varmtvannstanken til bad/vaskerom på loft er på ca. 200 liter og er under 20 år gammel. Varmtvannstanken til kjøkken 1.etasje er på ca. 30 liter og er fra 2026. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ny type strømmåler. Nye automatsikringer fra 2024. Anlegg i kjeller har gamle skrusikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra 1952 mot tilfylt terreng. Ifølge eier er deler av dreneringen ellers skiftet i nyere tid, men det er ukjent når dette ble utført. Bygningen har betonggrunnmur. Det er skrånende terreng mot nordvest på eiendommen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	254 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	229 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Bygningen er opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig med kjøkken både i 1. etasje og på loft, men fremstår i dag som enebolig. Dagens bruk avviker fra dette godkjente formålet. Loftet benyttes i dag som en del av hovedboligen og inneholder tre soverom samt bad/vaskerom, i stedet for kjøkken som vist på godkjente tegninger. Kjøkken er gjort om til soverom og det er etablert bad/vaskerom der det på tegning viser soverom.

Kjelleren er i dag revet og står uinnredet. Eier opplyser at det tidligere har vært innredet hybler i kjelleren, noe som heller ikke samsvarer med godkjent tegning/byggesøknad. Videre er den interne trappen mellom 1. etasje og kjeller fjernet, slik at det ikke lenger er direkte forbindelse mellom etasjene.

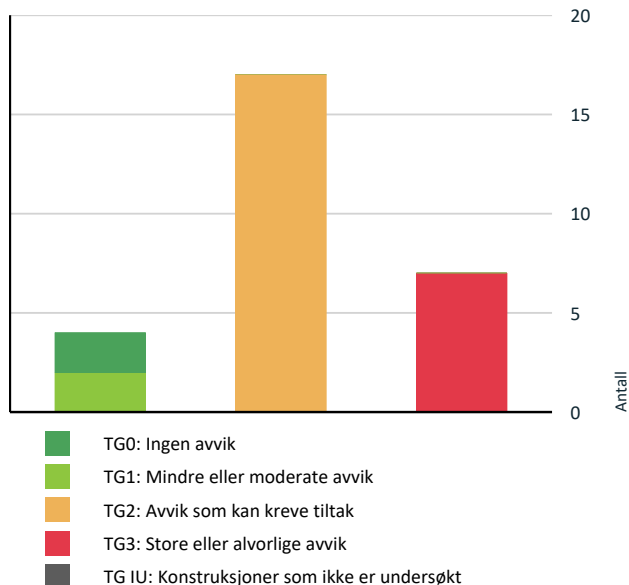
Utvendig balkong med takoverbygg er ikke byggemeldt.

### Utehus/bod

- Det foreligger ikke tegninger

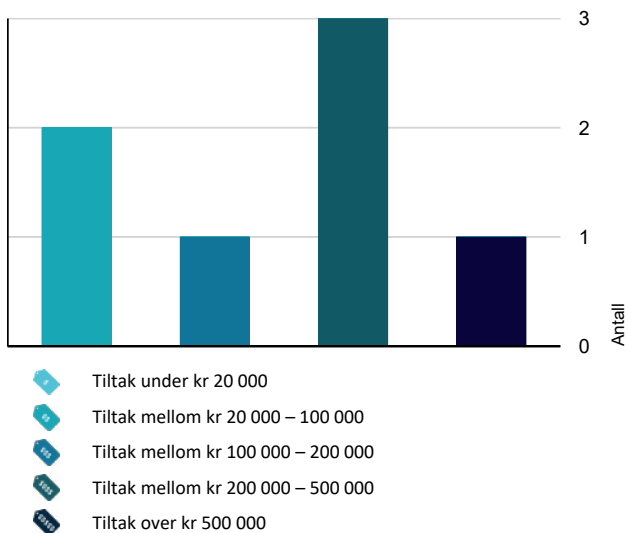
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i 1. etasje og på loftet er skiftet i nyere tid, med unntak av vinduet på badet i 1. etasje, som er fra 1980-tallet. Vinduene i kjelleren er fra 1970-tallet og har betydelig slitasje. De eldre vinduene fra 70- og 80-tallet vurderes til TG 3 på grunn av kombinasjonen av høy alder og slitasjenivå.

Øvrige avvik er vurdert til TG 2.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist råteskader i konstruksjonen til overbygget på balkongen og i tredekke (TG 3).
- Det er målt høyt fuktnivå (25 vektprosent) i bjelker under massasjebadet (TG 2).
- Det er registrert spor etter fuktgjennomtrengning og høyt fuktnivå (20 vektprosent) i kjelleren, under inngangspartiet til 1. etasje (TG 2).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

1. etasje og loft: Enkelte steder er det noe slitasje og sår, men dette anses som normalt med tanke på alder (TG 2).

Kjeller: Etasjen er i hovedsak revet, og gjenoppbygging må påregnes før denne etasjen kan tas i bruk (TG 3).

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

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

Det er avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå i innforet treverk i vegg, og det er indikasjon på høyt fuktnivå i betongvegg og betonggulv.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjeller er det konstatert at dreneringen har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt der det er tilfylt terreng.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet er delvis revet, og gjenoppbygging må gjennomføres før rommet kan tas i bruk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen og undertaket på hovedtaket er 74 år gammelt. Det er gjort observasjoner på kryploftet som viser spor etter tidligere fuktgjennomtrengning, og det er målt noe forhøyede fuktverdier i en av bjelkene (20 vektprosent).

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist slitasje på beslag i overgangen mellom tak og takrenne, samt rust på takrennekroker.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Det er enkelte steder påvist bulker i aluminiumskledningen og værslitt trekledning.

### ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det mangler fuksperre og isolasjon mot kryploftet. Det er påvist forhøyede fuktverdier i én av bjelkene og i den ene endeveggen på kryploftet. Det er også observert fukskjolder som antas å stamme fra tidligere fuktgjennomtrengning.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren til kjelleren er vanskelig å åpne og lukke, og den fremstår som slitt.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen har noen sprekker i betongen.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft:

- På soverom nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 25 mm gjennom hele rommet (TG 2).

1. etasje:

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 22 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Kjeller:

- Det er påvist nivåforskjell mellom rommene (TG 2).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Det er avvik:

Pipen er ikke feiet siden 2021. Det er påvist sprekker i pussoverflaten på kryploftet. Pipen er 74 år gammel, og over halvparten av forventet levetid er passert.

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

Det er avvik:

Dørene i 1. etasje og på loftet har mindre slitasje på enkelte dører.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er irr på rør.

Det er påvist irr på hovedinntaket og enkelte vannrør.

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

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

Det er eldre avløpsrør av stål til våtrommet i 1. etasje.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i hovedsak kun ventiler i vinduene, noe som gir begrenset ventilasjon i boligen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ingen av varmtvannstankene har løsning for avrenning.

På befaring ble det påvist lekkasje fra varmtvannstanken på kjøkkenet, noe som har medført skade på gulvet. Eier har i etterkant av befaringen skiftet ut tanken, men det er ikke utført tiltak på gulvet.

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

Det er avvik:

Det er innvendig påvist noen sprekker i betongkonstruksjonen, men ikke tilsvarende på utsiden. Det er også påvist noe ujevn pussoverflate på utsiden av murene.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er påvist trinnvis flate partier mot sørøst, og det er observert vannansamling i hjørnet mot sørøst.

## ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen av frontene og et område på benkeplaten har sår i overflaten.

## ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)








Det er avvik:

Det er begrenset tilluft til rommet, da det kun er ventiler i vinduene.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  - Det er over fem meter ned til terrengnivå fra vinduer på loftet.
  - Det er ikke branncelleinndeling i henhold til dagens krav for tomannsbolig.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Modernisering av overflater hall/trapp 1.etasje
2024	Modernisering	Skiftet innmat sikringsskap
2020	Modernisering	Modernisering av overflater loft
2012	Modernisering	Modernisering av stue/kjøkken 1.etasje inkludert vinduer

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen på hovedtaket er av skifertakstein. Tekkingen på tilbygg mot sørøst er av stålplater fra noe nyere tid. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertaket på hovedtaket er 74 år gammelt. Det er gjort observasjoner på kryp loftet som viser spor etter tidligere fuktgjennomtrengning, og det er målt noe forhøyede fuktverdier i en av bjelkene (20 vektprosent).

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, og det anbefales å innhente en grundigere vurdering fra fagperson under sikre forhold.

Tiltak bør vurderes for å utbedre eller skifte ut taktekking og undertak, da alder og tidligere fuktgjennomtrengning med forhøyede fuktverdier gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Taknedløp og takrenner er av nyere dato. Øvrige beslag og takrennekroker i tilknytning til hovedtaket er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist slitasje på beslag i overgangen mellom tak og takrenne, samt rust på takrennekroker.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

I forbindelse med utskifting av taktekking anbefales det at tilhørende beslag og takrennekroker også skiftes. Samtidig bør det monteres snøfangere på alle takflater for å hindre snø- og isras.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden/kledningen består hovedsakelig av liggende bordkledning av aluminium, samt noe eldre trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er enkelte steder påvist bulker i aluminiumskledningen og værslitt trekledning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:

Bulker i aluminiumskledningen er hovedsakelig et kosmetisk avvik uten bygningsmessige konsekvenser. Værslitt trekledning bør overflatebehandles og mulig enkelte steder skiftes ut.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det mangler fuktsperre og isolasjon mot kryploftet. Det er påvist forhøyede fuktverdier i én av bjelkene og i den ene endeveggen på kryploftet. Det er også observert fuktskjolder som antas å stamme fra tidligere fuktgjennomtrengning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre og tilstrekkelig isolasjon mot kryploftet.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene og fuktskjoldene, samt utbedre eventuelle skader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skade på takkonstruksjonen.

## TG 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduernes alder varierer: 2012, 2007, 1982 og 1976.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene i 1. etasje og på loftet er skiftet i nyere tid, med unntak av vinduet på badet i 1. etasje, som er fra 1980-tallet. Vinduene i kjelleren er fra 1970-tallet og har betydelig slitasje. De eldre vinduene fra 70- og 80-tallet vurderes til TG 3 på grunn av kombinasjonen av høy alder og slitasjenivå.

Øvrige avvik er vurdert til TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer med betydelig slitasje bør vurderes for utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet, samt redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Vanskelig å åpne/lukke vinduer og sprekker i treverket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god ventilasjon og brukervennlighet.

Der det er tegn på innvendig kondensering bør bedre ventilering etableres.

Kostnadsestimat gjelder kun TG 3 avvik.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vindu bad 1. etasje



Vinduer kjeller

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren til kjelleren er vanskelig å åpne og lukke, og den fremstår som slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong mot sørøst er oppført i trekonstruksjon med tredekke og trerekkverk, størrelse ca. 28 m<sup>2</sup>. Deler av balkongen er overbygget. Det er støpt plattning ved inngang med takoverbygg, størrelse ca. 7 m<sup>2</sup>. Ellers er det treplattning og steinheller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist råteskader i konstruksjonen til overbygget på balkongen og i tredekket (TG 3).
- Det er målt høyt fuktnivå (25 vektprosent) i bjelker under massasjebadet (TG 2).
- Det er registrert spor etter fuktgjennomtrengning og høyt fuktnivå (20 vektprosent) i kjelleren, under inngangspartiet til 1. etasje (TG 2).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskader i konstruksjonen til overbygget på balkongen og i tredekket bør utbedres snarest for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og sikkerhetsfare.

Høyt fuktnivå i bjelker under massasjebadet bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå ytterligere råteskader og konstruksjonssvekkelse.

Spor etter fuktgjennomtrengning og høyt fuktnivå i kjelleren under inngangspartiet bør utredes og utbedres for å forhindre utvikling av mugg, sopp og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder kun for TG 3 avvik.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Overbygg balkong



Dekke balkong



Kjeller, under inngang 1.etasje



Kjeller, under inngang 1.etasje

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp opp til hovedinngang er utført i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noen sprekker i betongen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i betongen bør utbedres for å hindre videre forvitring og skadeutvikling, samt redusere risikoen for vanninntrengning og frostsprengning.

## INNENDIG

## TG 3 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og malt strie. Innvendige tak har panelbord og trepanel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etasje og loft: Enkelte steder er det noe slitasje og sår, men dette anses som normalt med tanke på alder (TG 2).

Kjeller: Etasjen er i hovedsak revet, og gjenoppbygging må påregnes før denne etasjen kan tas i bruk (TG 3).

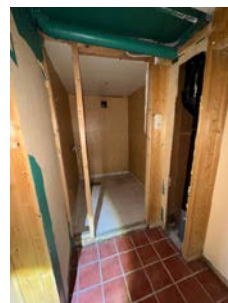
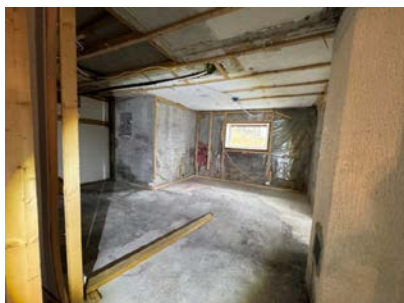
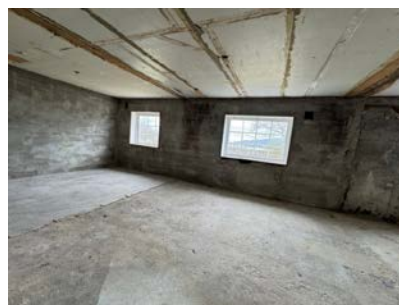
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres nødvendig oppussing og gjenoppbygging av kjelleretasjen før denne tas i bruk.

Overflater i 1. etasje og på loftet har normal slitasje, men det bør påregnes noe vedlikehold eller overflatebehandling for å opprettholde estetikk.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille mellom 1.etasje og loft er av trebjelkelag. Etasjeskille mellom 1.etasje og kjeller og dekke mot grunn er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

#### Loft:

- På soverom nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 25 mm gjennom hele rommet (TG 2).

#### 1.etasje:

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 22 mm gjennom hele rommet (TG 2).

#### Kjeller:

- Det er påvist nivåforskjell mellom rommene (TG 2).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Høydeforskjellene medfører økt risiko for skjevheter, knirk og eventuelle følgeskader på gulv og konstruksjon over tid.

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret, nyere vedovn og nyere sotluke/feieluke i kjeller. Eldre sotluke/feieluke på kryploft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Pipen er ikke feiet siden 2021. Det er påvist sprekker i pussoverflaten på kryploftet. Pipen er 74 år gammel, og over halvparten av forventet levetid er passert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres feiing av pipen, samt utbedring av sprekker i pussoverflaten på kryploftet for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser.

Alderen på pipen tilsier at det kan være behov for ytterligere undersøkelser og eventuelt rehabilitering, da over halvparten av forventet levetid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og redusert sikkerhet.

## 1 TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bakrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 40 som tilsvarer vått treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høyt fuktnivå i innforet treverk i vegg, og det er indikasjon på høyt fuktnivå i betongvegg og betonggulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen. Dette omfatter blant annet forbedring av drenering og ventilasjon, samt kontroll og eventuell utbedring av utvendig fuktspærre. Et forhøyet fuktnivå i treverk og betong kan over tid medføre råte, muggdannelse, nedbrytning av bygningsmaterialer og forringet innneklima.

Forholdet må ses i sammenheng med dreneringssituasjonen rundt bygningen, og nødvendige tiltak må gjennomføres før eventuell gjenoppbygging/innredning av kjeller. Det angitte kostnadsestimatet omfatter kun riving og fjerning av trekonstruksjoner, og inkluderer ikke gjenoppbygging.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vegg

Gulv

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, en furu dør til bad 1.etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene i 1. etasje og på loftet har mindre slitasje på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fremstår i dag med et estetisk avvik som følge av slitasje. Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av dører med synlig slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje over tid redusere både funksjon og brukervennlighet.

## VÅTROM

### LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad/vaskerom med vinylbelegg på gulv, malt strie på vegger og trepanel i tak. Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som tilsvarer tørt treverk. Hulltaking er foretatt ved/i Kott.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Uinnredet våtrom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er delvis revet, og gjenoppbygging må gjennomføres før rommet kan tas i bruk.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 som tilsvarer tørt treverk. Hulltaking er foretatt ved/i Bad.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noen av frontene og et område på benkeplaten har sår i overflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene er i hovedsak kosmetiske, men dersom fukt trenger inn i sårene, kan det føre til oppsvelling og ytterligere skade på materialene.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilluft til rommet, da det kun er ventiler i vinduene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre tilluft til rommet, for eksempel ved å montere veggventil eller tilsvarende løsning. Begrenset tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere luftkvalitet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er påvist irr på hovedinntaket og enkelte vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av irrdannelser på hovedinntaket og vannrørene for å forhindre lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert levetid på rørene og økt risiko for vannlekkasje.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør i hovedsak av plast, eldre stål rør i forbindelse med bad 1.etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er eldre avløpsrør av stål til våtrommet i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre stålrørene til våtrommet i 1. etasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader.

## 1 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er i hovedsak kun ventiler i vinduene, noe som gir begrenset ventilasjon i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft montert på stue/kjøkken fra 2023.

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken til bad/vaskerom på loft er på ca. 200 liter og er under 20 år gammel. Varmtvannstanken til kjøkken 1. etasje er på ca. 30 liter og er fra 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ingen av varmtvannstankene har løsning for avrenning.

På befaring ble det påvist lekkasje fra varmtvannstanken på kjøkkenet, noe som har medført skade på gulvet. Eier har i etterkant av befaringen skiftet ut tanken, men det er ikke utført tiltak på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved begge varmtvannstankene for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Skade på gulvet etter tidligere lekkasje bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ny type strømmåler. Nye automatsikringer fra 2024. Anlegg i kjeller har gamle skrusikringer.

# Tilstandsrapport

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.  
**1952 Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre dato. Enkelte deler av anlegget, som sikringsskapet og installasjoner i rom som er pusset opp i nyere tid, er imidlertid modernisert med nytt utstyr og oppdaterte komponenter.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Arbeid på det elektriske anlegget utført fra og med 2020 skal ifølge eier være utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. For eventuelt arbeid før 2020 mangler dokumentasjon på hvem som har utført dette.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er registrert samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon i boligmappa.no for arbeider utført fra og med 2020 og senere. For arbeider før dette tidspunktet er det ikke fremlagt dokumentasjon.**

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?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

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?

**Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene og det er påvist avvik. I kjeller er det påvist åpen installasjon, men eier opplyser at det meste her er frakoblet.**

## Generell kommentar

Basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert fagperson. Undertegnede takstingeniør har ikke elektrofaglig kompetanse, og eldre elektriske anlegg kan i flere tilfeller ha skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

I forbindelse med eventuell gjenoppbygging/innredning av kjeller må det påregnes også tiltak på det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



Kjeller



Loft



1. etasje

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering fra 1952 mot tilfylt terreng. Ifølge eier er deler av dreneringen ellers skiftet i nyere tid, men det er ukjent når dette ble utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjeller er det konstatert at dreneringen har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt der det er tilfylt terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er innvendig påvist noen sprekker i betongkonstruksjonen, men ikke tilsvarende på utsiden. Det er også påvist noe ujevn pussoverflate på utsiden av murene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Sprekke i betongkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

## 1 TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er skrånende terreng mot nordvest på eiendommen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er påvist trinnvis flate partier mot sørøst, og det er observert vannansamling i hjørnet mot sørøst.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

Konsekvensen av dårlig terrengfall vekk fra boligen er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig inneklimate og kostnader for reparasjon.

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er over fem meter ned til terrengnivå fra vinduer på loftet.
- Det er ikke branncelleinndeling i henhold til dagens krav for tomannsbolig.

**Konsekvens/tiltak**

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

## Bygninger på eiendommen

### Utehus/bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1952

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Beskrivelse

Frittstående uthus i trekonstruksjon med saltak, oppført på enkel grunnmur/betongplate. Yttervegger består av stående og liggende trekledning, enkelt vindu og enkelte dører samt tilbygg på ene langsiden. Takkonstruksjon av sperrer med ukledd himling og bølgeplater som tekking, innvendig synlig undertak av bord uten isolasjon. Innvendig er bygget uinnredet med støpt betonggulv, åpen lagringshems og enkelt bod-/vedskjul i tilknytning.

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

229 m<sup>2</sup>/149 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Hall m/trapp, Bad, Stue/kjøkken, Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Utehus/bod

*Bruksareal andre bygg:* 25 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 000 000

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

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

## Markedsverdi

**4 500 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 500 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen i Vestre Olsvikveg 32 ligger i et etablert og rolig boligområde i Olsvika. Boligen har en fin beliggenhet med utsikt og gode solforhold gjennom sommerhalvåret. Området har gangavstand til bussholdeplasser med god kollektivdekning mot Moa og Ålesund sentrum. Dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud finnes i nærheten, og godt handelstilbud nås på få minutters kjøretur, blant annet ved Moa-området og lokale butikker. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vestre Olsvikveg 22 ,6019 ÅLESUND 112 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	05-02-2025	2 990 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>31 356</b>
2 Stykkjevegen 31 ,6018 ÅLESUND 136 m <sup>2</sup> 1964 2 sov	12-09-2022	3 990 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>29 371</b>
3 Stykkjevegen 31 ,6018 ÅLESUND 136 m <sup>2</sup> 1964 2 sov	15-07-2024	4 275 000	<b>4 150 000</b>		4 150 000	<b>29 021</b>
4 Storskjervavegen 3 ,6019 ÅLESUND 147 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	01-02-2023	4 400 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>28 912</b>
5 Retirovegen 15 ,6019 ÅLESUND 139 m <sup>2</sup> 1961 4 sov	29-05-2024	3 790 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>26 552</b>
6 Hovdevegen 62 ,6019 ÅLESUND 133 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	18-09-2024	3 990 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>25 490</b>
7 Yrkesskolevegen 19 ,6011 ÅLESUND 190 m <sup>2</sup> 1966 2 sov	26-01-2026	4 200 000	<b>4 530 000</b>		4 530 000	<b>23 842</b>
8 Brusdalsvegen 177 ,6011 ÅLESUND 149 m <sup>2</sup> 1962 2 sov	28-02-2024	4 000 000	<b>3 950 000</b>		3 950 000	<b>19 363</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kr. 39 300

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 39 500**

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 6 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 3 300 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 2 900 000**

### Utehus/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 200 000

**Sum teknisk verdi - Utehus/bod Kr. 100 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 000 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 2 000 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 2 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 000 000**

# 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

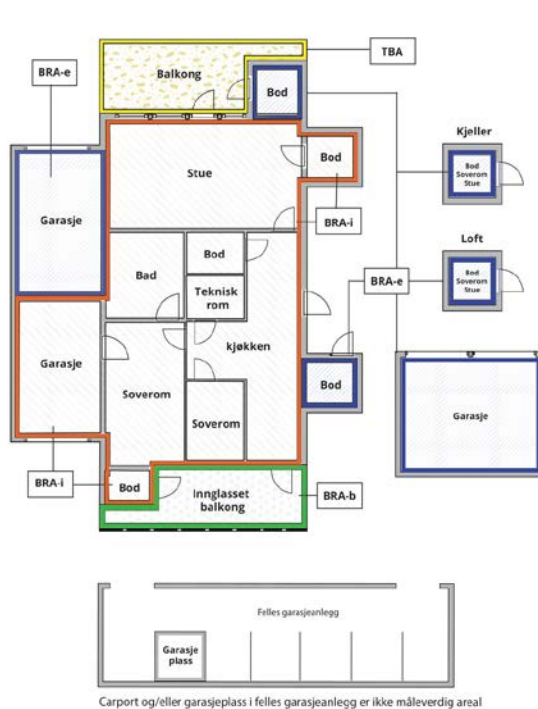
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	68			68		9	77
1.Etasje	81			81	28		81
Kjeller		80		80			80
<b>SUM</b>	<b>149</b>	<b>80</b>			<b>28</b>	<b>9</b>	<b>238</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>229</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Hall m/trapp, soverom 1, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

### Kommentar

Eiendommen har en terrasse på ca. 28 m<sup>2</sup>, hvor deler av arealet er overbygget og det er installert massasjebad. I tillegg finnes det et overbygget inngangsparti på ca. 7 m<sup>2</sup>. Utearealet er videre opparbeidet med treplattung og steinheller på ca. 13 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen er opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig med kjøkken både i 1. etasje og på loft, men fremstår i dag som enebolig. Dagens bruk avviker fra dette godkjente formålet. Loftet benyttes i dag som en del av hovedboligen og inneholder tre soverom samt bad/vaskerom, i stedet for kjøkken som vist på godkjente tegninger. Kjøkken er gjort om til soverom og det er etablert bad/vaskerom der det på tegning viser soverom.

Kjelleren er i dag revet og står uinnredet. Eier opplyser at det tidligere har vært innredet hybler i kjelleren, noe som heller ikke samsvarer med godkjent tegning/byggesøknad. Videre er den interne trappen mellom 1. etasje og kjeller fjernet, slik at det ikke lenger er direkte forbindelse mellom etasjene.

Utvendig balkong med takoverbygg er ikke byggemeldt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektriker arbeid og overflate modernisering av hall/trapp.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det vises til kommentarfelt under byggetegninger.

## Utehus/bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/utehus, bod	

### Kommentar

Bod/utehus har hems til oppbevaring.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Arnt Erik Blindheimsvik Kjell Ove Remmen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	35	10		0	947.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Olsvikveg 32

### Hjemmelshaver

Remmen Kjell Ove, Øiehaug Sylvia Therese

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen i Vestre Olsvikveg 32 ligger i et etablert og rolig boligområde i Olsvika. Boligen har en fin beliggenhet med utsikt og gode solforhold gjennom sommerhalvåret. Området har gangavstand til bussholdeplasser med god kollektivdekning mot Moa og Ålesund sentrum. Dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud finnes i nærheten, og godt handelstilbud nås på få minutters kjøretur, blant annet ved Moa-området og lokale butikker.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. I følge eier er det lagt nye plastrør i grunn og litt utfor bygning, ellers videre er det betongrør. (ikke tilstandsvurdert).

### Regulering

Eiendommen er i hovedsak regulert til boligbebyggelse. Mindre deler av den er regulert til veg og gang/turveg.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapp. (ikke tilstandsvurdert).

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	09.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	18.04.2026	Korrigert tekst.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerrelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BC1435>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0071/26	
Selger 1 navn	
Kjell Ove Remmen	
Gateadresse	
Vestre Olsvikveg 32	
Poststed	Postnr
ALESUND	6019
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 2-0071/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KOR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar   
 Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse, tak over inngangsparti

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

Beskrivelse

Gangveg på sørside

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

## 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Khell ove Remmen	5ad4772edfa0d4c25a0d 8e441d249bceb53b11e9	30.03.2026 18:34:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0071/26

- 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

Vestre Olsvikveg 32 - Nabolaget Breivika - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

## Offentlig transport

🚏 Vestre Olsvikveg Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	26 min 🚶

## Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	6 min 🚶 2.5 km
Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	7 min 🚶 2.8 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	8 min 🚶 4.1 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	17 min 🚶 1.4 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	17 min 🚶 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålesund, Norway - Breivika	6 min 🚶
🚗 Tafjord Marked AS	9 min 🚶

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

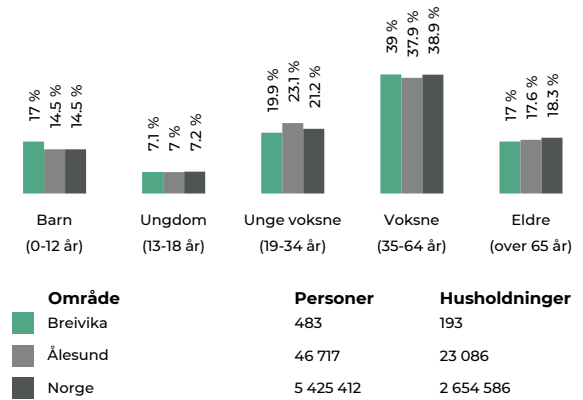
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Askepott barnehage (0-2 år) 14 barn	11 min 🚶 0.9 km
Høgvoll barnehage (0-5 år) 95 barn	14 min 🚶 1.1 km
Olsvika idrettsbarnehage (0-5 år) 122 barn	15 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Breivika	7 min 🚶
Rema 1000 Breivika Post i butikk	16 min 🚶 1.3 km



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

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Gateparkering

Lett 85/100

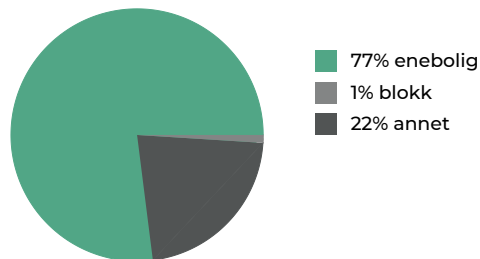
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

## Sport

⚽ Olsvika balløkke	8 min 🚶
Fotball	0.7 km
⚽ Borgund v.g. skule	17 min 🚶
Aktivitetshall	1.4 km
🏊 Aktiv trening Breivika	7 min 🚶
🏊 Spjelkavik Treningssenter	21 min 🚶

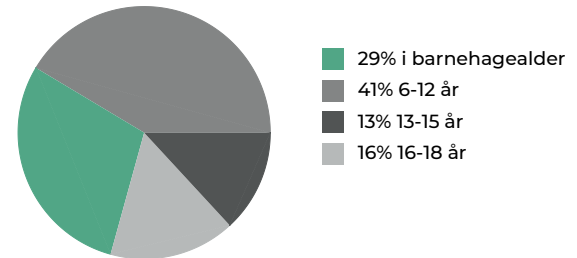
## Boligmasse



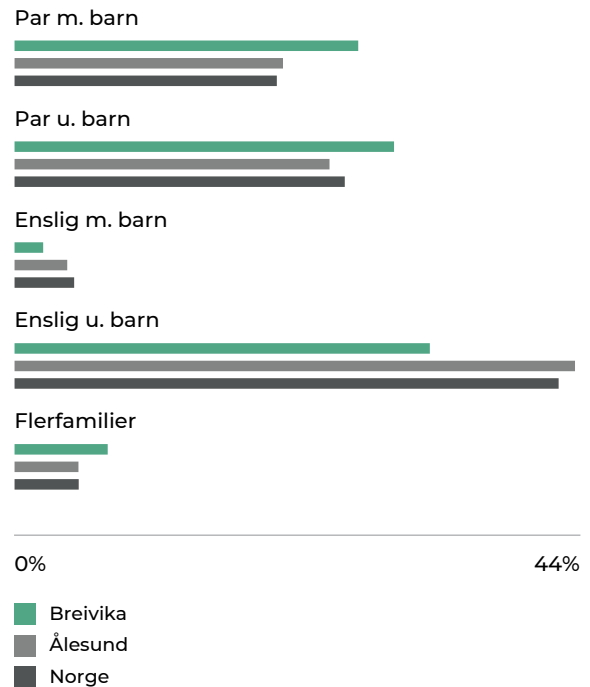
## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	23 min 🚶
📍 Apotek 1 Moa Gård	19 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

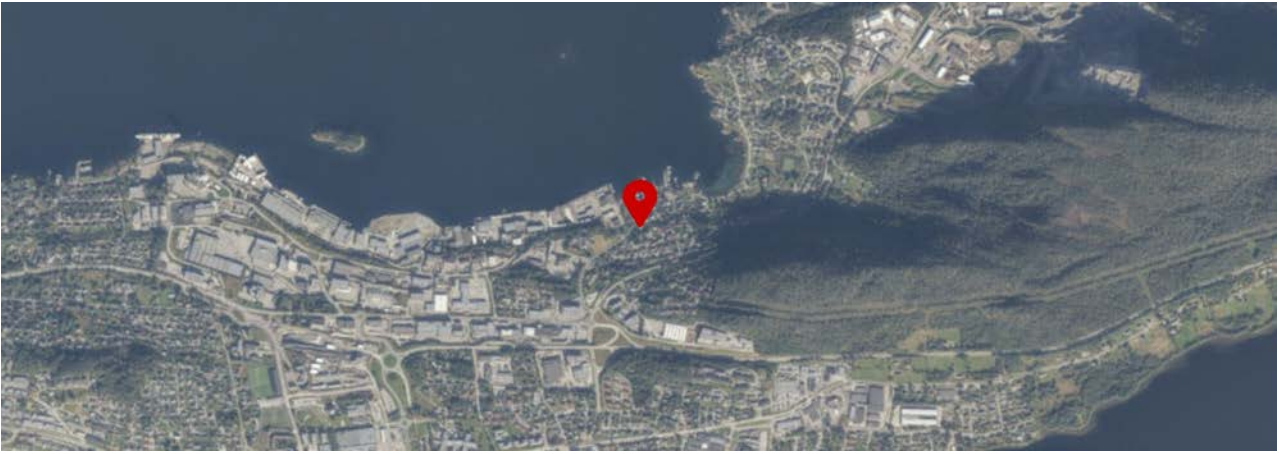


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026

## Utskrift av skorstein

### Eiendom

GnrBnr/Delnr	35.10.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Vestre Olsvikveg 32	Ant. leiligheter	1
Eier	Remmen Kjell Ove		

### Rute

Rute	309
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

### Skorstein - ID 9839

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	03.05.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Loft	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	Tegl	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	03.05.2023
Varenr		Dimensjon	9"				

### Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
11.12.2001	HR	Feid sot feier	Masse sot	
07.08.2003	HR	Feid sot feier	Masse sot	
01.11.2005	VN	Ingen hjemme	M	
31.10.2007	VN	Feid sot eier	M	
24.02.2009	VN	Ingen hjemme	M	
15.12.2011	MB	Feid sot eier	Litt beksot	
19.11.2013	MB	Ingen hjemme	M	
30.05.2015	HR	Feid sot eier	M	
29.03.2017	HR	Ingen hjemme	M	
07.03.2019	NMH	Ingen hjemme	M	
03.05.2021	DS	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	

### Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

### Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

### Forbehold om avvik og mangler

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

### Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

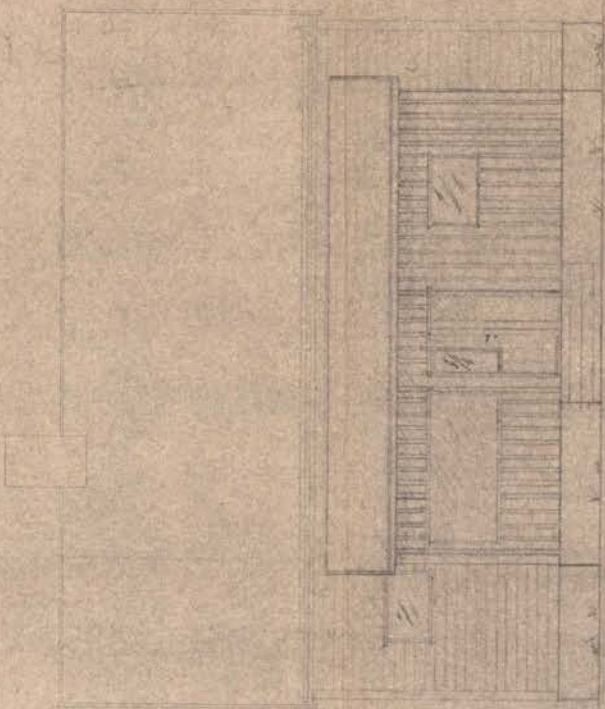
- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

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

B. b. råd J. nr 81/61.

Arbetsritning  
av  
Börje  
22/4 1961  
H

Blad 2



Sidansikt

Östansikt



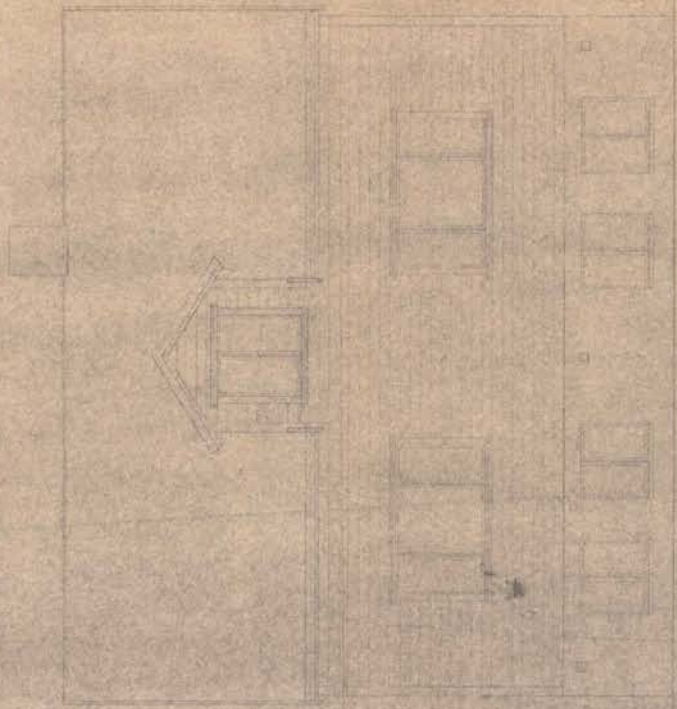
B. b.-råd J. nr 81/4

godk. på de i bygningsordningen  
opførte tegningerne

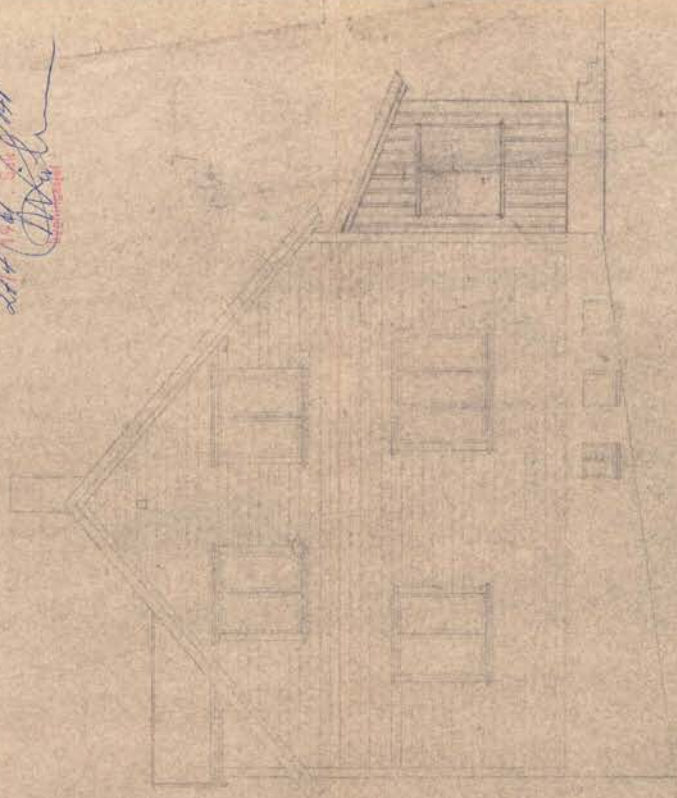
i Borsgaard bygningsordning

22/4 1954 Sør-Vest  
[Signature]

Bustadhus for Mr. Leif Sjastad, Spjelkavik  
Høydy 4m 30 cm 16



Nord-Vest



Sør-Vest

M&L:SN

F. br. 1954

FR

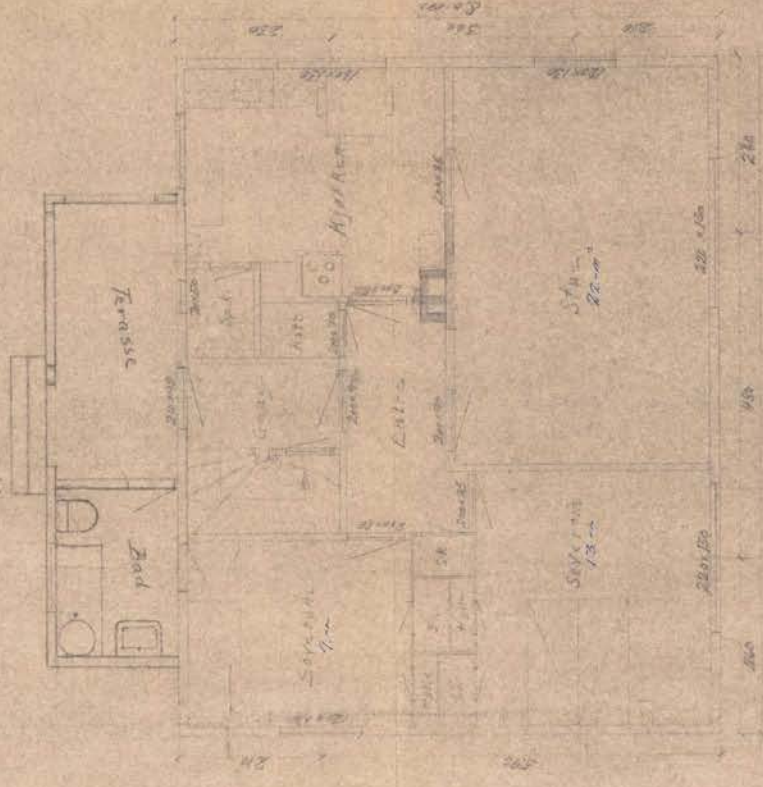
B b-råd J. nr 81/61

redakt. på de i tillägg till plan

för Bostadsbyråns förslag

27/10/61

3.



Sak nr. 141

35/10

Leif Sjøstad, Olsvika.

Anm. tilbygg til våningshus.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg i 1. etg., som skal inneholde bad med w.c. og inngang, samt påbygging av en ark mot nord.

Våningshuset inneholder nu 2 w.c. i kjelleren. Det ene av disse er tenkt flyttet opp i badet, slik at kloakkavløpet fra bygningen blir som før. Der er anlagt septiktank og avløpet fra denne går i lukket grøft til sjøen.

En finner intet å bemerke.

## Innstilling.

Bygningsrådet godkjenner det anmeldte tilbygg, <sup>samt</sup> påbygg for ark på betingelse av at bygningsloven og byggeforskriftene følges.

Gjeldende servitutter:

den 18/3 19 61

ansøder: Geoff S. J. Lind byggherre.

Adresse: Osloveien

ansvarshavende:

Adresse:

Vedtatt:

"Bygningsrådet godkjenner det anmeldte tilbygg, samt påbygg før ark på betingelse av at bygningsloven og byggeforskriftene følges."

Arbeidsgebyr kr. 12,82  
Betalt 25/5-61

Tils. Gebyr kr. 28,07  
Betalt

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen  
angitte betingelser,  
i Borgund Bygningsråds møte  
27/4 1961 Sak nr. 141  
Bygningsrådet

Skjema for byggeanmeldelser  
vedtatt av  
Norske Kommunale  
Ingeniørvæseners Forening  
(Eftertrykk forbudt)  
(Norsk mønster nr. 5824)

Bld. Arkiv. E. 472. 9-40.

J.nr. 21/61

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.  
Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.  
Anmeldelsen tilkjemnet det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til  
Bygningsrådet i Borgund.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. Gravelv 13/300 35, kv 10

gata nr. \_\_\_\_\_ aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garage, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygg

Den kalkuleerte verdi av byggearbeidet<sup>3)</sup> \_\_\_\_\_

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. I det oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse .....	_____ m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....	_____ m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<u>74</u> m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>2)</sup> .....	<u>154</u> m <sup>2</sup>

1) Stykk ander det som passer.  
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.  
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrækning de inngår i bebyggelse og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b.	Følgende tegninger vedlegges: <i>2. etg. planer, snitt og fasader</i>	§ 73.	Arker og andre oppbygg over hovedgesims: <i>1 ark</i>
§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m <sup>2</sup> og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2-4.)	§§ 65, 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:		Byggematerialets art og veggens konstruksjon: (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger:		Isolasjon: (Se bygninglovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:	§ 87.	Taktekning: (Se dept. forskrifter kap. 22.)
§ 132, passus 3.	Naboforhold: (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)	§§ 89 og 92.	Innevendige trappers bredde og stigningsforhold: (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.) <i>Trapp til 2. etg 105 cm br " " kjeller 80 " "</i>
§ 132, passus 5.	Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggeommeldingen.)		Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.) <i>Trapp til 2. etg. 105 cm " " kjeller 80 cm</i>
§ 48 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:	§§ 104, 105, 106 og 117.	Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: <i>1. etg 2.45 m Lufflag 3.40 m Kjeller 2.30 m</i>
§ 63.	Hidsfarlige og sunhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)	§ 108.	Rom for vask og tørring av kler, matvarer og læremål: <i>i kjeller</i>
§ 66, passus 2.	Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:	§ 109.	Kiosetter: <i>2 stk i kjeller</i>
§ 66, passus 3.	Sokkelframspring:	§ 148.	Innhegning:
§ 67, passus 1 og 2.	Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)		Ytterligere opplysninger:
§ 68.	Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:		

Herr Leif Sjästad,  
Olsvika.

Anm. tilbygg til våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggeanmeldelse i möte den  
27/4 - 61.

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner det anmeldte tilbygg, samt påbygg for  
ark på betingelse av at bygningloven og byggeforskriftene følges."

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

BORGUND BYGNINGSRÅD  
Byggesjef



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

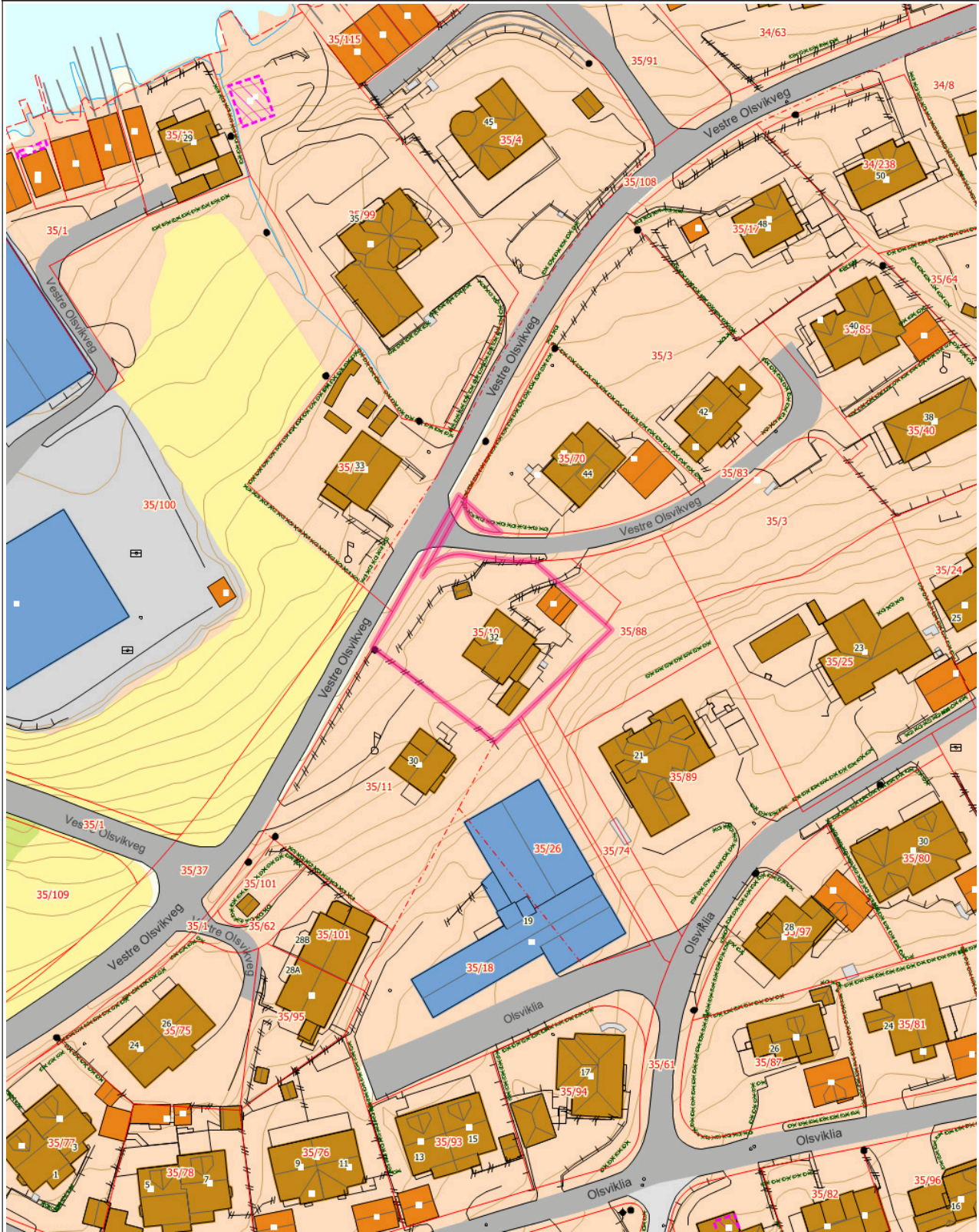
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vestre Olsvikveg 32  
6019 ÅLESUND













































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Slipp	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Svømmebasseng
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Eiendomsteig
 Kystkontur	 Industriområde	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Havflate
 Annet		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



## Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.  Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Gjerde</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Veg</p> <p> Kanal og grøft</p>	<p>Privatveg gatenavn.  Grensepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Næring og carport</p> <p> Trapp</p> <p> Eiendomsteig</p>	<p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p> Kumlokk</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>
---	--	---

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# VEGADKOMST

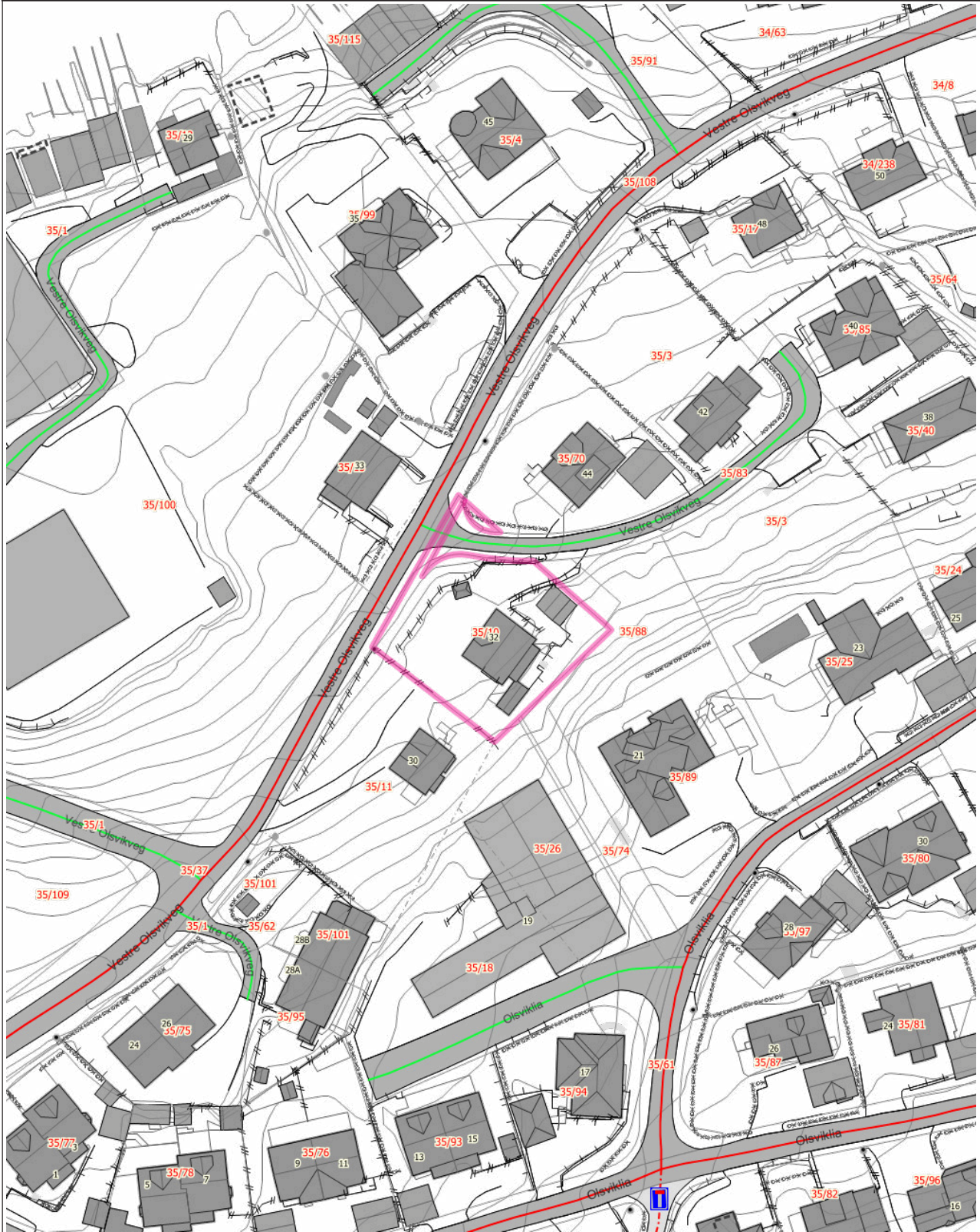
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vestre Olsvikveg 32  
6019 ÅLESUND


Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Slipp	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kystkontur	 Kanal og grøft	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Svømmebasseng
 Havflate		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

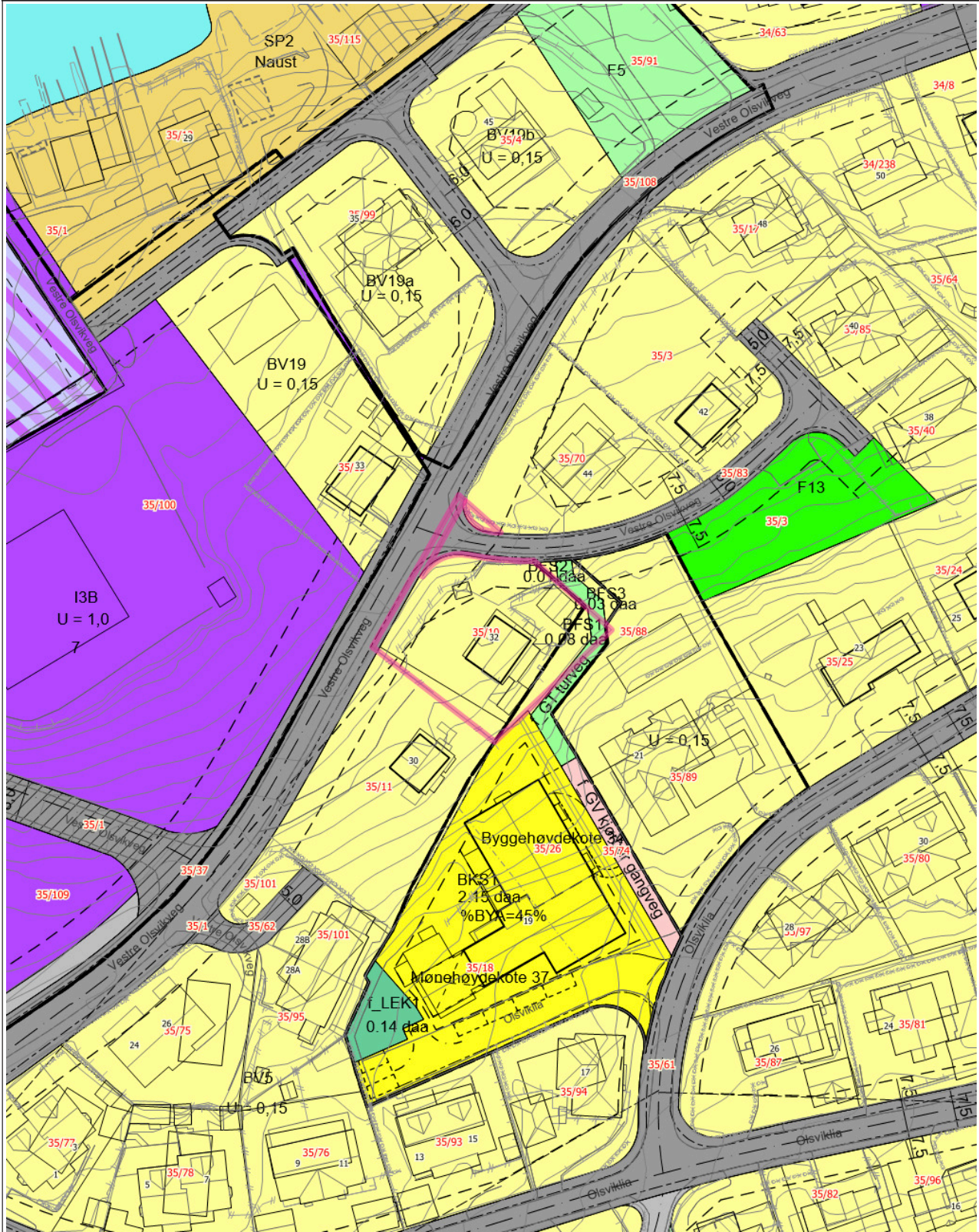
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vestre Olsvikveg 32  
6019 ÅLESUND

Annen info:



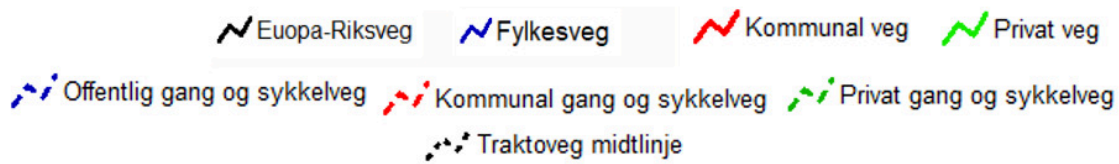
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Slipp	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Kystkontur	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Byggelinje
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt
 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Industri
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
 Park	 Anlegg for lek	 Annet spesialområde
 Felles avkjørsel	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Forretning/kontor/industri	 Gangveg/gangareal/gågate
 Turveg	 RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



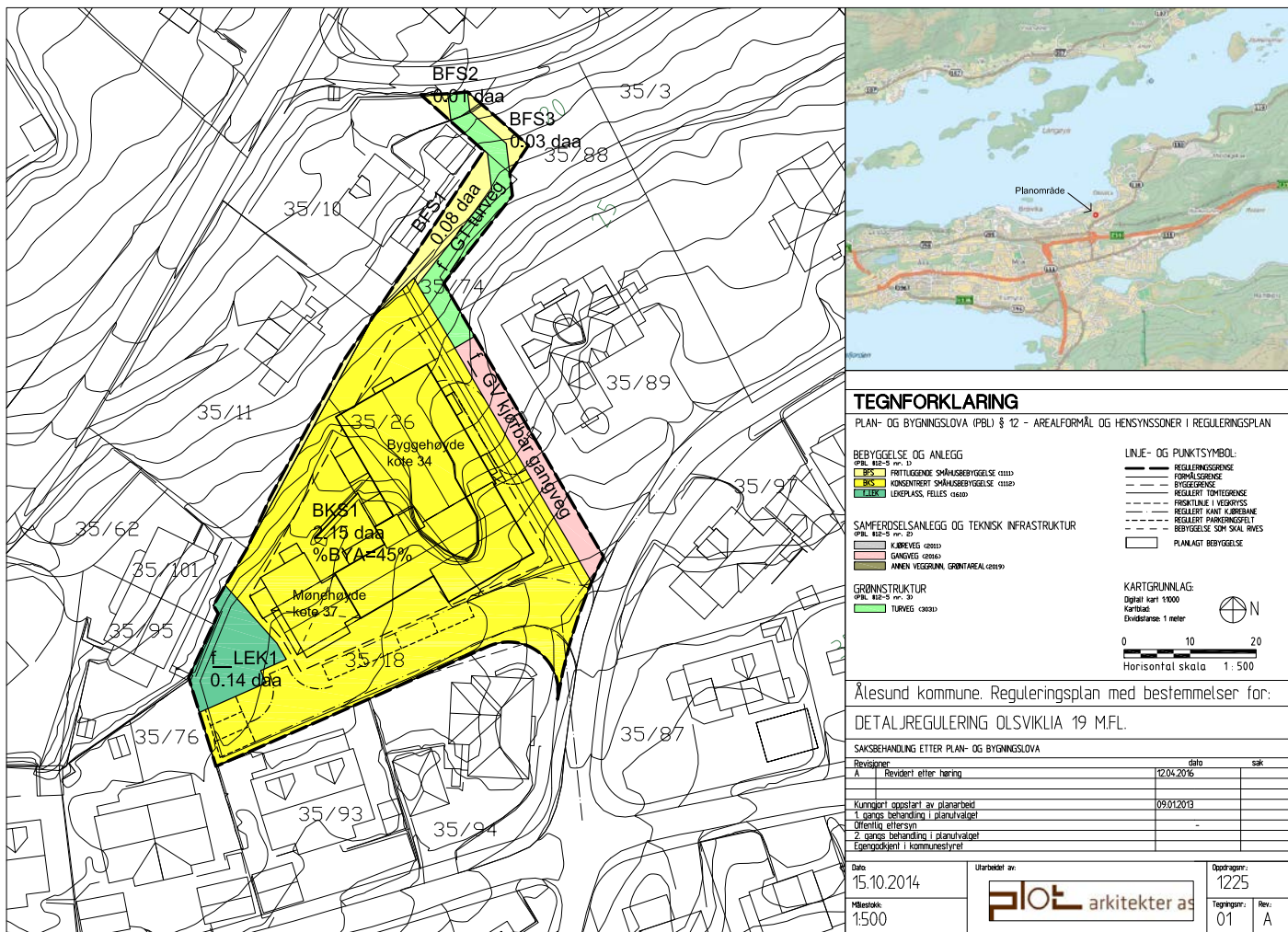
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



## Detaljregulering Olsviklia

# BESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR OLSVIKLIA

Bestemmelser datert 15.10.2014

Bestemmelser revidert etter høring 12.04.2016

Plankart, datert 15.10.2014

Plankart revidert etter høring 12.04.2016

## 1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innenfor denne grensen er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningsloven, som **detaljregulering**.

Planen viser følgende arealformål:

### Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (sosikode 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse (sosikode 1112)
- Lekeplass, felles (sosikode 1610)

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Gangveg/gangareal (sosikode 2016) – felles for BKS1 med offentlig gjennomgang

## Detaljregulering Olsviklia

### 2.3 **Terrengbehandling, utomhusplan:**

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjæmmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

### 2.4 **Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:**

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen

## Detaljregulering Olsviklia

gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

### 2.8 **Universell utforming:**

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

### 2.9 **Energi:**

Boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet, hvis dette er tilgjengelig. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015. Her er dette ikke bygget ut når planen er utarbeidet, men det forutsettes avsatt plass til **varmesentral** ved fremtidig tilknytningsmulighet.

### 2.10 **Automatisk fredede kulturminner:**

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

### 2.11 **Kommunale normer og utbyggingsavtale**

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommunenplanens arealdel, vedleggskjent 21.02.2008).

## Detaljregulering Olsviklia

Området merket BKS1 på plankartet er satt av til konsentrert småhusbebyggelse.

Maks utnyttelsesgrad er satt til BYA=45%. [Antall leiligheter skal ikke overstige 8 enheter.](#)  
Parkeringsplasser skal medregnes i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> pr plass.

Maksimal byggehøyde er for nordfløyen satt til kote 34.

Maksimal mønehøyde for sørfløyen er satt til kote 37. Dette tilsvarer dagens mønehøyde, samt et tillegg for økte isolasjonskrav i tak. Maksimal gesimshøyde for sørfløyen er satt til kote 36.

Mindre bygningsdeler kan stikke inntil 1 m høyere opp enn maksimal byggehøyde.

Byggegrenser er markert på plankartet.

Avkjørsel og parkeringsplasser er markert på plankartet innenfor byggeområdet.

Det skal opparbeides 7 biloppstillingsplasser, der en av disse skal være tilrettelagt for handicappede. Parkeringsplassene skal være opparbeidet innen bebyggelse på planområdet kan tas i bruk.

Parkering for leiligheter i nordfløyen forutsettes opparbeidet i bygningens kjelleretasje.

## Detaljregulering Olsviklia

[Inngjerdes mot nabotomter med plassering av gjerdet i formålsgrensen.](#) Stedlige forhold vil avgjøre om deler av traseen skal utføres med trapp. Turvegen skal være opparbeidet innen [det gis brukstillatelse for nye boliger i området.](#) [Selv om turvegen er felles for BKS1, skal den skiltes «offentlig gjennomgang – tursti» og være åpen for gjennomgang for allmenheten.](#)

### 2.12 Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

### 2.13 Renovasjonsteknisk plan

Der det i reguleringsplan ikke er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan, skal denne utarbeides for å vise håndtering av avfall som tiltaket generer i driftsfasen. Dette gjelder både privat- og næringsabonnementer.

### 2.14 Forurenset grunn

Før det igangsettes byggearbeider for ny bebyggelse og opparbeiding av lekeplass og andre utearealer, skal den aktuelle grunnen kartlegges for eventuell forurensning og nødvendige tiltak gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse.

## 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Området merket BFS1, **BSF2 OG BSF3** på plankartet er satt av til frittliggende småhusbebyggelse, og skal fungere som del av eneboligeiendommene 35/10 og 35/88.

### 3.2 Konsentrert småhusbebyggelse

18

#### 2.4 Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige vegger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørslser, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

#### 2.5 Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

#### 2.6 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrennings situasjonen fra planområdet.

Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

#### 2.7 Leikeplasser:

For planen gjelder Leikeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg



Ålesund kommune

# Kommunedelplan

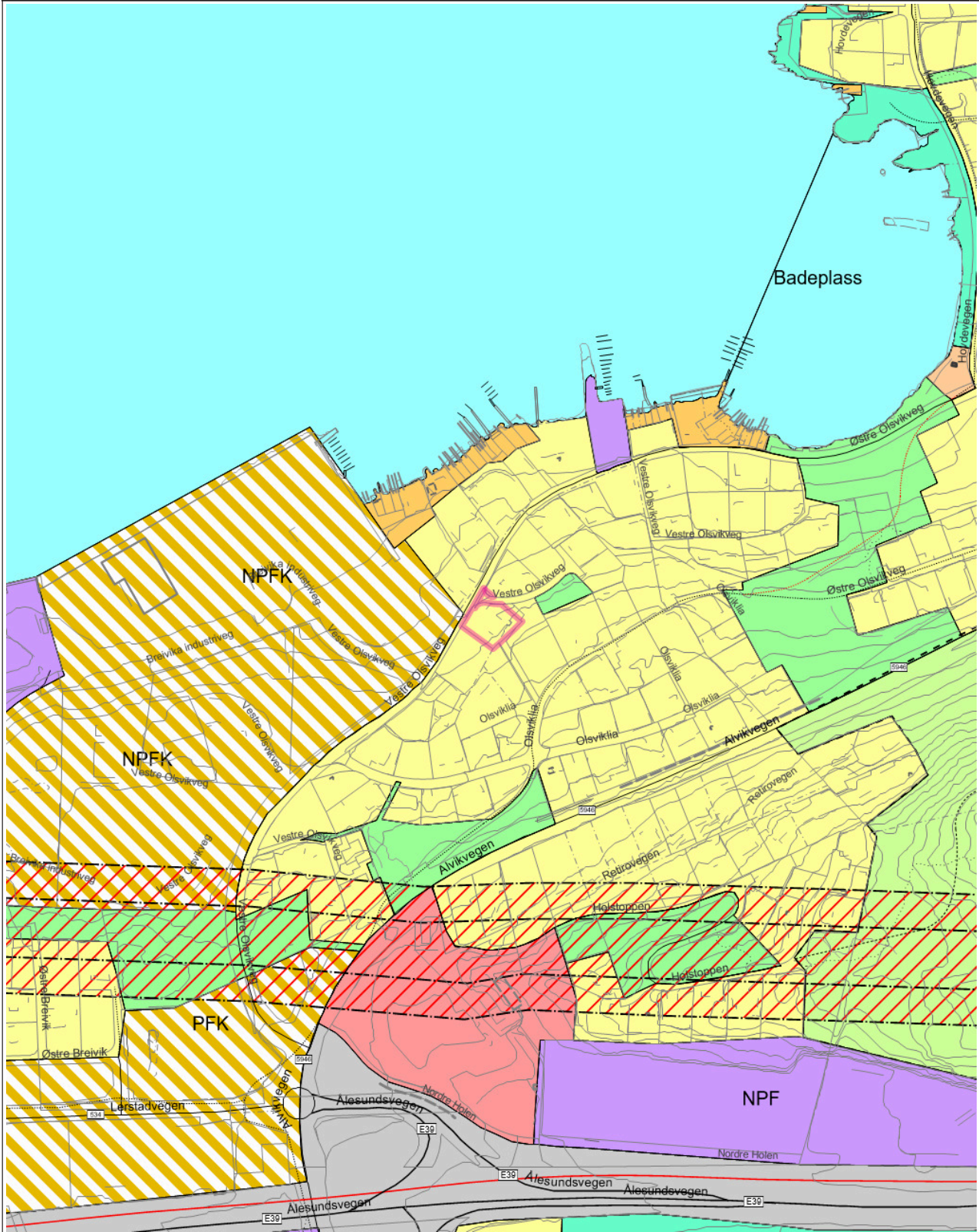
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 10 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vestre Olsvikveg 32  
6019 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 Veg	 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Naturområde
 Friluftsområde		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

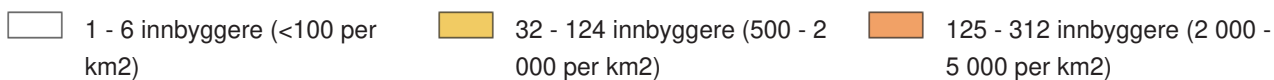
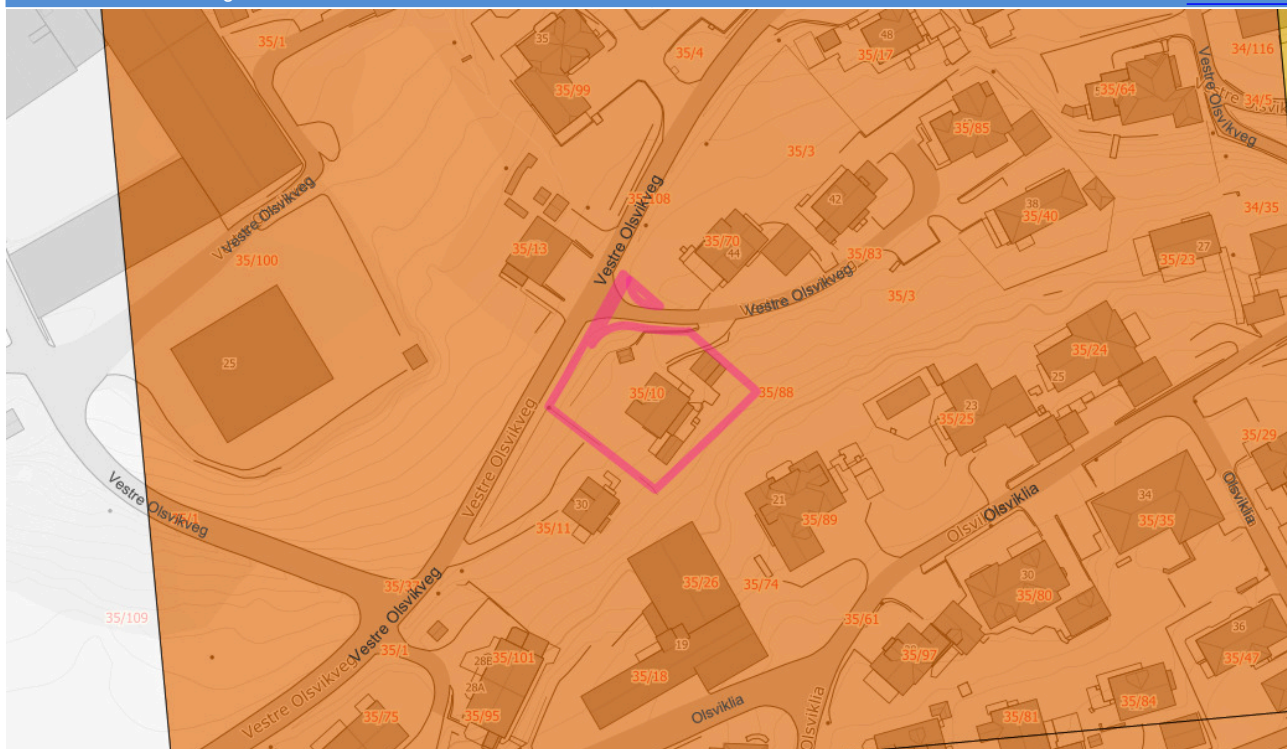
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	<b>35</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 (13)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag	Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	





Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	2	x		947.06m <sup>2</sup>

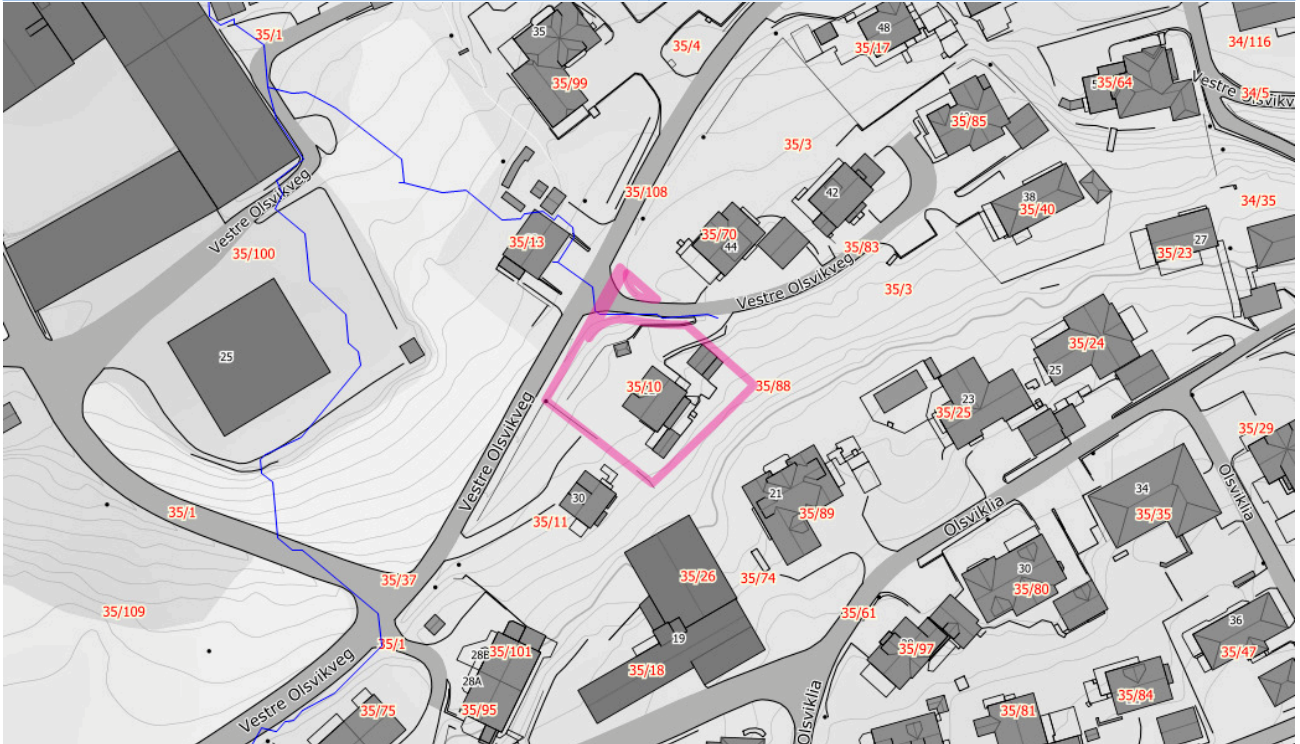
**Tema uten treff:**


1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 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)

## Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)

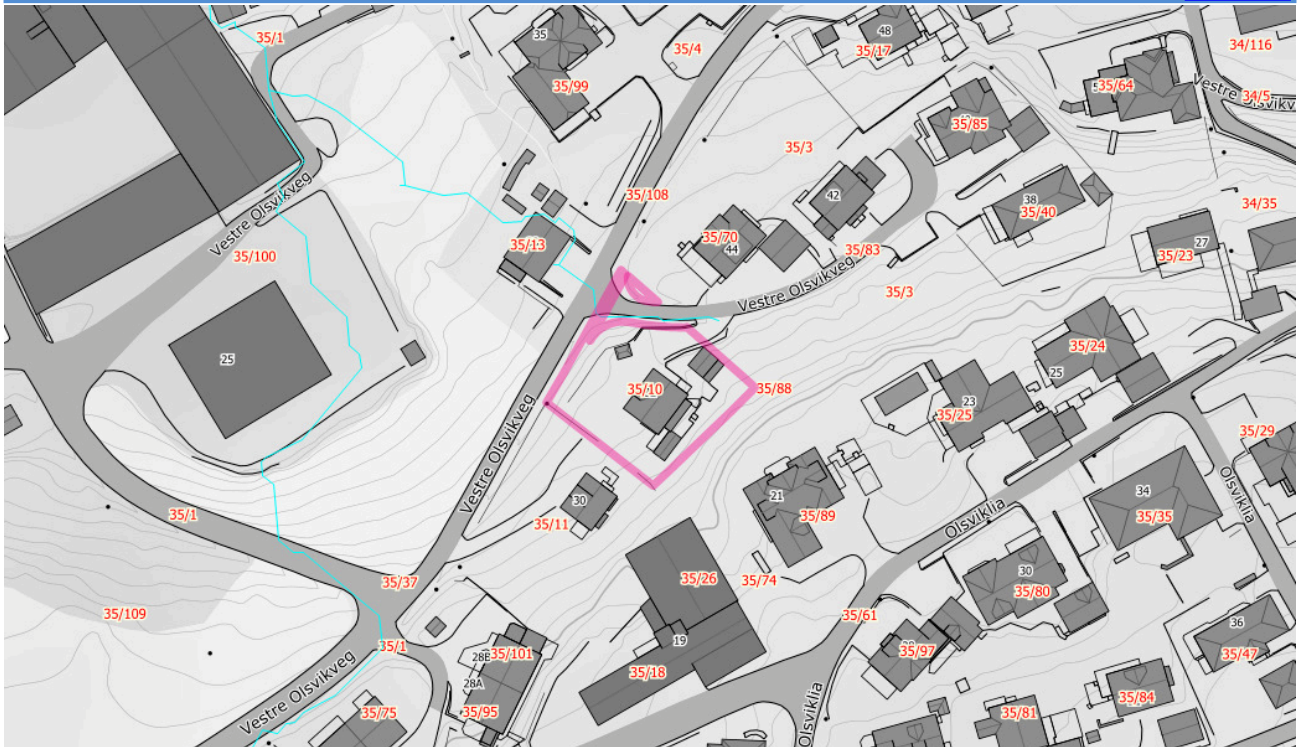


 Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m <sup>2</sup>

### Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner



■ Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m <sup>2</sup>

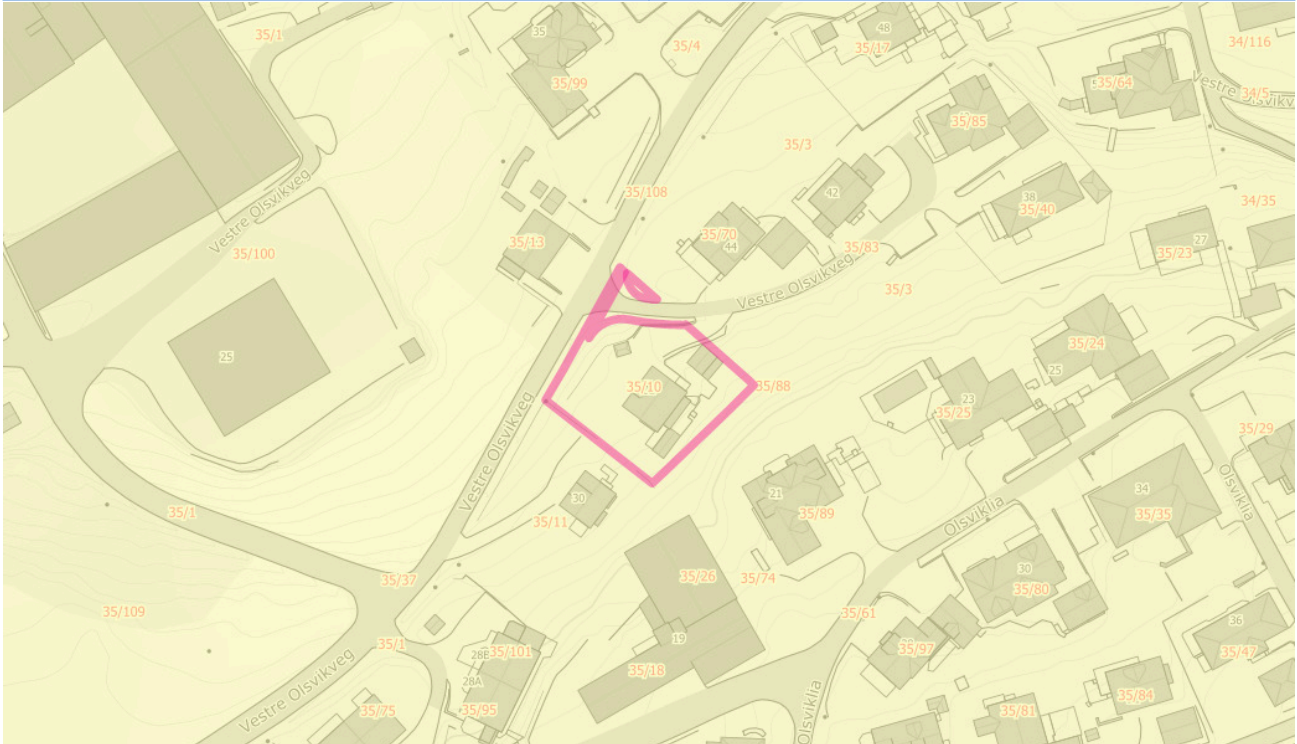
**Tema uten treff:**

Flomareal åpne stikkrenner



Fjernvarme  
konesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	2	x		947.06m <sup>2</sup>



Radon aktsomhet - Moderat til lav

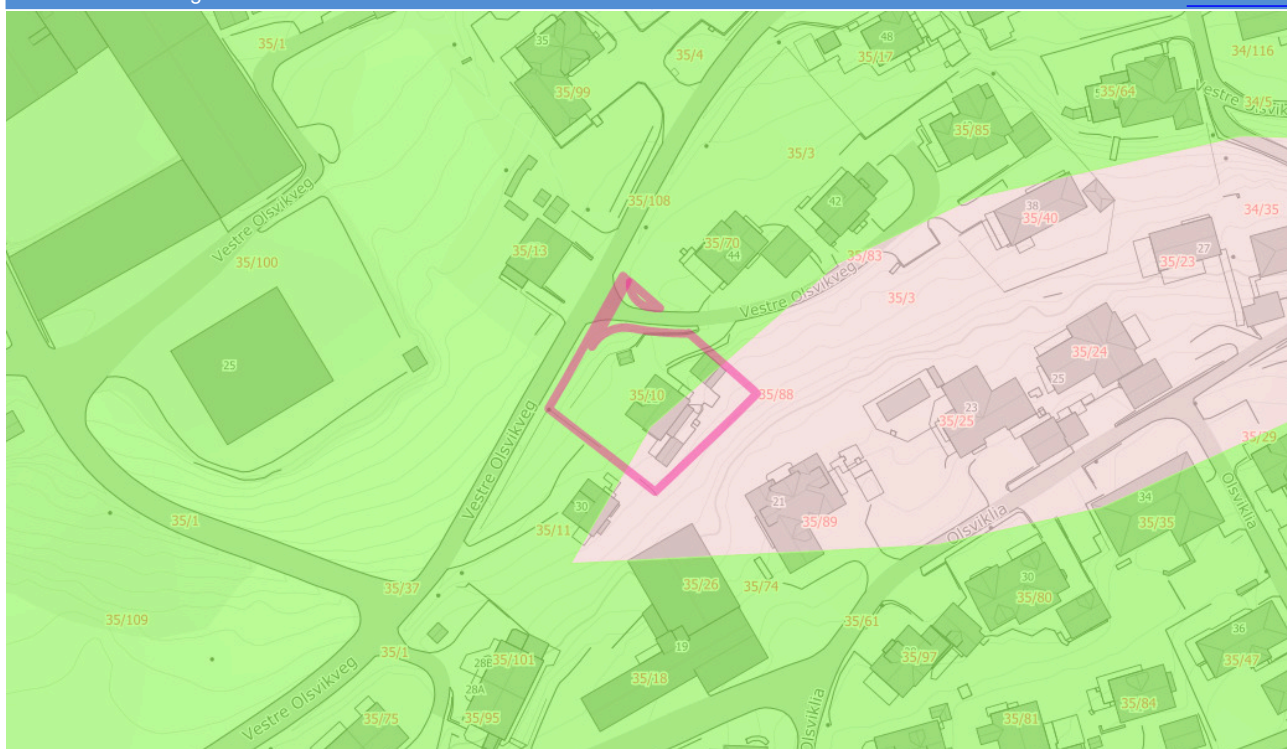
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	2	x		947.06m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



■ Løsmasser - Tykk morene

■ Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	2	x		647.29m <sup>2</sup>
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		299.78m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

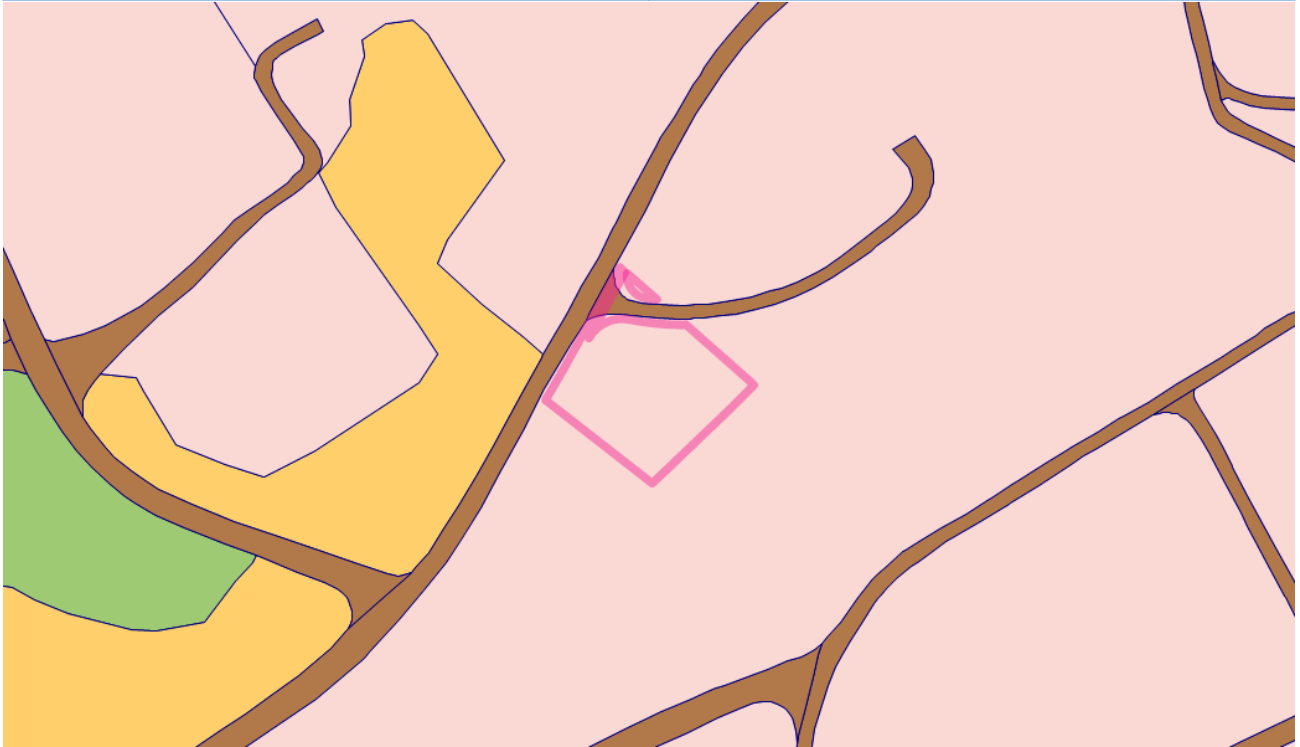
Løsmasser - Skredmateriale





Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

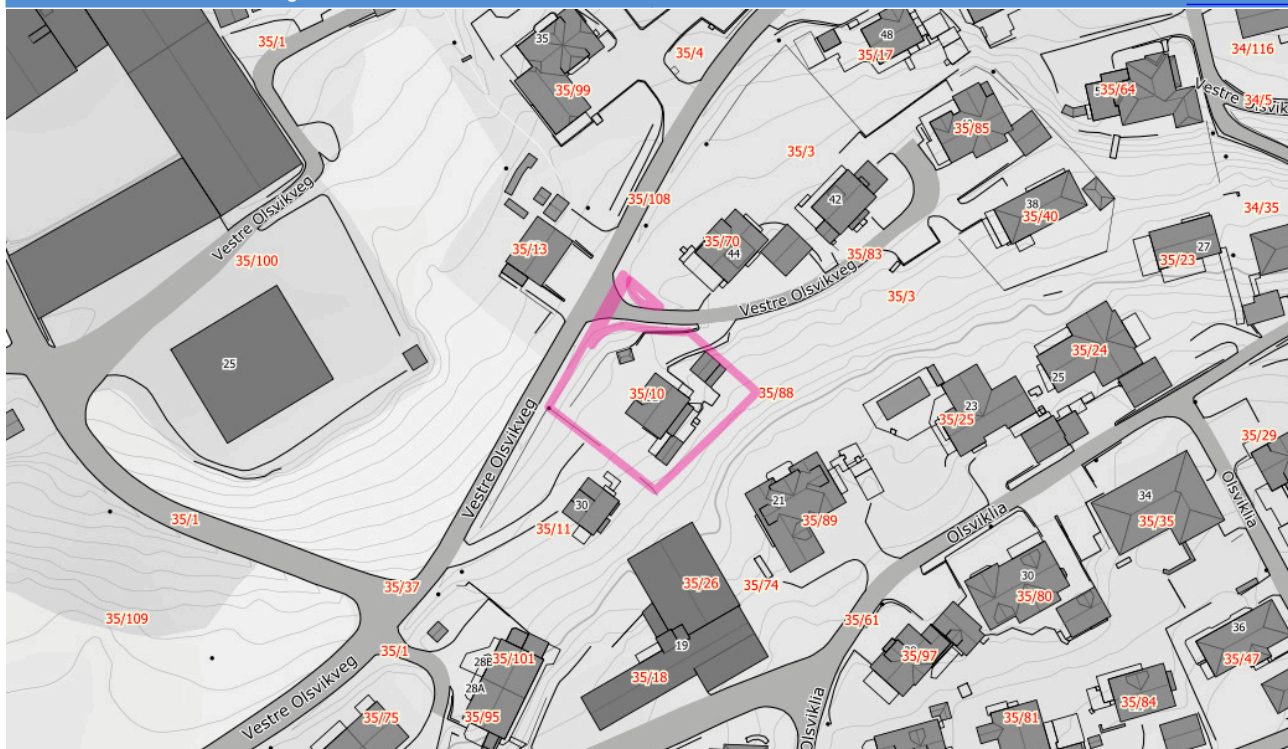



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	2	x		934.9m <sup>2</sup>
Samferdsel	1	x		12.17m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

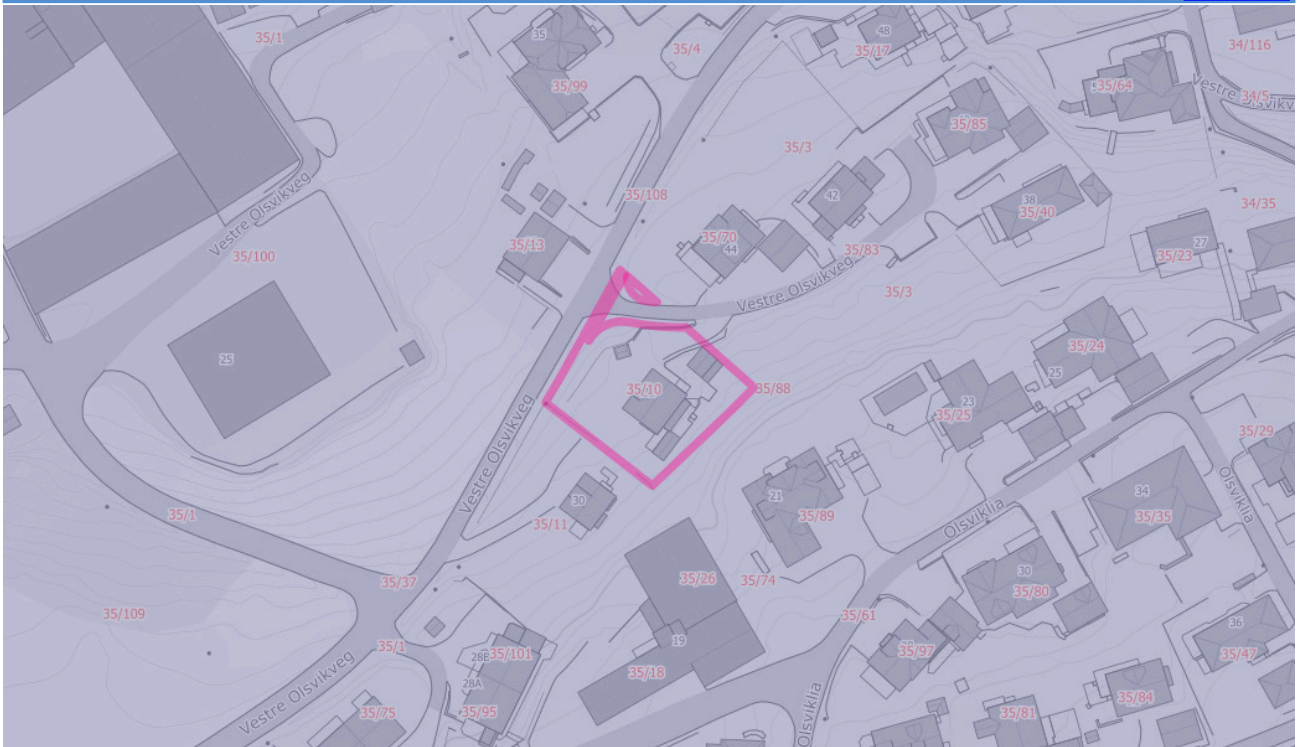


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	2	x		947.06m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

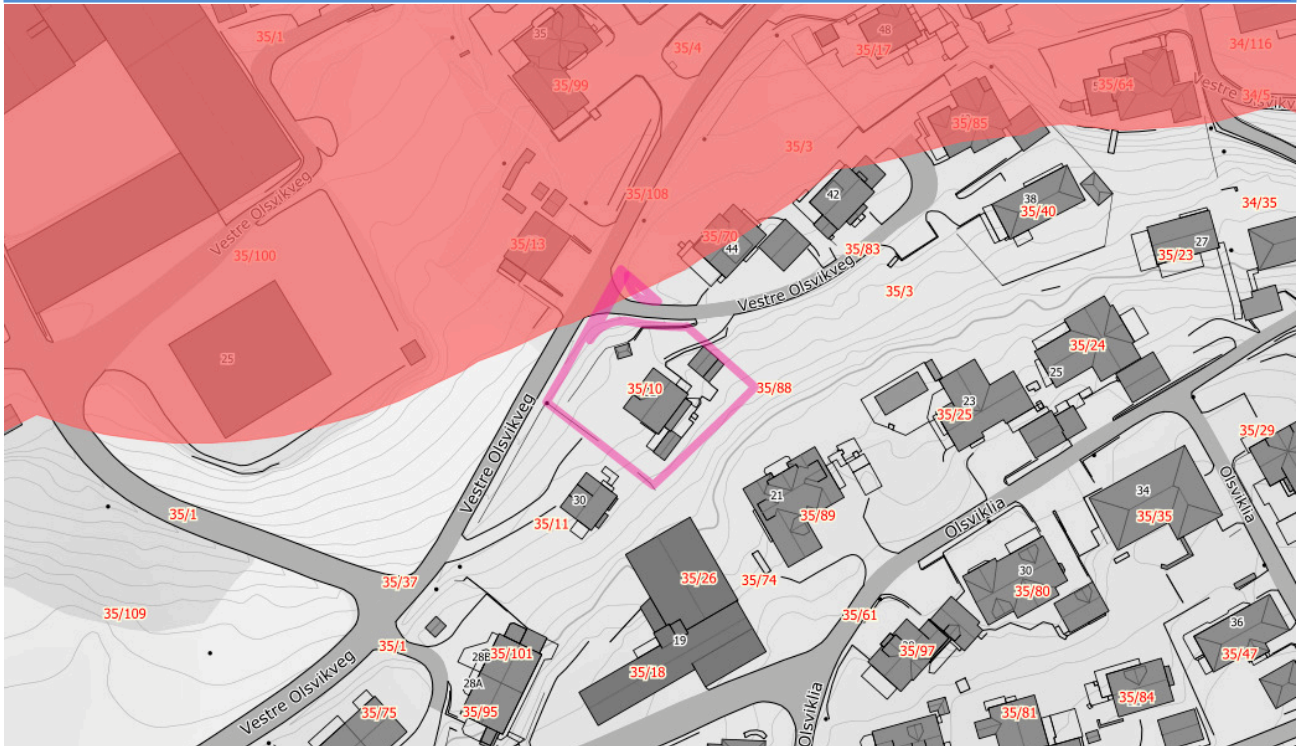
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		947.06m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

Naturtyper - Lokalt viktig  
 Naturtyper - Kalksjø  
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei  
 Naturtyper - Hule eiker  
 Innenlandslandskap

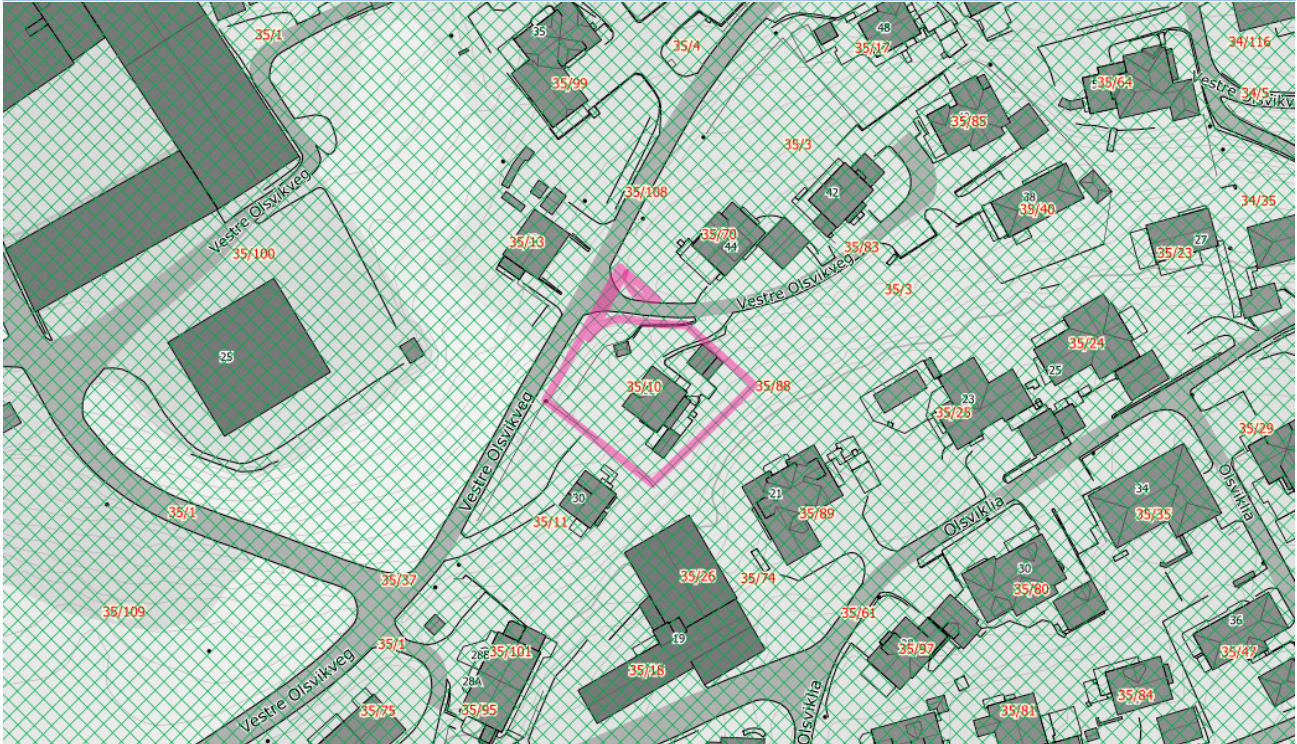



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	2	x		19.23m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Markagrensen



 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	2	x		947.06m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

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



Grundig kartlagt med funn
  Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	2	x		947.06m <sup>2</sup>

**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	35	10	0	0	2	947.06m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Garasje, uthus, annekst til bolig		1	29.57m <sup>2</sup>
Tomannsbolig, horisontaldelt		1	130.70m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	947.06m <sup>2</sup>

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504290	Holen - Olsvik, reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	834.53m <sup>2</sup>
1504290	Holen - Olsvik, reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	12.04m <sup>2</sup>
1504290F	Vedr. omr. F 13, BV 5 og I 1 - flytting av gangatk. til F 13	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	0.92m <sup>2</sup>
15042012009615	OLSVIKA 19 M.FL._detaljregulering	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	99.57m <sup>2</sup>

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Kjørevei	44.39m <sup>2</sup>
Frittliggende småhusbebyggelse	803.10m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0.00m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	78.43m <sup>2</sup>
Turvei	21.15m <sup>2</sup>

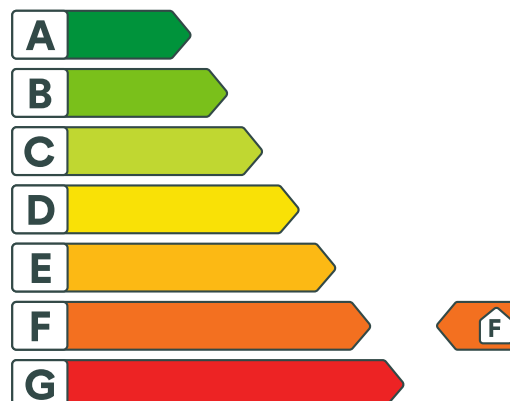
## Datasett uten treff/status ukjent (41)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehekkere	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
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
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 <b>Vestre Olsvikveg 32, 6019 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282319</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178998536</b>
Gårdsnummer <b>35</b>	Bruksnummer <b>10</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1952</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>229,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>149,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**324,30 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**305,77 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**45 559 kWh**



## Vestre Olsvikveg 32, 6019 ÅLESUND



### Detaljering

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



## Vestre Olsvikveg 32, 6019 ÅLESUND



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

### Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 17: 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 18: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 19: 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 20: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

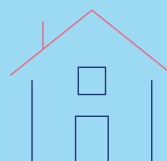
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder 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: 2-0071/26

Adresse: Vestre Olsvikveg 32, 6019 ÅLESUND, gnr. 35, bnr.  
10 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.05.2026

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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