

Velkommen til

Åsetoppen 1 A og 1 B, 6017 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åsetoppen 1 A og 1 B
6017 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	287 / 250 m²
Soverom	6

Energimerke 

Velkommen til Åsetoppen 1 A og B!

Stor enebolig over tre plan med egen boenhet i underetasjen, beliggende i et av Ålesunds mest attraktive boligområder på Åse. Eiendommen har en flott og solrik beliggenhet med nydelig utsikt, samtidig som den ligger i et etablert og familievennlig nabolag med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, Moa og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen er opprinnelig oppført rundt 1962, men gjennomgikk omfattende oppgraderinger og ombygging i 2004/2005. Hovedetasjen og loftet ble modernisert, og våtrommene ble fornyet i samme periode. Det foreligger ferdigattest utstedt 28.05.2026.

Dette er en romslig bolig med fleksible bruksmuligheter, perfekt for den som ønsker god plass, mulighet for utleie eller en generasjonsbolig i et ettertraktet område.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Åsetoppen 1 A og 1 B, 6017 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 84, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 500 000,-
Omkostninger	kr	163 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 680 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 162 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 163 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 299,- pr. år 2026
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer. Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.

Kommunale avgifter faktureres av Ålesund kommune. Eier kan velge mellom årlig fakturering (1 termin), kvartalsvis fakturering (4 terminer) eller månedlig fakturering (12 terminer).
Eiendomsskatt pr. år 2026: kr 7 737,-

Areal
BRA - i: 250 m²
BRA - e: 37 m²
BRA totalt: 287 m²
TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
Loft:
BRA - i: 53 m²

1. etasje:
BRA - i: 106 m²
TBA: 40 m²

Kjeller:
BRA - i: 91 m²
BRA - e: 37 m² (Bod nr. 3 og garasje)
TBA: 29 m²

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
6
Se for øvrig informasjon under punkt "Brukstillatelse / ferdigattest".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 203 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med singlet/ gruset adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

Byggeår
1962 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Loft: Loftstue, to soverom og toalettrom.
1. etasje: Entré, gang, vaskerom, bad, to boder, stue/kjøkken.
Kjeller: Entré, bad/vaskerom, to boder, to soverom og stue/kjøkken.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Parkett, laminat og fliser på gulv.
- Malte flater, tapet på vegg.
- Hvite flater, plater og paneler i tak.

Bad/wc i 1. etasje:
Fliser på gulvet og fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg i glassbyggestein og med wc.

Vaskerom:
Fliser på gulvet og malte panelplater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Bad/wc/vaskerom i kjeller:

Fliser på gulvet og fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Kjøkken i underetasjen:
Profilerte heltrefronter. Overskap går til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og med integrert mikrobølgeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i 1. etasje:
Fremstår som en påkostet løsning med kirsebærfronter. Overskapene er ført helt opp til taket. Benkeplaten er i stein, og det er montert plater på veggene mellom benken og overskapene. Det er bygget en barløsning med spiseplasser mot stuedelen av rommet. Innredningen er utstyrt med stor komfyr med gasstopp, hvor gassflasken er plassert på utsiden av boligen. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Toalettrom på loft:
Parkett på gulvet og tapet og laserte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med innredning med servant.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2004. Røranlegget er besiktiget via teknisk rom Det er forskjellig alder på røropplegget. Eier opplyser at røropplegget er utført av fagperson, men har ikke dokumentasjon for hvem som har utført arbeidene. Rør i rør stammer er montert på murvegg i teknisk rom og det er sluk i gulvet på dette rommet. Stoppekran er lokalisert ved gulvet på dette rommet.
- Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe
plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder. Støpejernsrørene er fra byggeår. Det er lagt opp noe nytt røropplegg i forbindelse med oppussing av boligen.
- Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.
- Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
- Det er to varmtvannsberedere i boligen. Disse er plassert i teknisk rom. Det er ikke kjent alder på tankene.
- Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
- Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder, men med vesentlige oppgraderinger i 2004/ 05. fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er ett nyere sikringsskap i teknisk rom og ett for hoveddel og utleiedel.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Åsetoppen, i et svært attraktivt boligområde på Åse i Ålesund kommune. Eiendommen er beliggende med flott utsikt og har solrik beliggenhet.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taket er tekket med lakkerte profilerte metallplater. Alder på taktekkingen er ukjent. Det er montert takrenner og beslag av metall i ulik alder. Eier opplyser at deler av takrennene ble skiftet i 2004.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon fra byggeåret og har liggende og stående bordkledning. Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av bordtak/taktro fra byggeåret.

Det er observert vinduer av ulik type og alder. Vinduene består hovedsakelig av trevinduer med 2-lags isolerglass.

Boligen har ytterdører av forskjellig type og alder. Hovedinngangen har en malt dør med glassfelt, mens inngangsdøren til leiligheten i underetasjen er en hvit dør med glassfelt. På baksiden av boligen er det tredør. Fra hovedetasjen er det utgang til veranda via en PVC-balkongdør med glassfelt, som er skiftet i senere tid. I underetasjen er det en heve-/skyvedør i tre.

Over garasjen er det oppført en veranda med betongdekke belagt med keramiske fliser og rekkverk i trekonstruksjon. Det er montert en stor markise på veggen over verandaen.

På bakkeplan er det oppført en stor terrasse i trekonstruksjon med dekke av terrassebord.

Adkomsten til boligen skjer via en utvendig trapp av betong/mur. Trappetrinn og platting er belagt med fliser, som ifølge eier ble lagt i 2004.

Det er oppført en tilbygd garasje med veranda over. Garasjen er fundamentert på betong/ringmur og har betongplate på gulv. Ytterveggene er utført i plasstøpt betong med pussede og malte overflater på synlige vegger. Takkonstruksjonen består av betongdekke med veranda over. Garasjen har strømopplegg og er utstyrt med leddport.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis

eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 06.07.61. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår i følge Ålesund kommune. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ålesund kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg/fasadeendring den 28.05.2026.
Dette omhandler garasje og bod med veranda.

Loftet er innredet i ettertid og det er satt inn takvinduer.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel samt fasadeendringer er søknadspliktige tiltak, tiltakene er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe og peis i hovedetasje og underetasje.
Ellers elektrisk oppvarming.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
E/GUL. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse.

Radon
Denne boligen er radonmålt og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Åse nord og Åse øst 1_planrevisjon (24.9.2009) med plan-ID 1508 1504620. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Kristoffergarden (1.2.2018) med plan-ID 1508 15042013004233.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse (framtidig) i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Relaterte planer:
Åsegardane, Ludvikmarka sør - delområde III - reguleringsendring, detaljregulering (9.12.2021) med plan-ID 2020000719. Kfr. megler.

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Areal over marin grense
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Vernskog
- Furudominert
- Bebygd
- Skog
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Kartlagt uten funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 1 381 796,- og sekundærverdi kr 5 527 182,- for 2024.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Eier
Anne Lise Korsnes

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 303211
Dato: 08.08.1961
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 303211
Dato: 08.08.1961
Bestemmelse om gjerde

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 303211
Dato: 08.08.1961
Best. om vann/kloakkledn.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 303212
Dato: 08.08.1961

Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 303212
Dato: 08.08.1961
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 303212
Dato: 08.08.1961
Bestemmelse om veg

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 303212
Dato: 08.08.1961
Best. om vann/kloakkledn.

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900067
Dato: 24.07.1933
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Tilbygg:
2004:
- Tilbygget garasjedel.
- Større ombygging av hovedetasjen og loft samt modernisering av hovedetasjen og loftet.

Det opplyses at det ble observert mus på loftet for ca. 8 år siden. Det ble i den forbindelse satt ut musefelle i 2018, og det er ikke gjort ytterligere observasjoner av mus eller andre skadedyr i ettertid.

Det opplyses at det finnes en oljetank på eiendommen. Oljetanken er tom, og påfyllingsinntaket er murt igjen.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 177,-
Fotograf kr. 6 500,-
Tilstandsrapport kr. 27 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (Møretakst AS)
- Fotograf (J.C Eiendomsfoto v/ John Colbensen)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

1961/303211-3/58 08.08.1961
BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 428

1961/303211-4/58 08.08.1961
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 2
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 428

1961/303211-5/58 08.08.1961
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 428

1961/303212-3/58 08.08.1961
BESTEMMELSE OM GJERDE
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 429

1961/303212-4/58 08.08.1961
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 2
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 429

1961/303212-5/58 08.08.1961
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Overført fra: KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 429

Tilstandsrapport/takst
Utført 18-06-2026 av Halvard Godø i Møretakst AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgnede konklusjon:
Stor bolig med egen boenhet i underetasjen. Boligen er oppført tidlig på 1960 tallet, ca 1962. Boligen har hatt vesentlige oppgraderinger med ombygging og fornying i 2004/ 05. Dette spesielt med ombygging av hovedetasjen og loftet. Våtrommene i boligen er fornyet i forbindelse med dette. Det er utstedte ferdigattest for boligen 28.05.2026.

Takstmann sin kommentar til areal:
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Mindre avvik på tegninger med at toalettet på loftet har en annen plassering enn vist på tegning. På tegninger viser 4 takvinduer, det er montert 3 takvinduer. Det fremkommer i byggesak

at garasje/ bod kan gjøres om til dobbel garasje. Det er fremlagt ferdigattest for boligen datert 28.05.2026.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > PVC Vinduer
- Utvendig > Takvinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Utvendig > Garasjerom
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ombygging av bad og vaskerom: Tidligere vaskerom og bad i H0101 ble slått sammen. Det ble etablert nytt vaskerom i H0101. Videre ble tidligere bad i U0101 gjort om til teknisk rom, og nytt bad etablert i U0101. Arbeidene ble utført i perioden jeg var gift. Jeg kjenner til hva som ble gjort og omtrent når, men jeg har ikke full oversikt over hvem som konkret utførte arbeidene og har ingen
dokumentasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Arbeidet ble utført i perioden jeg var gift. Jeg kjenner til ombyggingen, men har ikke oversikt over detaljer som tettesjikt/membran, og

har ingen dokumentasjon.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Arnstein Opskar, blikkenslager
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av takrenner

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Beskrivelse av arbeidet: Vindu på soverom, sørvendte vindu på stue H0101 ble skiftet på 2010-tallet ble skiftet av tidligere svigersønn som har fagbrev, men arbeidet ble ikke utført i regi av firma, og det foreligger ingen dokumentasjon.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Lars O. Håhjemsvik
Beskrivelse av arbeidet: Garasje, bod og terasse

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Fjellklipp AS
Beskrivelse av arbeidet: Drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Det ble observert mus på loftet for ca. 8 år siden. Det er ikke registrert eller observert mus eller andre skadedyr i boligen etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Beskrivelse av arbeidet: Musefelle ble satt ut. Ingen videre observasjoner i ettertid.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: ?
Beskrivelse av arbeidet: Ny tilknytning avløp og overvann i forbindelse med utbygging av nabotomtene. Har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet. Vannrør (rør-i-rør-system) ble skiftet i perioden jeg eide boligen sammen med tidligere ektefelle. Arbeidet skal være utført av fagpersoner, men jeg har ikke dokumentasjon tilgjengelig. Omlegging vanninntak før jeg kjøpte huset. Vet ikke når.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- Ja. Det ble installert spesialbygget oljetank under trappen til 2. et. Muligens på 70-tallet. Oljefyr ble frakoblet ca på 80-tallet og gjort om til vedfyring. Oljetanken er tom, og inntaket muret igjen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg, sikringsskap.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Ja. Nabo hadde fra gammelt av rett til adkomst til skogen over eiendommen. Skal slettes. Borett i underetasje, skal slettes.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Tilbygg: Garasje og bod med veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Ny garasje og bod som tilbygg.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Innredet loft.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Loftstue, toalett og 2 soverom. Satt inn takvinduer.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Ja. Tilbygg, ombygging i 2004. Arbeidet ble omsøkt og godkjent av kommunen. Ferdigattest ble imidlertid ikke søkt om på det tidspunktet. Søknad om ferdigattest er sendt til kommunen 6. mai 2026, og saken er til behandling.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. To boenheter: U0101 og H0101.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Det har vært 2 boenheter ca fra 70-tallet.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Det er tidligere gjennomført radonmåling i boligen, hvor det ble opplyst om lave verdier. Dokumentasjon på målingen er ikke tilgjengelig.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 23.05.26
- Tilstandsrapport datert 18.06.26
- Energiattest datert 19.06.26
-Ferdigattest på tilbygg og fasadeendring datert 28.05.26

- Tegninger datert 06.07.61 og 28.11.03
- Reguleringsplankart og bestemmelser datert 24.09.09
- Kommundelplankart og situasjonskart datert 28.04.26
- Ledningskart datert 28.04.26

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




































































52

















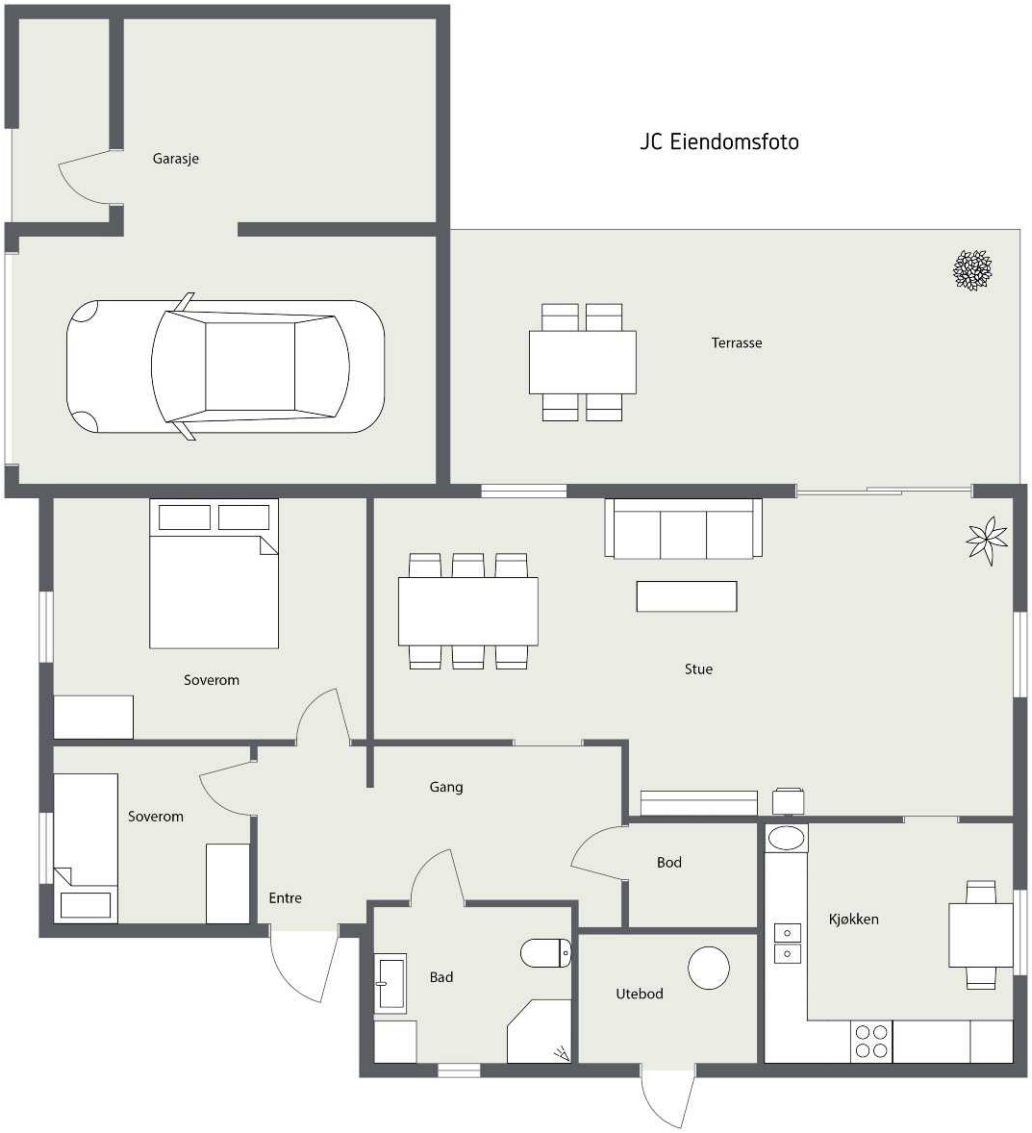





BOSCH







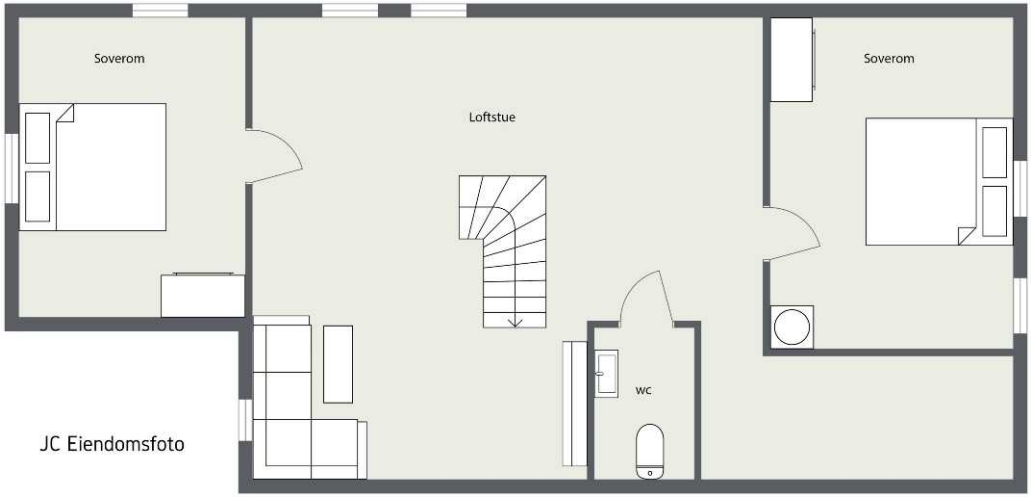


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ÅSETOPPEN 1A

Nabolaget Åsemulen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åse	Totalt 17 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		25 min

SKOLER

Åse skole (1-7 kl.)	276 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	222 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	548 elever, 26 klasser	7 min 3 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	489 elever, 19 klasser	7 min 2.7 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	373 elever, 26 klasser	8 min 5.3 km
Spjelkavik videregående skole	492 elever	6 min 2.6 km
Borgund vidaregåande skole	730 elever, 54 klasser	6 min 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Helse Møre og Romsdal - Ålesund ...	7 min
Breiviksenteret	18 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

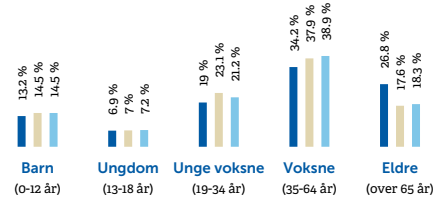
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsemulen	929	469
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lykkeliten barnehage (1-5 år)	30 barn	9 min 0.7 km
Åse barnehage (0-5 år)	80 barn	9 min 0.8 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	61 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Åsetorget	Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Obs Stormoa	PostNord	16 min 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 87/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

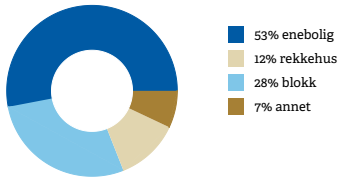
STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

SPORT

Åse skole	Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Lerstad skole	Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 1.3 km
Moa CrossFit		14 min
Sprek365 Lerstad		16 min

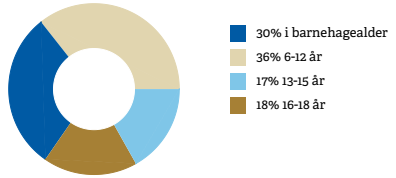
BOLIGMASSE



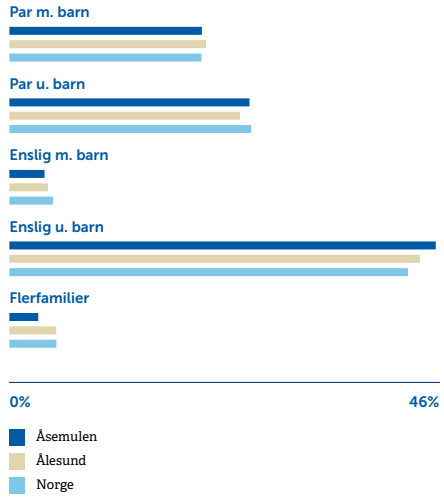
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	20 min
Sjukehusapoteket Ålesund	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



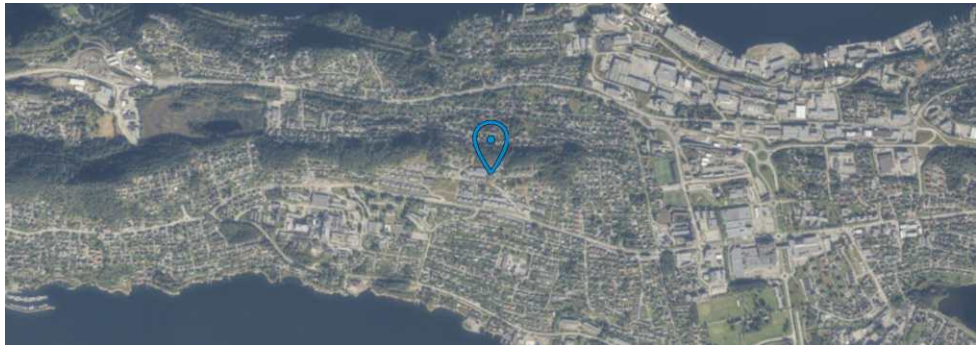
FAMILIESAMMENSETNING

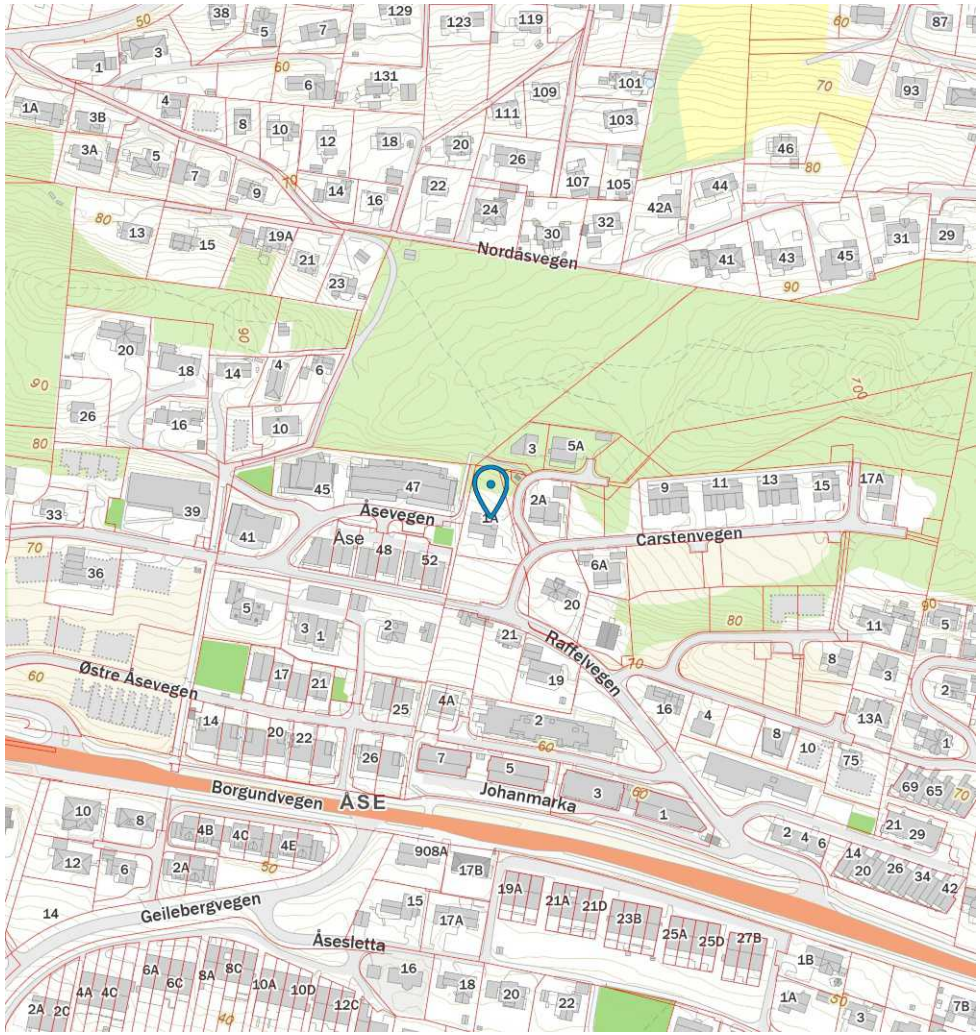


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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





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

Korsnes, Anne Lise
23.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Lise Korsnes

Boligen

Åsetoppen 1A
6017 Ålesund

1508-50/84/0/0

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført ombygging av bad og vaskerom: Tidligere vaskerom og bad i H0101 ble slått sammen. Det ble etablert nytt vaskerom i H0101. Videre ble tidligere bad i U0101 gjort om til teknisk rom, og nytt bad etablert i U0101. Arbeidene ble utført i perioden jeg var gift. Jeg kjenner til hva som ble gjort og omtrent når, men jeg har ikke full oversikt over hvem som konkret utførte arbeidene og har ingen dokumentasjon.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Arbeidet ble utført i perioden jeg var gift. Jeg kjenner til ombyggingen, men har ikke oversikt over detaljer som tettesjikt/membran, og har ingen dokumentasjon.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Arnstein Opskar, blikkenslager

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av takrenner

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Vindu på soverom, sørvendte vindu på stue H0101 ble skiftet på 2010-tallet ble skiftet av tidligere svigersønn som har fagbrev, men arbeidet ble ikke utført i regi av firma, og det foreligger ingen dokumentasjon.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Lars O. Håhjemsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Garasje, bod og terasse

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Fjellklipp AS

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det ble observert mus på loftet for ca. 8 år siden. Det er ikke registrert eller observert mus eller andre skadedyr i boligen etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Musefelle ble satt ut. Ingen videre observasjoner i ettertid.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Ny tilknytning avløp og overvann i forbindelse med utbygging av nabotomtene. Har ikke informasjon om hvem som utførte arbeidet. Vannrør (rør-i-rør-system) ble skiftet i perioden jeg eide boligen sammen med tidligere ektefelle. Arbeidet skal være utført av fagpersoner, men jeg har ikke dokumentasjon tilgjengelig. Omlegging vanninntak før jeg kjøpte huset. Vet ikke når.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Ja

Det ble installert spesialbygget oljetank under trappen til 2. et. Muligens på 70-tallet. Oljefyr ble frakoblet ca på 80-tallet og gjort om til vedfyring. Oljetanken er tom, og inntaket muret igjen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

   Firmanavn: Bravida

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg, sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Ja

Nabo hadde fra gammelt av rett til adkomst til skogen over eiendommen. Skal slettes. Borett i underetasje, skal slettes.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Tilbygg: Garasje og bod med veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Ny garasje og bod som tilbygg.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Innredet loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Loftstue, toalett og 2 soverom. Satt inn takvinduer.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Ja

Tilbygg, ombygging i 2004. Arbeidet ble omsøkt og godkjent av kommunen. Ferdigattest ble imidlertid ikke søkt om på det tidspunktet. Søknad om ferdigattest er sendt til kommunen 6. mai 2026, og saken er til behandling.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

To boenheter: U0101 og H0101

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Det har vært 2 boenheter ca fra 70-tallet.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Det er tidligere gjennomført radonmåling i boligen, hvor det ble opplyst om lave verdier. Dokumentasjon på målingen er ikke tilgjengelig.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 84

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 250 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1794 **Eiendomsverdi ref nr:** XG4057

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø

halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst

møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Stor bolig med egen boenhet i underetasjen. Boligen er oppført tidlig på 1960 tallet, ca 1962. Boligen har hatt vesentlige oppgraderinger med ombygging og fornying i 2004/ 05. Dette spesielt med ombygging av hovedetasjen og loftet.
Våtrommene i boligen er fornyet i forbindelse med dette. Det er utstedte ferdigattest for boligen 28.05.2026.

Det er opplyst og registrert at en del av arbeidene ved boligen er utført som egeninnsats av eier eller betjente, uten dokumentasjon på bruk av faglært håndverker. Egeninnsats kan innebære økt risiko for feil utførelse og skjulte avvik, særlig der arbeidet gjelder bygningsdeler hvor utførelsesfeil kan gi følgeskader over tid. Kjøper må være klar over at manglende dokumentasjon og mulig avvik fra fagmessig utførelse kan medføre behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer, og slik risiko må påregnes av kjøper.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med lakkerte profilerte metallplater. Det er ukjent alder på selve taktekket.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.
Eier opplyser at en del av takrenner er skiftet i 2004.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro.
Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.
Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Ytterdør som malt dør med glassfelt. Inngangsdøren til leiligheten i underetasjen er en hvit dør med glassfelt. Det er tredør som inngangsdør på boligens bakside. Det er balkongdør som PVC dør med glassfelt i hovedetasjen, denne er skiftet i senere tid. Det er en heve/ skayvedør av tre i underetasjen.
Det er forskjellig alder på dører.
Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong.
Det er lagt keramiske fliser på dekket. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er montert en stor markise på veggen over veranda.
Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.
Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er lagt fliser i trinnene og på platter, disse opplyses å være monterte i 2004.
Det er tilbygget garasje med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i plasstøpt betong med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert leddport i garasjen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv i hovedsak med parkett, laminater og fliser. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater, plater og paneler. Overflater i hovedetasjen og loftet er fra 2004/ 05.
Det er parketter i kirsebærtre el. på gulvene her.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som er eldre vedovner i stuen i underetasjen og i stuen i hovedetasjen.
Det er trapp fra byggeår med male vanger. Det er trinn med kirsebær parkett i trinnene. Håndløper på vegg. Trappen er oppusset i 2004. Rekkverk i stå.
Det er ikke rekkverk på frivange. (se HMS avsnitt.)
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innredører fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc i hovedetasjen er fra 2004/ 05 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg i glassbyggestein og med wc.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Vaskerom fra ca 2004/ 05. Rommet er med fliser på gulvet og med malte panelplater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Bad/ wc/ vaskerom i underetasjen er fra ca 2004 med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i underetasjen er med profilerte heltrefronter. Overskap går til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og med integrert mikrobølgeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen fremstår som en påkostet løsning med kirsebærfronter. Overskapene er ført helt opp til taket. Benkeplaten er i stein, og det er montert plater på veggene mellom benken og overskapene. Det er bygget en barløsning med spiseplasser mot stuedelen av rommet. Innredningen er utstyrt med stor komfyr med gasstopp, hvor gassflasken er plassert på utsiden av boligen. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på loftet med parkett på gulvet og med tapet og laserte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2004. Røranlegget er besiktiget via teknisk rom
Det er forskjellig alder på røropplegget. Eier opplyser at røropplegget er utført av fagperson, men har ikke dokumentasjon for hvem som har utført arbeidene.
Rør i rør stammer er montert på murvegg i teknisk rom og det er sluk i gulvet på dette rommet.
Stoppekran er lokalisert ved gulvet på dette rommet.
Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.
Støpejernsrørene er fra byggeår. DEt er lagt opp noe nytt røropplegg i forbindelse med oppussing av boligen.
Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Det er to varmtvannsberedere i boligen. Disse er plassert i teknisk rom. Det er ikke kjent alder på tankene.
Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder, men med vesentlige oppgraderinger i 2004/ 05. fra byggeår.
Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er ett nyere sikringsskap i teknisk rom og ett for hoveddel og utleiedel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er foretatt oppgraderinger og fornyinger av drenering i 2004.
Det er fremvist faktura for dette.
Eier opplyser at dreneringen og fuktsikringen er foretatt rundt hele boligen, med unntak av området ved trappene. Det er observert vorteplast og utvendig isolasjon langs grunnmuren.

Arbeidene med fornying av drenering er utført av Fjellklipp AS.
Grunnmur i betong/ betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Det meste av grunnmuren er pusset i senere tid. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. I teknisk rom viser det at grunnmuren har pålimte sementreull plater innvendig. Noe som var typisk for bygge tidspunktet.
Fundamenter betong under grunnmur.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Det er en oljetank i stål.
Denne er innmuret i ett rom utvendig under trappen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	287 m²
Totalpris	6 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Mindre avvik på tegninger med at toalettet på loftet har en annen plassering enn vist på tegning.
På tegninger viser 4 takvinduer, det er montert 3 takvinduer.
Det fremkommer i byggesak at garasje/ bod kan gjøres om til dobbel garasje.

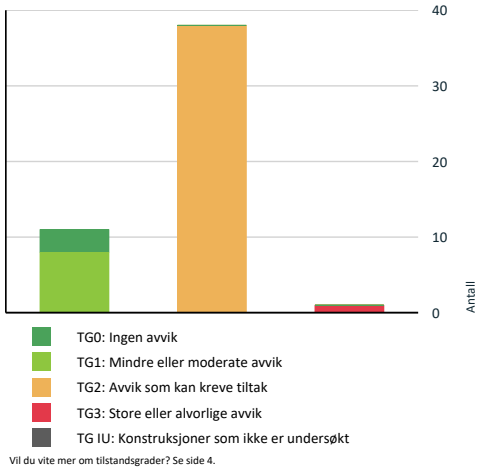
Det er fremlagt ferdigattest for boligen datert 28.05.2026

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

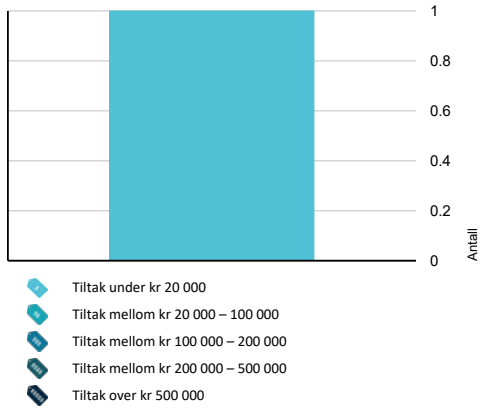
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > PVC Vinduer.** Gå til side
- **Utvendig > Takvinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Garasjerom** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Kommunal opplysning

Anvendelse

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tilbygget garasjedel.
2004	Ombygging	Større ombygging av hovedetasjen og loft.
2004	Modernisering	Modernisering av hovedetasjen og loftet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med lakkerte profilerte metallplater. Det er ukjent alder på selve taktekket.

Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå og fra takfot ved balkong og via takvindu.

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.

Det er registrert noe bulker og nedtråkk på enkelte takplater.
Det er observert noe rust på enkelte skruer og på platekanter stedvis.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.
Eier opplyser at en del av takrenner er skiftet i 2004. Arbeidene opplyses å være utført av blikkenslager Steinar Opskar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lekkasjer ved renneskjøt på boligens bakside. Det er observert lekkasje fra endestykke mot vindskier.
Det er registrert slitasje og noe rustdannelser på pipebeslag/ pipekledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasje ved renneskjøt og endestykke bør utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader på fasade og konstruksjon.

Slitasje og rust på pipebeslag bør utbedres for å forhindre videre forringelse og risiko for lekkasje til takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport











TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og montere musesperre for å hindre fukt- og skadedyrproblemer. Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre nedbrytning og skade på veggkonstruksjonen.

Det anbefales også jevnlig vedlikehold og overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre slitasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltak med takkonstruksjon av sperretak. Undertak av bordtak/ taktro. Takkonstruksjonen med undertak er fra byggeår.
Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Store deler av konstruksjonen er skjult av innvendige himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Det ble registrert at isolasjon er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette øker faren for kondensering, selv om dette ikke ble påvist her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

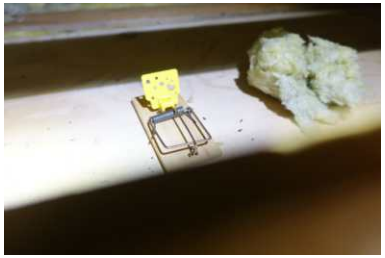
Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Spor etter mus. ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes.
Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon og dermed utbedringer.

Det anbefales at isolasjon rettes for å etablere avstand mellom undertaket og selve isolasjonen. Det anbefales vider bedring av ventileringen av kryploftet,





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er observert vinduer av forskjellig type og med forskjellig alder i boligen. Det er i hovedsak observert vinduer av tre med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Det er forhøyet slitasje på en del av foringer innvendig.

Konsekvens/tiltak

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







TG 2 PVC Vinduer.

Beskrivelse

Det er i ca 2014 montert en del vinduer i hovedetasjen i PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse rundt innsettingsdetaljer på enkelte vinduer. Dette kan medføre økt risiko for luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for vinduene dersom forholdene ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljene av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for luft- og vanninntrenging, samt redusert levetid for vinduene og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Takvinduer

Beskrivelse

Det er takvinduer som type Velux el i takkonstruksjonen. Vinduene er fra byggeår.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noen mindre kondensmerker på panelene i vindusforingene på takvinduene. Det ble ikke registrert fukt i disse merkene under befaringen. Det er ikke uvanlig at det oppstår kondens på innsiden av denne typen vindusløsninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å redusere kondensdannelse, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen i rommet.
Dersom kondensproblemene vedvarer, kan det over tid føre til fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som kan medføre behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som malt dør med glassfelt. Inngangsdøren til leiligheten i underetasjen er en hvit dør med glassfelt. Det er tredør som inngangsdør på boligens bakside. Det er balkongdør som PVC dør med glassfelt i hovedetasjen, denne er skiftet i senere tid. Det er en heve/ skyvedør av tre i underetasjen.
Det er forskjellig alder på dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er en del riper og slitasje på dørbladet i hovedetasjen.
Det er merker i parketten av inntrekk fukt under balkongdøren i underetasjen. Det er under befaringen målt høye fuktverdier i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.









Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er veranda over garasjerommet, denne er med plate i betong. Det er lagt keramiske fliser på dekket. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er montert en stor markise på veggen over veranda.

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke med løse fliser og riss i fuger.
Det er slitasje på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger av rekkverk og dekket på veranda og terrasse er påregnelig.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/ mur til inngangen av boligen. Det er lagt fliser i trinnene og på platter, disse opplyses å være monterte i 2004.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom i enkelte fliser og noe riss og avrenninger fra fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er på denne trappen påregnelig med oppgraderinger med utbedringer og vedlikehold.





TG 2 Garasjerom

Beskrivelse

Det er tilbygget garasje med veranda oppå. Garasjen er oppført på fundamenter/ ringmur av betong. Garasjen har betongplate som gulv. Yttervegger er oppført i plasstøpt betong med pussede og malte flater på de deler av vegger som er synlige. Takkonstruksjon med dekke av betong. Det er veranda oppå garasjen. Det er opplegg med strøm. Det er montert leddport i garasjen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garasjerommet og bodrommet har begrenset eller lite ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i garasjerommet og bodrommet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktighet, kondens på lagrede gjenstander.

Tilstandsrapport













INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv i hovedsak med parkett, laminater og fliser. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater, plater og paneler. Overflater i hovedetasjen og loftet er fra 2004/ 05. Det er parketter i kirsebærtre el. på gulvene her.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.
Det er registrert en del sotbindinger på overflater i hovedetasjen, disse vurderes som Heksesot.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering, utskifting, modernisering og vedlikehold av en del innvendige overflater for å utbedre bruksslitasje, mindre skader, sår og rifter.

Sotbindinger (heksesot) bør fjernes, og årsaken til sotdannelsen bør kartlegges og utbedres for å unngå videre misfarging og mulig forringelse av inneklimaet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen ved bruk av selvnivellerende planlaser.

Målinger viser følgende:
- Hovedetasjen, stue: ca. 13 mm helning gjennom rommet og ca. 6 mm på en lengde på 2 meter.
- Soverom mot øst: ca. 7 mm helning gjennom rommet og ca. 3 mm på en lengde på 2 meter.
- Loftstue: ca. 10 mm helning gjennom rommet og ca. 5 mm på en lengde på 2 meter.
- Soverom mot øst på loftet: ca. 5 mm helning gjennom rommet og ca. 4 mm på en lengde på 2 meter.
- Underetasjen, stue og kjøkken: ca. 17 mm helning gjennom rommet og ca. 8 mm på en lengde på 2 meter.

Det er registrert knirk/ friksjonslyd i gulv i underetasjen
Det er registrert nivå forskjell på en del av gulvene i underetasjen, dette mellom de forskjellige rom.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller og skjevheter rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.
Tiltak for å fjerne knirk i gulvflater kan vurderes, spesielt i underetasjen.

Dersom boligen en gang skal totalrenoveres, bør man vurdere å rette opp avvikene i denne sammenheng.
Det tas forbehold om at det kan være ytterligere avvik i planhet i rom som ikke ble målt på grunn av møblering.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår og er av tegl eller betongmurstein med puss. Det er tilsluttet ildsted som er eldre vedovner i stuen i underetasjen og i stuen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at det gjennomføres kontroll av pipe og ildsteder ved neste feiing for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i innforet vegg i bakkant av boligen. Det er i forbindelse med hulltaking ikke registrert unormale forhold eller forhøyede fuktinnhold. Resultatet friskmelder ikke hele kjelleren eller andre deler av konstruksjonen under terreng.
Det er foretatt hulltaking av innforet vegg i bakkant på kjøkkenet. Resultatet friskmelder ikke hele kjelleren eller andre deler av konstruksjonen under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at det er montert asfalt papp på murverket. Dette var en anbefalt oppbygging når denne boligen ble bygget, men etter erfaringer med kondensproblematikk har en i senere år gått bort fra denne metoden og det er nå frarådet metode. En kunne i denne boligen kjenne at asfalt pappen var fuktig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bruk av asfaltpapp mot grunnmur i utforede trevegger i rom under terreng kan føre til fukt- og muggskader. Dette skyldes at asfaltpappen hindrer nødvendig uttørking av konstruksjonen, noe som igjen kan forårsake mugglukt. Løsningen med asfaltpapp var en vanlig løsning på byggetidsepunktet.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp fra byggeår med male vanger. Det er trinn med kirsebær parkett i trinnene. Håndløper på vegg. Trappen er oppusset i 2004. Rekkverk i stå.
Det er ikke rekkverk på frivange. (se HMS avsnitt.)



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innredører fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra ca 2004/ 05. Rommet er med fliser på gulvet og med malte panelplater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater og kantflis ved gulvet. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt ved sluket er gulvet tilnærmet flatt.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 14mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Disse veggplatene er ikke godkjente som våtromsplater. Fuktbelastning på veggplatene kan føre til skade på materialet.

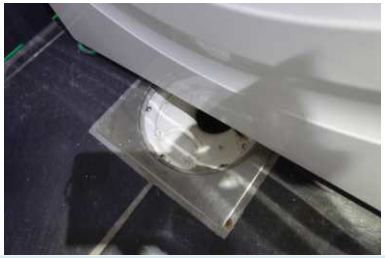
Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak med fuktbeskyttende plater / materialer rundt skyllekaret anbefales.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og bruk av ikke-godkjente veggplater medfører økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er veggmontert skyllekar på rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc er fra 2004/ 05 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg i glassbyggestein og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er fra topp terske til topp membran ved dør målt ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegg i glassbyggestein og med wc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/ wc/ vaskerom i underetasjen er fra ca 2004 med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er noe ujevne fuger og ujevn overgang mellom enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss og ujevnheter bør utbedres for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er varierende fallforhold til sluker utfra hvor man måler. Noe mindre fall til sekundærsluk enn kravet.
Det er gliper mellom fuge inne i dusjen. Det er registrert sprang eller høydeforskjeller mellom fliser på badegulv. Dette medføre ujevnheter som gir ubehag ved bruk av gulvet. Slike avvik gir også utfordringer ved renhold, da smuss og vann lettere samler seg i kantene mellom flisene.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Fallforholdene til sluk bør utbedres slik at vann ledes effektivt til slukene, for å unngå oppsamling av vann og potensiell skade på gulv og omkringliggende konstruksjon.

Gliper mellom fuger i dusjen bør tettes for å forhindre vannlekkasje og påfølgende fuktskader. Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.



Tilstandsrapport





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker i gulvet, det er ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Dekselet for sekundærsluken er fastskrudd, noe som medfører at denne sluken ikke kan inspiseres.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dekselet for sekundærsluken bør gjøres tilgjengelig slik at sluket kan inspiseres og rengjøres.
Konsekvensen av utilgjengelig sluk er økt risiko for tette avløp, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og wc. Det er opplegg for vaskemaskin på rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

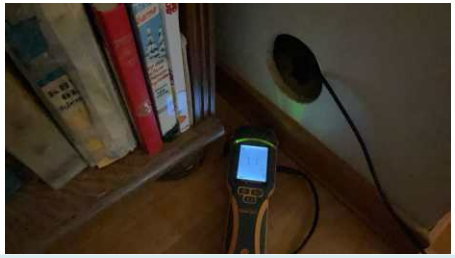
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangveggen, på baksiden av badet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår som en påkostet løsning med kirsebærfronter. Overskapene er ført helt opp til taket. Benkeplaten er i stein, og det er montert plater på veggene mellom benken og overskapene. Det er bygget en barløsning med spiseplasser mot stuedelen av rommet. Innredningen er utstyrt med stor komfyr med gasstopp, hvor gassflasken er plassert på utsiden av boligen. Det er integrert oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.

Det er viktig med jevnlig vedlikehold av gasslanger, bluss og gassvakt på kjøkkenet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en sprekke i glassplaten på veggen bak gasstoppen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekken i glassplaten bør utskiftes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i underetasjen er med profilerte heltrefronter. Overskap går til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og med integrert mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert noe slitasje på benkeplaten og i sammenføyningene av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten og sammenføyningene for å hindre ytterligere slitasje og potensiell fuktinntrengning.
Dersom fukt trenger inn i skadede områder, kan dette føre til oppsvelling, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.



Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anmerkes at det var dårlig/ redusert effekt på avtrekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres service eller rengjøring av kjøkkenventilatoren og avtrekkskanalen for å bedre effekten.
Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for luktspredning i boligen.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loftet med parkett på gulvet og med tapet og laserte paneler på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med innredning med servant.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2004. Røranlegget er besiktiget via teknisk rom
Det er forskjellig alder på røropplegget. Eier opplyser at røropplegget er utført av fagperson, men har ikke dokumentasjon for hvem som har utført arbeidene.
Rør i rør stammer er montert på murvegg i teknisk rom og det er sluk i gulvet på dette rommet.
Stoppekran er lokalisert ved gulvet på dette rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette gjelder for en del av opplegget.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert røropplegg med soilrør/ støpejern og med noe plastrør. Røropplegget er med forskjellig alder.
Støpejernsrørene er fra byggeår. DEt er lagt opp noe nytt røropplegg i forbindelse med oppussing av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er montert en durgoventil som lufting på avløps stammen. Denne er plassert på ett kneloft.
Den er videre ført helt oppunder isolasjonene.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

En Durgo-ventil er en type vakuumventil som brukes som sekundær lufting på avløpssystemet, og den åpner seg ved undertrykk for å slippe inn luft og hindre at vannlåser tømmes. Byggteknisk forskrift (TEK17) krever at avløpssystemet normalt skal ha minst én lufteledning ført til det fri, men det kan benyttes vakuumventil (som Durgo) dersom det dokumenteres at avløpet fungerer tilfredsstillende med denne løsningen. Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og fra elektrisk avtrekksvifte på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er to varmtvannsberedere i boligen. Disse er plassert i teknisk rom. Det er ikke kjent alder på tankene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sentralstøvsuger. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Støvsugeren er mer enn 20 år. Støvsugeren er ikke funksjonstestet. Støvsugeren er mer enn 50 % utlevd i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alder og utlevd levetid medfører økt risiko for driftsstans og behov for utskifting eller reparasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være med forskjellig alder, men med vesentlige oppgraderinger i 2004/ 05. fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer. Det er ett nyere sikringsskap i teknisk rom og ett for hoveddel og utleiedel.

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.
   2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det opplyses at arbeidene ved el- anlegget er utført av Bravida AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

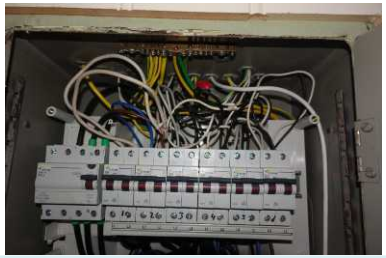
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er foretatt oppgraderinger og fornyinger av drenering i 2004. Det er fremvist faktura for dette.
Eier opplyser at dreneringen og fuktsikringen er foretatt rundt hele boligen, med unntak av området ved trappene. Det er observert vorteplast og utvendig isolasjon langs grunnmuren.

Arbeidene med fornying av drenering er utført av Fjellklipp AS.

Årstall: 2004 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette gjelder for den delen av dreneringen som ikke er skiftet eller fornyet, og omfatter området ved hver inngang og trappene.

Konsekvens/tiltak

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong/ betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Det meste av grunnmuren er pusset i senere tid. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. I teknisk rom viser det at grunnmuren har pålimte sementreull plater innvendig. Noe som var typisk for bygge tidspunktet.
Fundamenter betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del overflateslitasje på grunnmur inne i trapperommet mot teknisk rom. Dette med avskalling av puss/ maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre avskallet puss og maling på grunnmuren for å hindre videre forringelse av overflaten.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Avskjæring med bortleding av vann eller drenering av overvann er påregnelig.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank i stål.
Denne er innmuret i ett rom utvendig under trappen.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det er ikke registrert adkomst til tanken. Eier undersøker muligheten for å inspisere tanken, samt eventuelt tømme den og fremskaffe dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert og tømt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og om tanken faktisk er forsvarlig sanert, noe som kan gi økt risiko for lekkasje og forurensning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfangere på boligens fremside. Det er montert snøfanger over gangarealet til inngangen til hovedetasjen og til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres snøfangere for å ivareta kravene på tidspunkt taktekking ble skiftet for å sikre personsikkerhet mot snø og isras. Det er krav om å sikring mot snøras det folk og dyr kan ferdes - ikke bare over utgangsdører.

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

287 m²/250 m²

Enebolig: Loftstue, 6 Soverom, Toalettrom, 2 Entré, Gang, Vaskerom, Bad, 5 Bod, 2 Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 7 300 000

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	**6 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 500 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Åsemulvegen 4 ,6018 ÅLESUND			03-06-2026	5 890 000	**6 050 000**		6 050 000	**29 803**
	203 m²	1973	3 sov						
2	Vestre Åsevegen 22 ,6017 ÅLESUND			27-06-2024	7 300 000	**7 200 000**		7 200 000	**27 799**
	228 m²	1971	5 sov						
3	Åsemarka 15 ,6017 ÅLESUND			05-06-2025	7 500 000	**7 200 000**		7 200 000	**26 667**
	225 m²	1973	2 sov						
4	Nordåsvegen 14 ,6014 ÅLESUND			14-12-2025	5 800 000	**5 650 000**		5 650 000	**25 682**
	220 m²	1980	3 sov						
5	Breivikvegen 46 ,6018 ÅLESUND			06-05-2026	6 500 000	**6 500 000**		6 500 000	**23 985**
	271 m²	1989	5 sov						

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 500 000**

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.		2 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 300 000**

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

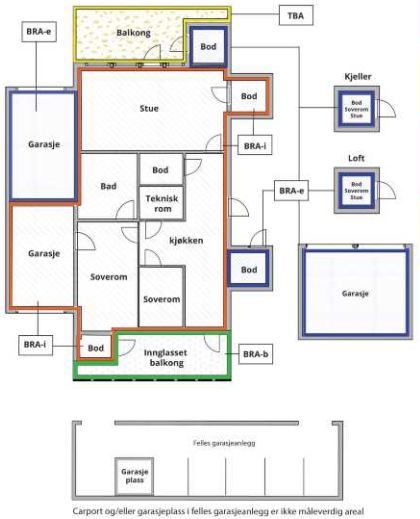
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	53			53	
1. Etasje	106			106	40
Kjeller	91	37		128	29
SUM	**250**	**37**			**69**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom		
1. Etasje	Entré, gang, vaskerom, bad, bod, bod 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré, bad/vaskerom, bod, bod 2, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod 3, garasje	

Kommentar

Det er målt etasjehøyde på ca. 2,27 og 2,37 meter i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik på tegninger med at toalettet på loftet har en annen plassering enn vist på tegning.
På tegninger viser 4 takvinduer, det er montert 3 takvinduer.
Det fremkommer i byggesak at garasje/ bod kan gjøres om til dobbel garasje.

Det er fremlagt ferdigattest for boligen datert 28.05.2026

Nyere håndverkstjenester

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

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Anne Lise Korsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	84		0	1203.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsetoppen 1 A

Hjemmelshaver
Korsnes Anne Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsetoppen, i et svært attraktivt boligområde på Åse i Ålesund kommune. Eiendommen er beliggende med flott utsikt og har solrik beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med singlet/ gruset adkomst og biloppstillingsplass. Eller er tomten opparbeidet med plener, beplantet med hekk, trær og prydbusker. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	31.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsetoppen 1 A og B , 6017 ÅLESUND
Gnr 50 - Bnr 84
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Ålesund kommune

Anne Lise Korsnes
Åsetoppen 1a
6017 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/7796, 26/52952	L42 50/84	28.05.2026

Gbnr. 50/84 - Ferdigattest - Åsetoppen 1 A og B - Tilbygg/fasadeendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 805/26	Dato: 28.05.2026

Tiltak:	Tilbygg og fasadeendring
Byggested:	Gbnr. 50 / 84 Åsetoppen 1A
Tiltakshaver:	Anne Lise Korsnes
Søknad komplett:	06.05.2026
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 746, datert 28.11.2003
Bygningsnummer:	179004437

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

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen

Johan Olav Røsvik Synnes
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gbnr. 50/84 - Søknad om ferdigattest - Åsetoppen 1 A og B - Tilbygg/fasadeendring
Vedtak

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

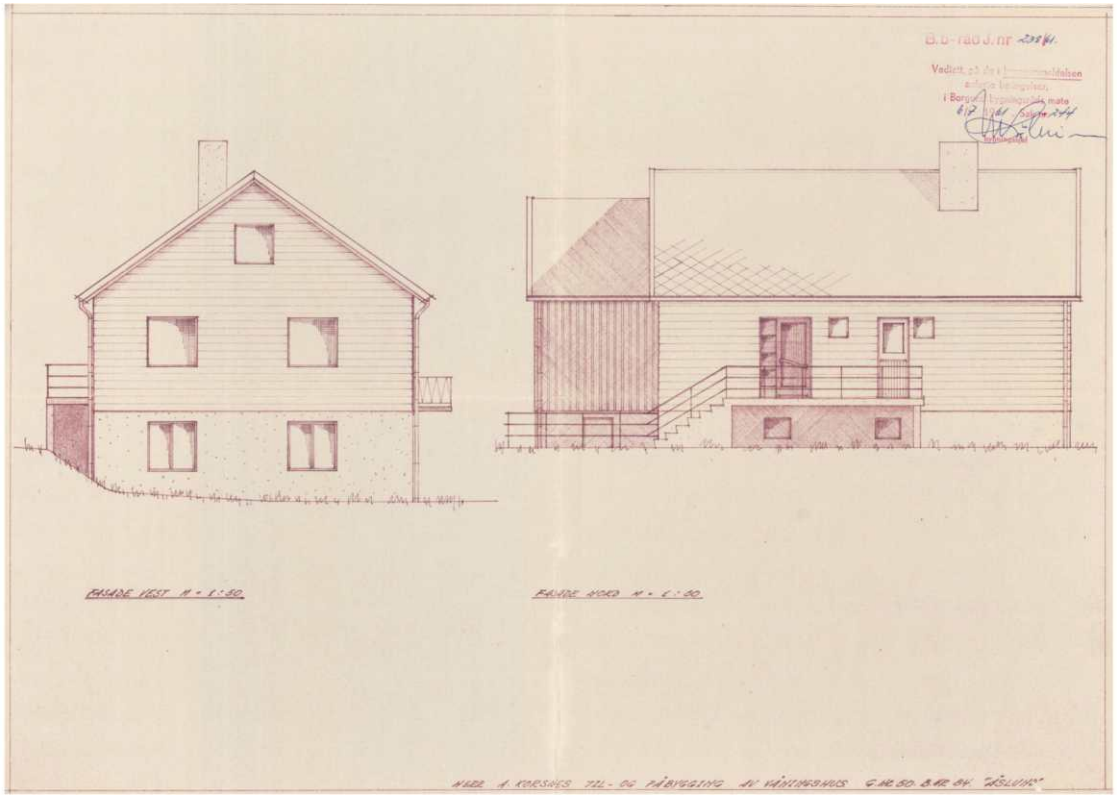
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

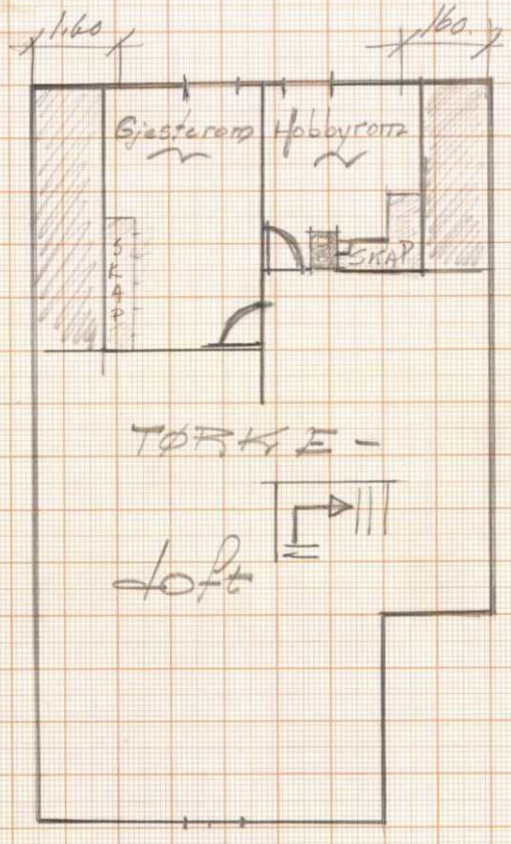
Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune – Plan og bygning

		Lovhjemmel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klagen må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klagen dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi hvilket vedtak det klages på - angi hvilke endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klagen.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klagen skal rettes til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klagen via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i din digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenken: https://min.kommune.no/s/dexr	Fvl. § 28

	Klagen kan også sendes på e-post til: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saken behandlet i Planutvalet (PU). Om PU holder fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet?	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaget på vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er fattet. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klagen er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saken har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine hjemmesider: https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/ Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saken rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36





M: 1:100.

TRAPP TIL loft
og inredning av loft.

TIL- OG PÅBYGGING BOLIG:

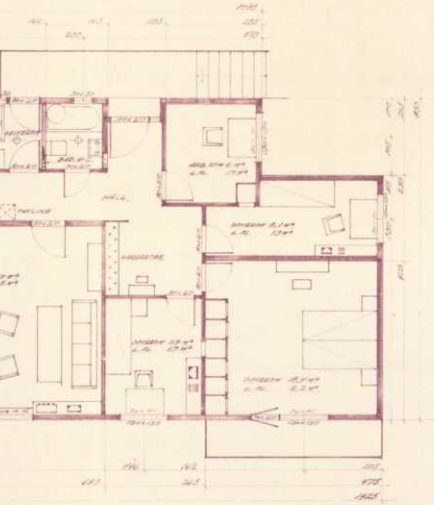
A KORSNES, ÅASE

GR.NR. 50 - BR. NR. 84

"ÅASLUND".

20/1-1962.

1.35 0.9 1.22 Sill 0.88

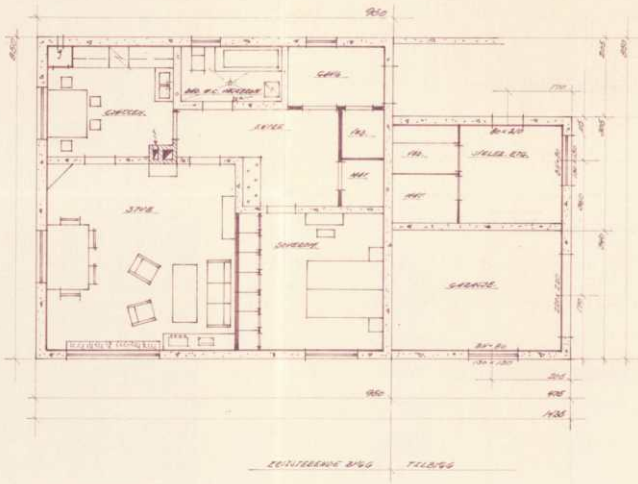


PLAN AV 1.ETASJE 1:50.

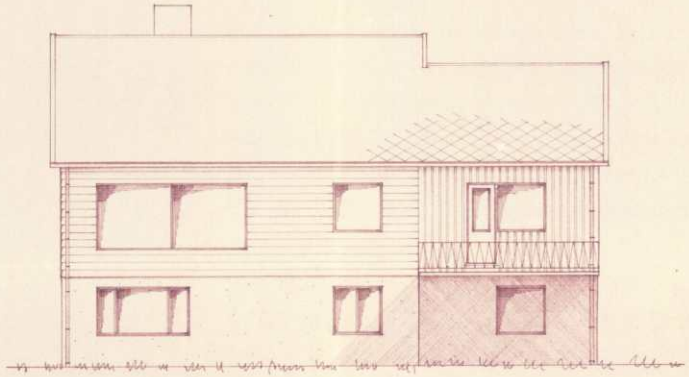
B.b-råd J.nr 238/61

Vedtatt på de l
i Bygningsutvalgets

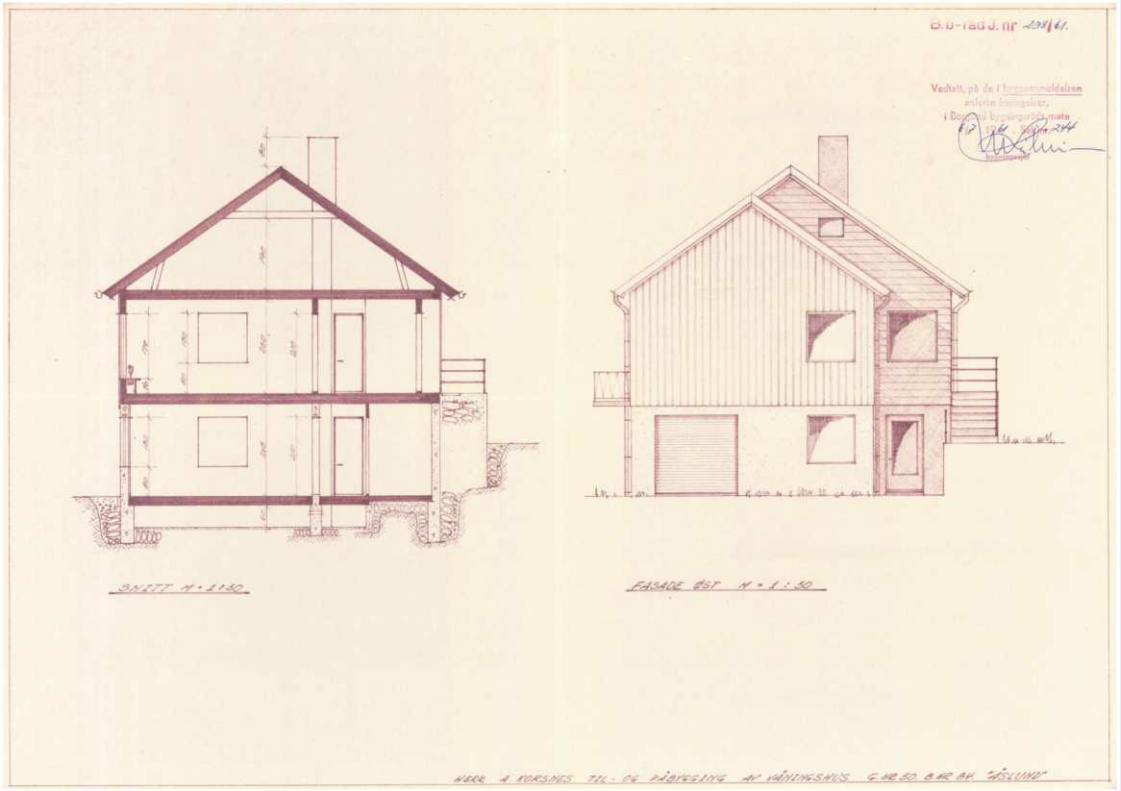
FØRER A. KORSNES TIL- OG PÅBYGGING AV BOLIGHUS. GNR 50 BNR 84 I "ÅSLUND"

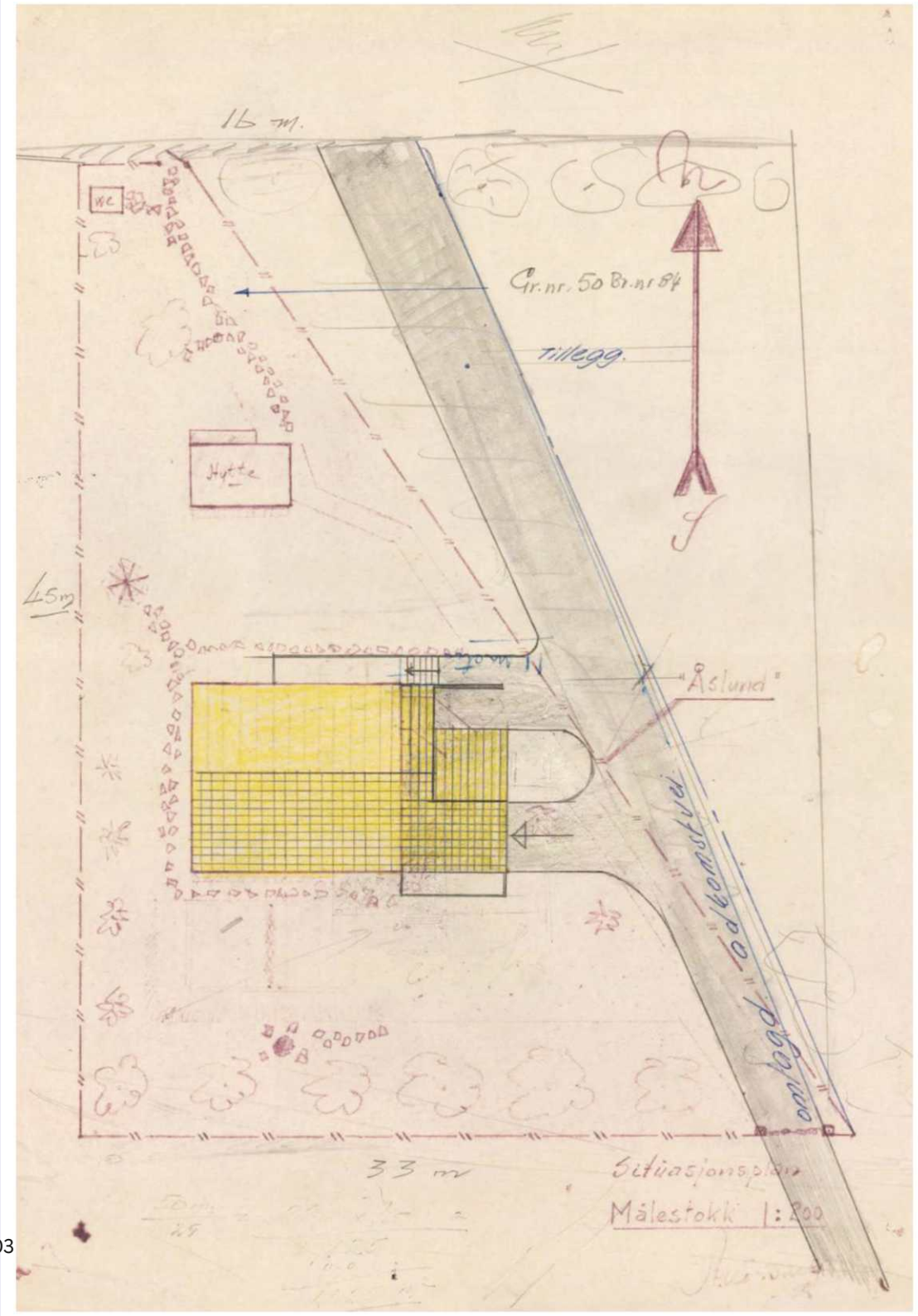


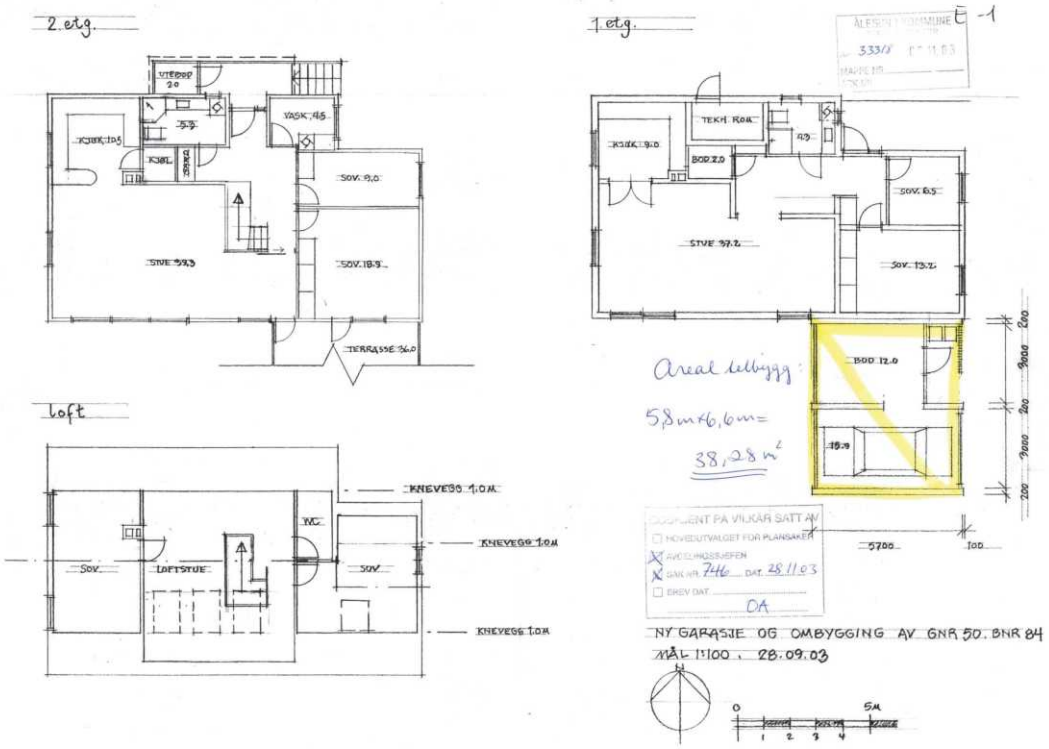
KJELLEREFASJE 1:50.



FASADE SYD M = 1:50


SNITT M • 1:50
FASADE ØST M • 1:50
NEDR. A KORSNES TIL. OG PÅBYGGING AV HÅNDVERKSHUS. GNR 50 BNR 84 "ÅSLUND"


16 m.
WC
Gr.nr. 50 Br.nr 84
Tillegg.
Hytte
45m
"Åslund"
Adkomstvei
33 m
Situasjonsplan
Målestokk 1:200


2. etg.
STUE 34,3
SOV. 18,9
TERRASSE 36,0
loft
KNEVEGG 1.0 M
SOV.
LOFTSTUE
SOV.
1. etg.
STUE 37,2
SOV. 12,2
BOD 12,0
Areal tilbygg
5,8 m x 6,6 m =
38,28 m²
5700
100
NY GARASJE OG OMBYGGING AV GNR 50. BNR 84
MÅL 1:100 . 28.09.03
0
5M


Tett skog
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
MAPPE NR.
ARK.NR.
50/3
50/2
50/1443
50/1446
50/1464
50/1465
50/1447
50/1467
50/1456
50/1406
50/1478
50/1444
50/1445
50/85
50/429
50/428
MF.
M.F.
B
U
72,8
67,8
67,7
74,3
70,5
65
55
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 746 DAT. 28.11.03
BREV DAT.
OA

E-2



17/7 - Ø1

Herr Asbjörn Korsnes,
Aasestrahda.

Ahm. av tilbygg og påbyggning av våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres byggesöknad i möte den 6/7 - 61.

Vedtak:
" Bygningsrådet godkjenner det anmeldte bygg. Arbeidet må utföres i samsvar med forskriftene."

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

BORGUND BYGNINGSRÅD
Bygningssjef

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Anne Lise Korsnes
Øvre Åse

6017 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf. 70162617

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	28.11.2003	746		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	OA/2003/33318/50/84 200303055	28.11.2003

GNR. 50 BNR. 84 - SØKNAD VEDR. TILBYGG/FASADEENDRING
TILTAKSHAVER: ANNE LISE KORSNES - ADRESSE: ØVRE ÅSE

Viser til Deres søknad mottatt 06.11.03 vedrørende ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06	Grunnkrets nr.:	0606
Søknad av:	06.11.03		
Tiltakets art:	Tilbygg og fasadeendring / bolig		
Tiltakshaver:	Anne Lise Korsnes		
Ansvarlig søker:	Anne Lise Korsnes		

For området gjelder reguleringsplan for **Åse øst 1, revidert plan med arealutvidelse** med bestemmelser, stadfestet den 12.06.97, samt arealdel av kommuneplan for **Nørvasund - Spjelkavik** behandlet av bystyret den 28.11.91.

Vurderinger:

Søknaden gjelder garasje som tilbygg til bolig. Garasjen har en grunnflate på 38 m² og bruksareal på 33 m² der den ene halvparten er tenkt benyttet til bod med muligheter for omgjøring til garasje senere. Det er videre tenkt altan over hele garasjen.
Vi mener tilbygget virker noe dominerende i forhold til huset for øvrig der boden kunne reduseres noe i størrelse. Men ut fra ønsket om en utvidelse av garasje der det nå er vist bod, vil vi godkjenne omsøkte tilbygg. Steingjerdet mot vest vil til en viss grad dempe noe av den dominerende virkningen.
Det er søkt om innsetting av 4 stk. takvinduer i loftetasjen. Det er videre søkt om innsetting av dør ut mot altanen, skyvedører i underetasjen samt utskifting av vinduer. Vi har ingen innvendinger mot disse arbeidene.

Tiltaket er av beskjeden karakter og tiltakshaver kan stå ansvarlig for utførelsen av hele tiltaket.

ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

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

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 11 26 34

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 06.11.03 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Rådhuset 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

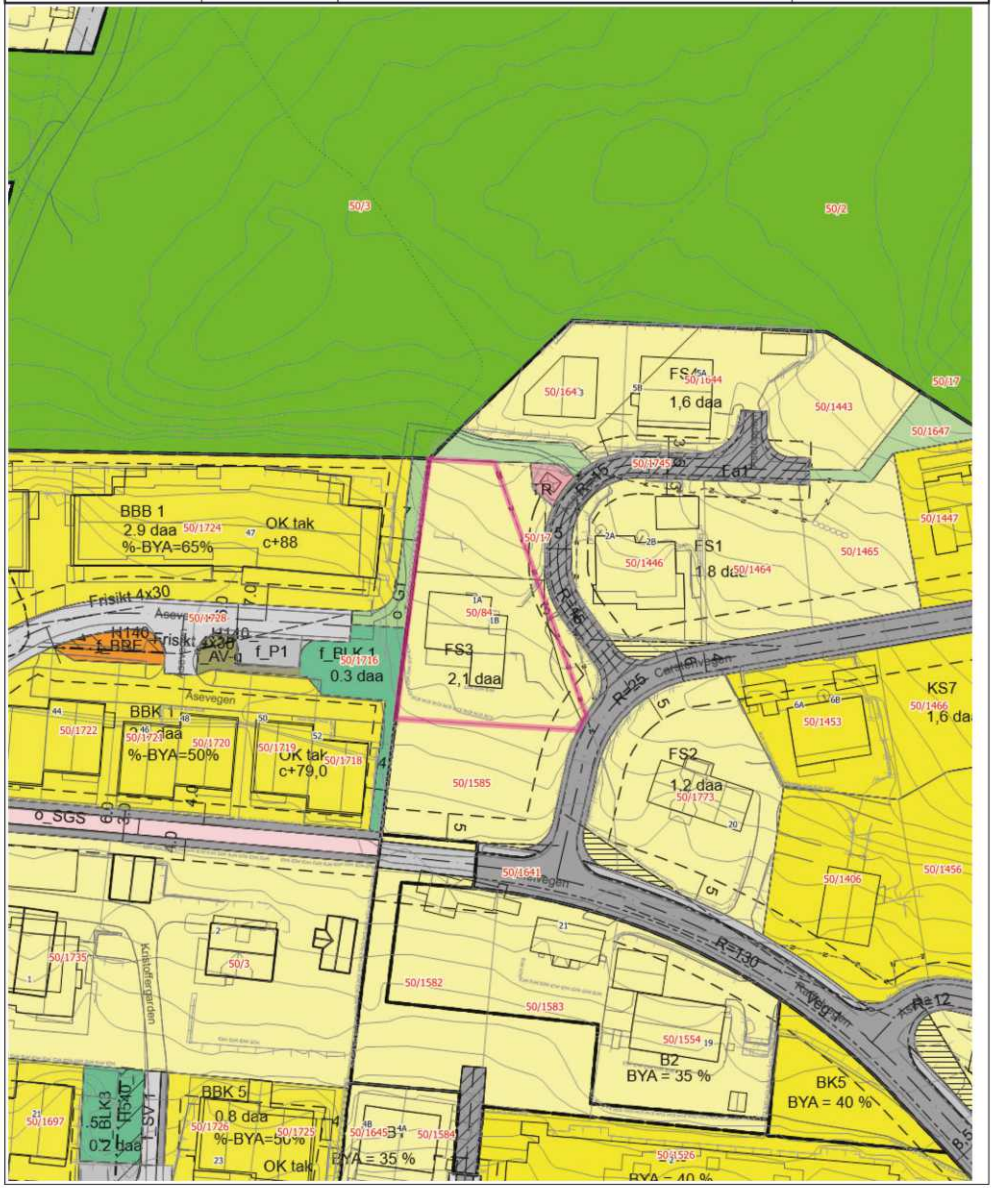
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsetoppen 1A 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Turveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn grønnstruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turveg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

ÅSE NORD og ÅSE ØST 1 - planrevisjon

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Godkjenningsdato:	Godkjent av:
620	620	24.09.2009	Ålesund bystyre

§ 1 - GENERELT

1.1 - Gyldighetsområde
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker, innenfor rammen av plan- og bygningsloven §§ 7 og 28-1 pkt 2 og bygningsvedtektene.

§ 2 - REGULERINGSFORMÅL

Arealet innenfor reguleringsgrensene skal brukes i samsvar med § 25 i plan- og bygningslova (pbl.) til følgende formål slik:

Byggeområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
- Frittliggende småhusbebyggelse (FS)
- Konsentrert småhusbebyggelse (KS)

Offentlige trafikkområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg (Gv)

Friområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- Kvartalsleikeplass (F)
- Turveg

Spesialområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- Kommunaltekniske anlegg – trafo (TR)
- Frisiktsoner ved veg

Fellesområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles parkering (FP)
- Felles leikeplass (FL)
- Felles avkjørsel (Fa)

§ 3 - FELLESBESTEMMELSER

3.1 - Byggegrenser
Byggegrenser mot offentlige veger er vist på plankartet. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven §70 om avstand fra veg, annen bygning og eiendomsgrense.

3.2 - Terrengbehandling
Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng og vegetasjon i området i forbindelse med utbygging. Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

3.3 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 0,7 m over vegnivået. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.4 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg
Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

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

§ 4 - BYGGEOMRÅDER (pbl. § 25.1)

4.1 - Generelt
Kommunen skal ved behandling av byggemelding se til at bygningene får ei god form. Bygningens form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gi uttrykk for tida sin arkitektur med et godt materialvalg. Bygninger i same gruppe skal gis ei harmonisk utforming. Kommunen krever at det vert lagt særlig vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i forhold til ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikke nyttes reflekterende materialer på bygninger eller anlegg, med unntak av glassfasade.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

Garasjer skal som hovedregel plasseres minst 5,0 m fra regulert trafikkareal. Kommunen kan tillate garasje oppført med innkjøring parallelt med veg inntil 2,0 m fra regulert trafikkareal.

4.2 - Frittliggende småhusbebyggelse (FS)
Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=37%.

4.3 - Konsentrert småhusbebyggelse (KS)
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet i de enkelte byggeområder.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=42%.

Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/utbyggingsplan/situasjonsplan for de enkelte delområdene dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

§ 5 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (pbl. § 25.3)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger, jf. pbl. § 35. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, kan det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

§ 6 - OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (pbl. § 25.3)

Friområdet (F1) skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens leikeplassnorm og til statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging av plassen skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass.

Høydedraget i områdets østre del skal i størst mulig grad bevares mest mulig inntakt terreng- og vegetasjonsmessig. Kantvegetasjonen rundt friområdet skal i størst mulig grad tas vare på.

§ 7 - SPESIALOMRÅDER (pbl. § 25.6)

7.1 - Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Stolper eller høgstamma trær er likevel tillatt. Det kan heller ikke etableres parkeringsplasser i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

Krav til frisikt gjelder også i forbindelse med avkjørlser.

7.2 - Kommunalteknisk anlegg (TR)
Området skal brukes til nettstasjon/trafo for Tafjord kraftnett. Nettstasjonen skal utformes med takform, materialbruk, fargebruk og formspråk som er tilpasset nærliggende bebyggelse.

§ 8 - FELLESOMRÅDER (pbl. § 25.7)

8.1 - Felles parkeringsplass (FP)
De felles parkeringsplassene FP1 – FP3 skal være felles for områdene FS1, FS2, FS6, FS8 og tomtene gnr./bnr. 50/1455, 50/1467 og 50/1468 innenfor FS7, samt KS1, KS2, KS3, KS6 og KS7.

8.2 - Felles leikeplass (FL)
De felles leikeplassene FL1 – FL3 skal være felles for områdene FS1, FS2, FS6, FS8 og tomtene gnr./bnr. 50/1455, 50/1467 og 50/1468 innenfor FS7, samt KS1, KS2, KS3, KS6 og KS7.

8.3 - Felles avkjørsel (Fa)
Felles avkjørsel skal være felles for tomtene innenfor FS1, FS4, de to øverste tomtene i FS3 og trafokiosken. Avkjørselen kan ikke fysisk stenges og skal være åpen for gangtrafikk til og fra friområdene på Åsemulen.

§ 9 - REKKEFØLGEKRAV

9.1 - Felles leikeplasser (FL)
De felles leikeplassene innenfor området skal opparbeides samtidig med utbygging av de delområdene leikeplassene er felles for (jf. §§ 6 og 8.2), og senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte/innflyttet.

9.2 - Kvartalsleikeplass (F1)
Kvartalsleikeplassen skal opparbeides samtidig med utbygging av planområdet, og senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte/innflyttet.

9.3 - Turveger/snarveger
De nord-/sørgående snarvegene i området skal tilrettelegges samtidig med opparbeidelsen av feltet.

*

Ålesund kommune, Vh for plan og bygning, 8. desember 2008
Revisjon A – 3. juni 2009
Revisjon B – 25. august 2009

***

Godkjent av Ålesund bystyre i møte 24.09.2009, sak 091/09

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Ragna Dahl Grønnevet
- rådmann -

ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

"ÅSEGARDANE - DETALJREGULERING FOR GNR. 50 BNR. 3 M/FL. – KRISTOFFERGARDEN"

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2013004233	750	1.2.2018	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Lekeplass, felles (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Veg, felles (f_SV)
- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Gangveg, offentlig (o_SG)
- Sykkelfelt (o_SS)
- Annen veggrunn, felles (f_SVT)
- Annen veggrunn, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn, grøntareal, felles (f_AV-g)
- Parkeringssplass, felles (f_P)

3. Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)
- Turveg (o_GT)
- Friområde – Kvartalslekeplass, offentlig (o_GF)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140
- Hensyn grønnstruktur – H540
- Hensynssone støy gul sone. H_220_

5. Bestemmelsesområde (PBL § 12-7, nr.12)
- Krav om arkeologisk utgraving

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påsees at bygninger innenfor samme område får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og formannskapet kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 - 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 skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer 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, eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig grad tas vare på eksisterende terreng, vegetasjon, steingarder og lignende i

området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - 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.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg
Innenfor byggeområdene kan det 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.

3.6 - Drenering, tilgang til tekniske anlegg
Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen 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 byggeområdet.

3.7 - Lekeplasser:
For planen gjelder bestemmelser og retningslinjer i kommuneplan 2016-2028 for Ålesund kommune og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy

- Alle boenheter som blir berørt av gul støysone skal være gjennomgående med tilgang til stille side. Stille side skal ikke ha Lden høyere enn 55 dB.
- Støynivå utenfor vindu til rom med støyfølsomt bruksformål kan ikke overskride Lden 55dB. Unntak gjelder for boliger som berøres av gul støysone, hvor hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom med vindu mot stille side. Øvrige støysensitive rom i boligen skal ha balansert ventilasjon dersom Lden overskrider 55dB på vindusfasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteareal hvor støygrense ikke overskrider Lden 55 dB.
- Før boliger i område BBK 2, BBK 3, BBK 4 og BBK 5 kan tas i bruk skal støyskjerm mot E136 Borgundvegen etableres jf. reguleringsplankart (sist revidert 09.01.18) og §10.2 – rekkefølgekrav.

Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

3.9 - Universell utforming

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

Minimum 20 % av boligmassen skal tilrettelegges for barnefamilier, minst to soverom per boenhet, og minimum 20 % skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet. Mulighet for og ønske om livsløpsstandard skal vurderes og omtales i byggesøknaden.

3.10 - Energi
Boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

3.11 - 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.

3.12 - 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 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 kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.2.2008).

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse – eksisterende gårdstun (BBF 1)
Innenfor området kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 9,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 9,0 m.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=20 %.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m og mønehøyde ikke over 5,0 m.

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK 1 – BBK5)
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger, flermannsboliger, rekkehus o.l.
Eventuell utleieenhet skal ikke overskride 55 m2.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Gesimshøyden skal ikke overstige:
BBK 1 kote 79,0 – 2 boligetasjer
BBK 2 kote 68,2 – 2 boligetasjer
BBK 3 kote 64,8 – 2 boligetasjer
BBK 4 kote 64,6 – 2 boligetasjer
BBK 5 kote 68,2 – 2 boligetasjer

Rekkverk på terrasse medregnes ikke i beregning av byggehøyde.
Bygga i området BBK 2 – BBK 5 kan ha takterrasse.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet for de enkelte byggeområder.

Graden av utnytting skal ikke overstige:
BBK 1 %-BYA = 50%
BBK 2 %-BYA = 55%
BBK 3 %-BYA = 45%
BBK 4 %-BYA = 40%
BBK 5 %-BYA = 50%

Hvert delområdet må omsøkes samlet med felles situasjonsplan som skal vise:
- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler, biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer og skråninger.
- Plassering og høgde på bygninger i forhold til tilstøtende bygninger og terreng.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal inklusiv felles lekeplass, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.

4.3 – Blokkbebyggelse (BBB 1)
I område kan det etableres blokkbebyggelse med inntil 3 boligetasjer og parkeringskjeller (delvis innskutt i terreng). Bebyggelsen skal ha flatt tak. Øverste etasje skal være inntrukket i forhold til underliggende etasjer. Bygningen skal ha maks gesimshøyde på kote 88,0. Østlig del av BBB 1 skal ha maks gesimshøyde på kote 88,0 og vestlig del skal ha maks gesimshøyde på 84,0.

Rekkverk på terrasse medregnes ikke i beregning av byggehøyde.

Delområdet må omsøkes med felles situasjonsplan som skal vise:
- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer og skråninger.
- Plassering og høgde på bygninger i forhold til tilstøtende bygninger og terreng.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal inklusive felles lekeplass, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=65% , eksklusiv parkeringskjeller under terreng.

4.4 – Blokkbebyggelse (BBB 2)
I område kan det etableres blokkbebyggelse med inntil 3 boligetasjer og parkeringskjeller (delvis innskutt i terreng). Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bygningen skal ha maks gesimshøyde på kote 84.

Rekkverk på terrasse medregnes ikke i beregning av byggehøyde.

Delområdet må omsøkes med felles situasjonsplan som skal vise:
- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer og skråninger.
- Plassering og høgde på bygninger i forhold til tilstøtende bygninger og terreng.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal inklusive felles lekeplass, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=55% , eksklusiv parkeringskjeller under terreng.

4.5 - Renovasjonsanlegg, felles (f_BRE)
Felles renovasjonsanlegg skal være felles for BBB 1, BBB 2 og BBK 1. Renovasjonsanlegg skal være nedgravd.

4.6 – Lekeplass, felles (f_BLK)
Felles lekeplass f_BLK 1 og f_BLK2 skal være felles for BBB 1, BBB 2 og BBK 1 og evt. framtidige fradelinger fra disse.

Felles lekeplass f_BLK 3 skal være felles for BBK 2, BBK 3, BBK 4 og BBK 5 og evt. framtidige fradelinger fra disse.

Område skal benyttes til nærlekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealene skal minimum inneholde sandkasse på 10m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Områdene kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Områdene skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningslover. F_BLK 1 og BLK2 skal sikres med gjerde mot veg.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Generelt
I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f_SV 1)
Vegen skal gi tilkomst til eksisterende gardstun i BBF 1 og framtidige bebyggelse innenfor området. Vegen er felles for delområdene BBF 1 og BBK 5.

5.3 - Offentlige trafikkområder – Borgundveien (o_SVK 1, o_SS, o_SG 1/2 og o_SVT)
I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med fortau i henhold til plankart, tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger, jf. pbl § 35. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 meter utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Det er tillatt å legge rør og kabler i vegbanen etter nærmere avtale med kommunen.

Gang-/sykkelveg er regulert langs kjøreveg 1 (o_SVK 1) og skal plasseres i henhold til plankart. For kjøreveg 1 er det regulert følgende bredder:
kjørebane på 6,5 meter
sykkelfelt på 1,75 meter
fortau på 3,0 meter

5.4 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK 2)
Offentlig tilkomstveg til boliger i BBF 1, BBK 2, BBK 3, BBK 4 og BBK 5. Vegbredde 6.0 meter.

5.5 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK 3)
Offentlig tilkomstveg til boligområdet nordvest for planområdet. Vegbedde 6.0 meter.

5.6 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK 4)
o_SVK 4 gir tilkomst til bebyggelse innenfor BBB 1, BBB 2 og BBK 1. I tillegg skal vegen gi tilkomst til traktorveg o_GT. Vegbredde 7.0 meter i tilslutning til planområdet mot vest. Vegbredde 6.0 meter langs BBB 1.

5.7 – Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
Offentlig gang- og sykkelveg som skal opparbeides i 3,0m bredde og 1,5m skulder på hver side.

5.8 – Gangveg, offentlig (o_SG 3 og 5)
Offentlig gangveg fra Borgundveien opp til o_SVK 2, og gangveg fra enden av o_SVK 2 til tilstøtende planområde mot øst. Gangvegene skal opparbeides i 3,0m bredde og 1,5m skulder på hver side.

5.9 – Annen veggrunn - grøntareal (f_AV-g)
Områder for grøntareal i tilknytning til tilgrensande veg og leikeplass. Arealet er felles for delområdene BBK 1 og BBB1.

5.10 – Parkeringplasser (f_P1 - 3)
Området f_P1 til f_P3 er gjestparkering.
Parkeringsplassen f_P1 er felles for delområdene BBK 1, BBB1 og BBB2.
Parkeringsplassen f_P2 er felles for delområdene BBK 2 til BBK5.

Det skal etableres en buffersone på 2 meter mot felles lekeplass f_BLK3.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 – Generelt
Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 – Friområde – kvartalsleikeplass, offentlig (o_GF1 og o_GF2)
Lekeplassen skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. I området kan det oppføres anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass.

Området skal ha minimum 8 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, balløkke, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder 2 større leikeapparater. 2 apparater kan erstattes med 2 landskapselementer.

6.3 – Turveg, offentlig (o_GT)
Eksisterende traktorveg som gir tilkomst til Åsemulen. Turvegen o_GT skal opparbeides i maksimal 3,0m bredde inklusiv grøft, skulder og gruset toppdekke i minimum 1,5m bredde. Turvegen skal anlegges uten trinn og det gis tillatelse til driftskjøring med traktor.

§ 8 - Bestemmelsesområde

8.1 – Krav om arkeologisk utgraving
Før iverksetting av tiltak i medhold av reguleringsplanen, skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving av automatisk freda kulturminner, id 148395, som er merket som bestemmelsesområde rpBO ID 148395, i plankartet.

Tiltakshaver skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at de kan fastsette omfanget av den arkeologiske undersøkelsen.

Det automatisk freda kulturminnet, id 148396, som er merket som bestemmelsesområde rpBO ID 148396, kan bli fjernet uten vilkår.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 – Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

9.2 – Hensynssone grønnstruktur
Eksisterende trerekke skal bestå. Det skal gis nødvendig beskyttelse av både trær og rotsystem i anleggsfasen. Det skal ikke gjennomføres tiltak som skader trærne (graving, bygg/anlegg). Det bør ikke kjøres med tunge maskiner i sona.

9.3 – Hensynssone støy gul sone. H_220_
Hensynsområde for støysone gul langs Borgundvegen/E136.

For ny bebyggelse bygg langs Borgundvegen/E136 skal støybelastning dokumenteres senest ved innsending av bygge-/rammesøknad for BBK3 og BBK4.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 - Infrastruktur
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Før boliger i BBB 1, BBB 2 og BBK 1 kan tas i bruk må o_SVK 3 og o_SVK 4 være opparbeidet, og være tilknyttet kryssløsningen mot Borgundveien, jf. Reguleringsplanen for gnr. 50 bnr. 5 – Kolbeingarden (plan ID 662). Samtidig med o_SVK 4 må o_SGS være etablert.

Før boliger i BBK 2, BBK 3, BBK4 og BBK 5 kan tas i bruk må o_SVK 2 være opparbeidet, og være tilknyttet kryssløsningen mot Borgundveien, jf. Reguleringsplanen for gnr. 50 bnr. 5 – Kolbeingarden (plan ID 662). Samtidig med o_SVK 2 må o_SG 4 være etablert.

Før boliger i BBK 2, BBK 3, BBK4 og BBK 5 kan tas i bruk må eksisterende avkjørseler fra området til Borgundveien være stengt for gjennomkjøring og bare brukes som gangveg (o_SG 3 og o_SG 5).

Det forutsettes godkjent VA-plan for hele planområdet før byggingsarbeid kan igangsettes.

10.2 – Støyreduserende tiltak
Før boligene i område BBK 2, BBK 3, BBK 4 og BBK 5 kan innflyttes, skal støyskjerm mot E136 Borgundvegen være opparbeidet. Boenheter som ikke har tilgang til egnet uteareal på bakkenivå skal ha tilgang til uteareal på balkonger/takterrasse med tilfredsstillende støyforhold, jf. § 3.8 – Støy.

Støyskjerm skal ha en overkant høyde på minimum kote +58 meter og må søkes gitt en estetisk utforming. Støyskjermen skal utføres i et materiale og med en farge som samsvarer med nærliggende støyskjermer, og ha et dempet uttrykk for å redusere den visuelle høyden med natursteinmur som fundament og treskjerm på toppen.

Det skal utarbeides detaljerte byggeplaner for muren og støyskjerm. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplanene for disse delene av trafikkområdet.

10.3 – Felles lekeplasser
Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor delområdene BBB 1, BBB 2 og BBK 1 skal det dokumenteres at felles lekeplass f_BLK 1 og f_BLK2 er ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor delområdene BBK 2, BBK 3 BBK4 og BBK 5 skal det dokumenteres at felles lekeplass f_BLK 3 er ferdig opparbeidet.

10.4 - Offentlig lekeplass
Offentlig kvartalsleikeplass o_GF1 og o_GF2 skal være en del av kommunalteknisk plan for området. Område o_GF1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med øvrige bygg og anlegg i denne planen.
Område o_GF2 skal opparbeides samtidig med øvrige anlegg i som følge av detaljregulering av områder som grenser til denne planen i vest.
Det skal utarbeides en samlet plan som viser og illustrerer detaljert planlagt utbygging av o_GF1 og o_GF2 senest ved rammesøknad om utbygging av boliger i for BBK1-5 og BBB1-2 i planområdet.

**

Sporstøl Arkitekter AS / VH Plan og bygning, sist revidert 03.03.18

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 1.2.2018, sak 04/18

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

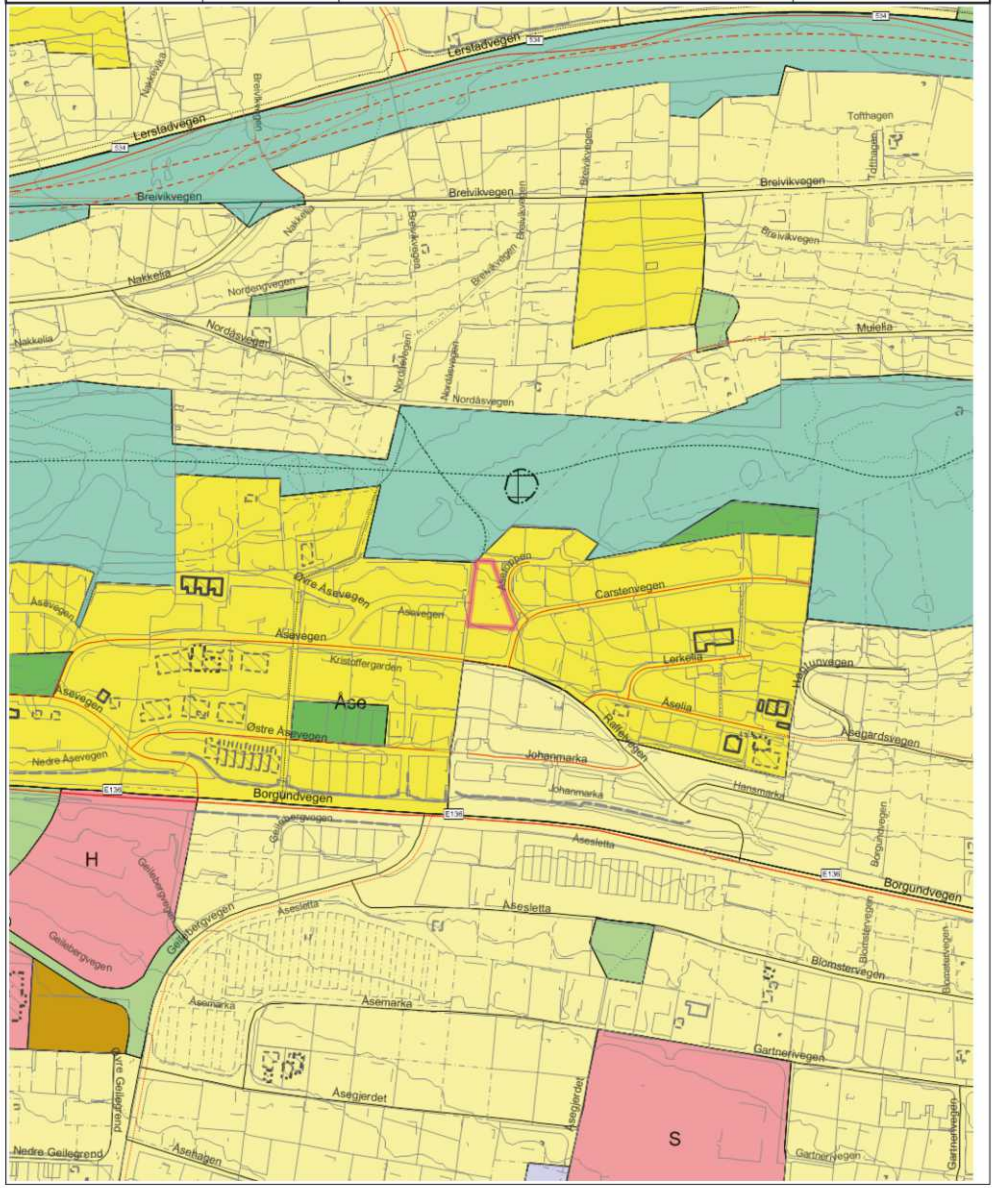
Liv Stette
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsetoppen 1A 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Skjerm	Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 5m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	Innsjøkant
Takkant	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Båndlegging etter lov om kulturminner	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Boligbebyggelse
Blågrønnstruktur	Friområde	Friområde

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsetoppen 1A 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Uavklart grense	Flaggstang
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Sluk	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Skog	Annet

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsetoppen 1A 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Vegsperring Vegnett
Fortau	Gangveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Eiendomsteig
Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti	Sti
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Skrå forstøtningsmur	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

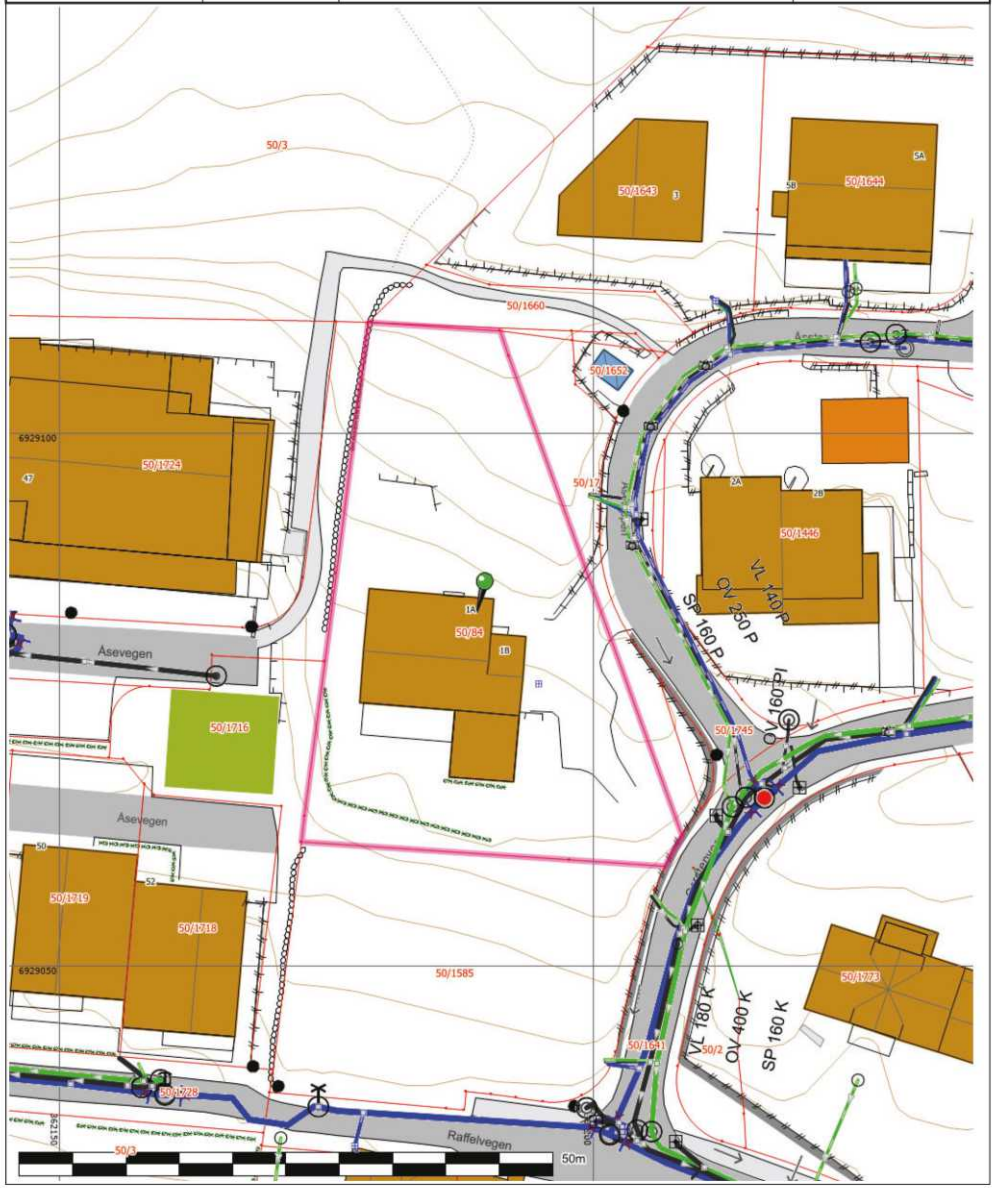
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 84	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsetoppen 1A 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Uavklart grense	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Takoverbygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Lekeplass	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9273/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 13:47

Returneres til:
Anne Lise Korsnes
Øvre Åse
6019 ÅLESUND

TINGLYST
10 JULI 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 9273

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1504	ÅLESUND	50	84 428 429			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittlig. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.200.000,–

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 1.200.000,–

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
230631 [redacted]	ELSE KORSNES	

Doknr: 9273 Tinglyst: 10.07.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
150765 [redacted]	ANNE LISE KORSNES	[X] Ja [ ] Nei	
140964 [redacted]	ROLF-ERIK WALDERHAUG	[X] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er inngått avtale om kårytelse for Else Korsnes. Else Korsnes skal i henhold til denne vederlagsfritt disponere husets sokkeletasje så lenge hun ønsker å bo der.

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Avtale om eiendomsoverdragelse av 09.07.03 med tiltredelse av øvrige lirsarvinger.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ålesund, 09.07.03

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Else Korsnes Else Korsnes

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arne Aase ARNE AASE

Adresse
Øvre Åse 6017 Ålesund

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Marie Stavseng INGER M. STAVSENG

Adresse
Øvre Åse, 6017 Ålesund.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9273/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 13:47

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utskrift av dagbok nr 3211 1961
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Henvisning:

J.nr. 34/61

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 15/3 19 61 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Carstengården" gr.nr. 50. br.nr. 17 av skyld mark 0.26. i Borgund herred.

Forretningen er forlangt av Nils Erdal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Karl O. Embl em og Per Rammefjell

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] Begge.

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Selgeren, Nils Erdal. Kjøperen, Asbjørn Korsnes.

Av naboer: Johan Åse.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 12. 59.
Finansdepartementets formular

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/303211/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 13:43

1. AREAL [1]) Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. Grensebeskrivelse [2]) Mot nord til den idag samtidig utskilte parsell Åslund 11 etter en brukket linje med tilsammen 8,96 m. Mot øst til(gnr.50. bnr.17) hovedbruket med 51,08 m. Mot vest først til "Åslund" med 7,85m og 26,99 m. Videre til "Åslund11" med 19,69 m. Parsellen har gjerdeplikt mot gnr.50. bnr. 2. og mot hovedbruket. Parsellen har adkomst mot syd over gnr 50. bnr. 2. til dennes tunveg. Langs parsellens østgrense skal gnr.50. bnr. 2. ha rett til en 3,5 m. bred veg mot nord. til dennes utmarksteig. P arsellen og hovedbruket har gjensidig rett å føre frem ledninger fo r vann og kloakk over hverandres eiendommer. Før off. kloakk tilknyttes skal kloakkavløpet ledes gjennom sep tiktank.

Nils Erdal.

Parsellen skal anvendes til: [3]) Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4 m 0.25 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [4]) "Åslund 11"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppm. fullm. skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Helge Slinning.

Karl O. Emblem Per Rammefjell

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

RG

[1]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
[2]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[3]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[4]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

i M: 1:500.

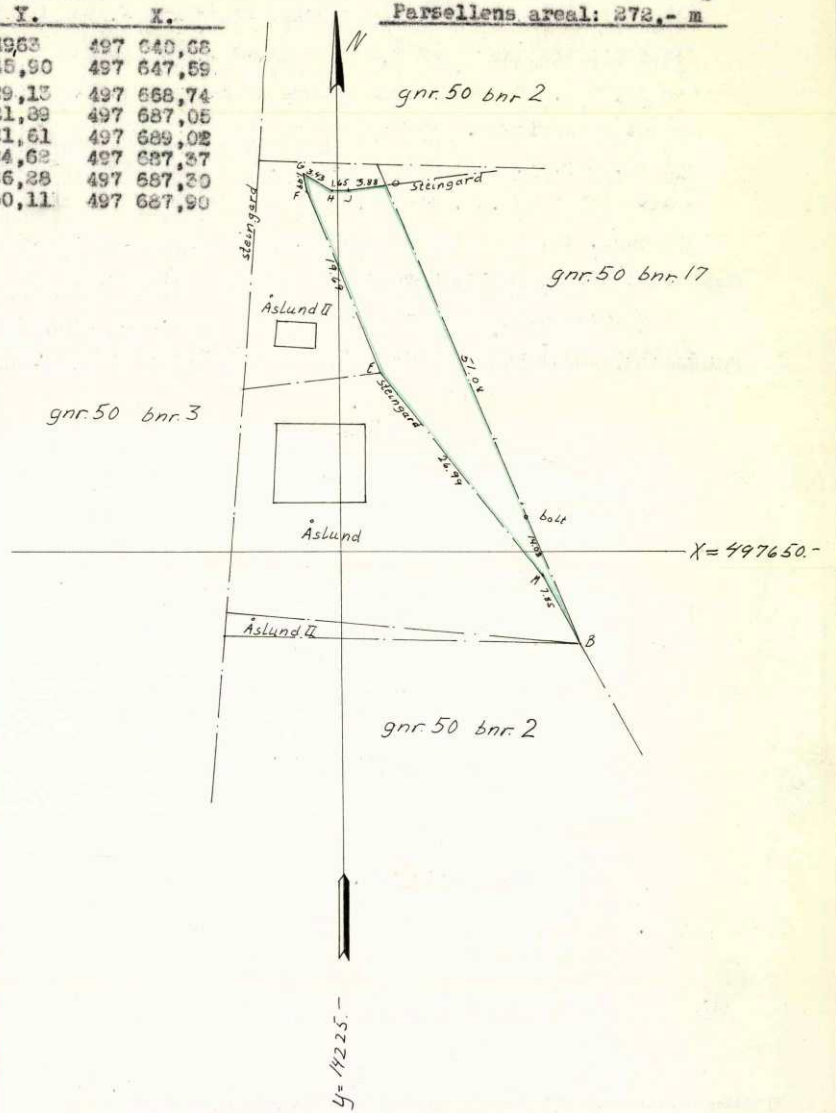
over parsell ~~nr~~ "Åslund 1" av gr.nr. ~~lnr~~ 50. br.nr. 17.

"Carstengården" i Borgund
(eiendommens navn)

Koordinater:

Pkt.	Y.	X.
B.	14249,63	497 640,68
M.	14245,90	497 647,69
E.	14229,13	497 668,74
F.	14221,89	497 687,05
G.	14231,61	497 689,02
H.	14234,62	497 687,37
J..	14226,28	497 687,30
O.	14230,11	497 687,90

Parsellens areal: 272,- m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skyld delingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Avskrift av dagbok nr. 321/1961
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Henvisning:
J.nr. 33/61.
Kart .....
Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

9ne dag den 15/3 1961. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Åse" gr.nr. 50 br.nr. 2 av skyld mark 0,36 i ..... herred.

Forretningen er forlangt av Johan Åse.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]) .....

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Karl O. Emblem og Per Ramnefjell

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]) Begge.

Ved forretningen møtte:[4])
Av partene: Selger, Johan Åse. Kjøper, Asbjørn Korsnes.
Av naboer: Nils Erdal.

Over d[n] ..... del ..... av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 12. 59.
Finansdepartementets formular

1. AREAL[1]) Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse[2]) Parsellen består av 2 deler:
Del 1: Mot nord til hovedbruket med 12,33 m. Mot øst til hovedbruket med 2,53 m. Så mot syd og øst til "Åslund II" først etter en brukket linje med tils. 8,96m. og videre med 19,69 m. (øst). Mot syd til "Åslund" med 14,42 m. Mot vest til gnr.50. bnr. 3. Del II: Mot nord til "Åslund" med 36,82 m. Mot syd til hovedbruket med 36,90 m. Mot vest til gnr. 50. bnr.3. Parsellen har gjerdeplikt mot hovedbruket. Parsellen har adkomst mot syd over gnr.50. bnr.2. til dennes tunveg. Langs parsellens østgrense skal hovedbruket gnr. 50. bnr. 2)ha rett til en 3,5- m bred veg til dennes utmarksteig. Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett å føre fram ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer. Før off. kloakk tilknyttes skal kloakkavløpet ledes gjennom septiktank.
Johan Åse.

Parsellen skal anvendes til:[3]) Byggetomt.

Skylden for de [n] fraskilte del ..... ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 m. 0,33 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:
Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De [n] fraskilte del ..... er gitt bruksnavn:[4]) "Åslund II"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Opp m.fullm. skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Helge Slinning

Karl O. Emblem Per Ramnefjell

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.
R.G.

[1]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
[2]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[3]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[4]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

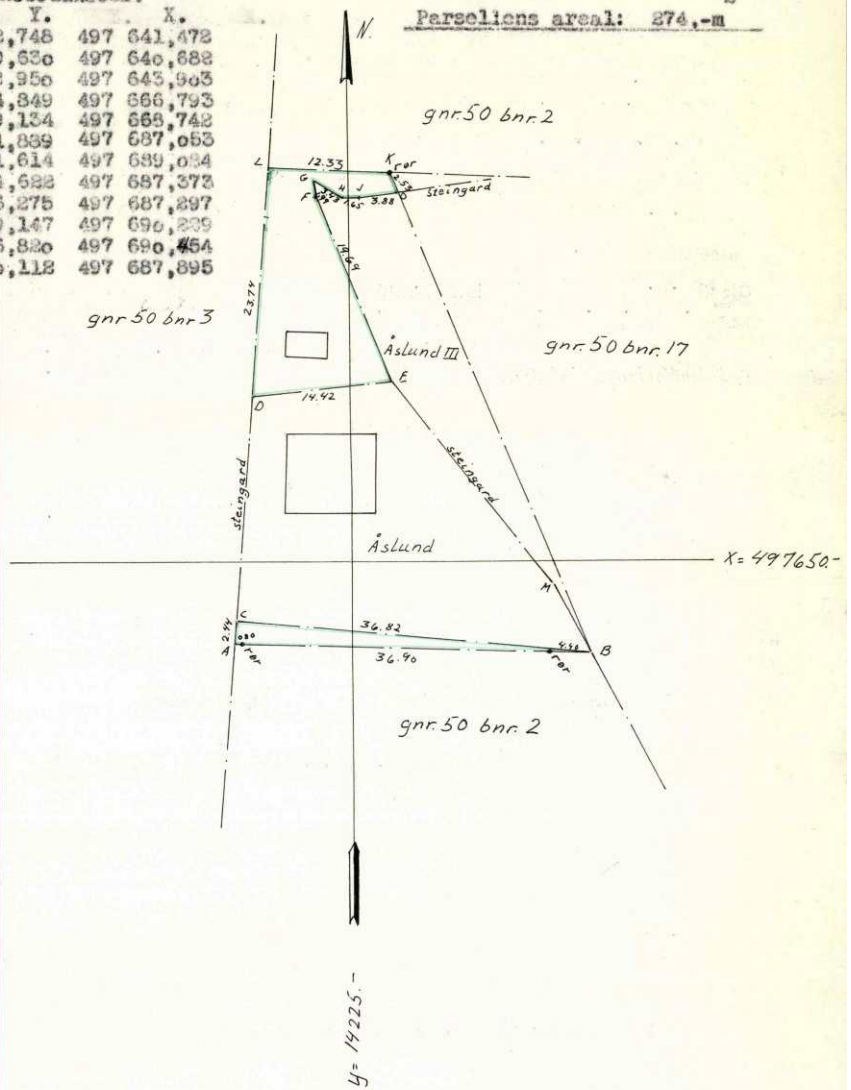
over parsell nr "Åslund 11" av gr.nr. 50. br.nr. 2.

Åse (eiendommens navn) i Borgund

Koordinater:

Pkt.	Y.	X.
A.	14212,748	497 641,472
B.	14249,630	497 646,682
C.	14212,950	497 643,903
D.	14214,849	497 666,793
E.	14229,134	497 668,742
F.	14221,889	497 687,053
G.	14221,614	497 689,034
H.	14234,682	497 687,373
J.	14226,275	497 687,297
K.	14229,147	497 690,209
L.	14216,820	497 690,454
O.	14230,118	497 687,895

Parsellens areal: 274,-m²



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skyld delingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260090 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Åsetoppen 1 A og 1 B, 6017 Ålesund.
Gnr. 50, Bnr. 84, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.06.2026

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no