

Velkommen til

Alvikvegen 353, 6019 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Alvikvegen 353
6019 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-

Boligtype	Annet
Eierform	Eier
Byggeår	1860
BRA/BRA-i	82 / 82 m²
Soverom	2

Energimerke 

Idyllisk og skjermet eiendom med 12 måls tomt og 17 meter sjølinje beliggende i Alvika, bare 2 km fra Olsvika og ca 5 km fra Moa. Eiendommen har en usjenert beliggenhet med utsikt mot vest. Fra eiendommen har man gode solforhold og en nydelig utsikt mot Ellingsøyfjorden! Eiendommen er pent opparbeidet med beplantning og mange forskjellige frukttrær og bærbusker. Boligen går over to plan og inneholder entrè, bad/vaskerom, kjøkken og stue i hovedetasjen. Loftet består av 2 soverom og gang. I tillegg har eiendommen en låve som i dag er innredet kjøkken og bad.

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
Alvikvegen 353, 6019 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 33, Bnr. 23, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 927 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

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

Sum omkostninger kr 120 840,- 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 10 372,-pr år for 2025.
Inkluderer renovasjon og oppmøte for tett tank. Faktureres 4 terminer i året. Oppgitte avgifter 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: kr 2 539,-pr år for 2025.

Areal
BRA - i: 82 m² (hus)
BRA - e: 76 m² (låve)
BRA totalt: 82 m²

TBA: 105 m²
GUA: 128 m²
ALH: 46 m²

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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Ferdigattest".

Eierform
Eier

Parkering
Biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt
Tomtestørrelse er 12 000 m² på eiet tomt.
Stor boligtomt på med strandlinje og privat vegadkomst fra Alvikvegen. Eiendommen har parkering, overbygget inngangsparti, flere terrasser og opparbeidet uteområde med boblebad. Det er også adkomst til kjeller fra terrasse. På eiendommen står en restaurert låve innredet som en leilighet. Naturtomt med delvis opparbeidet areal,

Selger opplyser at dreneringen sannsynligvis er fra 1992 mot øst, syd og nord - ikke kjent med detaljer. Sannsynlig ikke drenering/drensrør på vestsiden.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1860 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
Hovedetasje: hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Loft: gang og 2 soverom.

Låve:
innredet rom, kjøkken og bad/vaskerom.

Standard
Overflater på gulv med laminat på loftet. Det er heltre gulv i hovedetasjen og fliser på badet. Det er malte flater, paneler og tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater og malte paneler. Overflater er med forskjellig alder, der en del er fornyet i senere tid. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent alder på bjelkelaget. Det er montert en del nyere bjelkelag mellom kjeller og bad. Det er betydelige skjevheter i gulvet på loftet, eier har i 2025 foretatt retting av en del av disse hellingene av gulvet på det ene soverommet på loftet. Mursteinspipe fra 1. etasje, med nye pipeelementer fra kott/loft og over tak. Ny pipehatt montert i 2008. Det er montert peisovn i hallen. Det er kjeller med takhøyde fra 1,65 - 1,85 m i fremre del. Ikke støpt gulv - lagt løse treplatter. Det er natursteinsmurer synlig innvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Enkel, svart spiraltrapp i stål med trekantede trinn rundt en sentral søyle. Trappen har rekkverk og håndløperrekkverk på utsiden av trappeløpet. Denne trappen tilfredsstiller ikke kravene til trapper mellom etasjer med rom for varig opphold. Men er valgt for å spare plass. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad/ wc/ vaskerom fra 2025 med fliser på gulvet og med fliser og panel på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet er oppusset i 2025. Arbeidene på badet er utført i en kombinasjon av innleid og av egeninnsats. Inter rør AS har stått for: Alt av rørleggerarbeid. Montering av membran på gulv og i dusjhjørne. Flisearbeider og montering av utstyr.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Overskap er foret til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber er oppgradert i 2025 av Inter Rør AS. Røropplegg med rørstammer/ fordelingstammer plassert i kjellerom under badet. Det kan være innslag av rør i andre metaller og med annen alder i boligen. Det er observert stoppekran ved gulvet i kjellerrommet. Det er avløpsrør av plast på synlige deler. Eier opplyser at røropplegget i stor grad ble fornyet i 2025 i forbindelse med renoveringen av badet. Rørarbeidet er utført av Inter rør AS. Det kan være innslag av rør i andre

materialer og med annen alder i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1992. En del oppgradert i 2014 i forbindelse med ny kjøkkeninnredning og oppussing stue/kjøkken. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Fritidseiendom med stor tomt med sjølinje og attraktiv beliggenhet i Alvika ca 2,5 km fra Olsvika og ca 5 km fra Moa og 15 km øst for Ålesund Sentrum. Stor tomt på 12092,7 m2 med 170 m strandlinje som er unikt såpass nært Spjelkavik/Moa-området.

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 Decra el. Deter opplyst at taket er lagt i 2008. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra 2008 i forbindelse med omtekkingen av taket.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende
bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave er boligen uforet og har fått ny kledning i 1992, 1998 og i 2015. Veggene er malt/beiset i 2026. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra 2015 på de
observerte vinduene. Det er montert sprosser på vinduene.
Ytterdøren er en tredør, denne er malt i senere tid.
Labankdør av tre som kjellerdør. Det er balkongdører av tre med glass. Balkongdørene er skiftet i 2014.
Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan på vestsiden, denne er med i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er bygget trapp av tre på fremsiden av terrassen og ned til terreng. Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til
terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

Låve:
Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at bygningen er isolert.
Bygningen er en eldre låve som er ombygget. Grunnmur består av naturstein, med kjeller
-/krypkjellerløsning under deler av bygget. Det er registrert enkelte provisoriske bærepunkter under bjelkelag. Over inngangsparti mot vest er det etablert et overbygg.
Ytterveggene er utført i grov trekonstruksjon, trolig grindverkskonstruksjon, som indikerer en alder på anslagsvis over 200 år. Utvendig er det stående trekledning. Vinduer er av type koblede vinduer. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon og er synlig innvendig. Det fremstår som at taktro er skiftet, og det er opplyst at taket er isolert. Taktekking er utført med metallplater. Det er etablert toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger, samt montert dusjkabinett.
Det er montert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og fronter i mørk utførelse. Innredningen har barløsning og er utstyrt med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator/hette. Bygget er tilknyttet elektrisk anlegg, og det er installert luft-til-luft

varmepumpe. Det er videre etablert vann- og avløpsinstallasjoner.Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygget er omsøkt eller godkjent til annet formål enn låve/lagerbygg. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Viktig informasjon
Kommunen har mottatt søknad om betongbrygge fra naboeiendommen.

Strøm:
33/23 gir 33/47 evigvarende rett til å motta strøm via kontramåler fra hovedhuset på 33/23. Strømmen avleses og gjøres økonomisk opp hver måned, etter gjeldende priser fra kraftleverandør. Retten inkluderer å føre strømkabel under mark fra hovedhuset på 33/32, rett vest mot "smien", før ledningen føres sørover til grensen mot 33/21. Retten inkluderer eventuelt vedlikehold av strømkabelen. Eier av 33/21 gir 33/47 evigvarende rett til å føre strømkabel under mark, fra 33/23 til 33/47, over 33/21. Strømledningen føres fra hovedhuset på 33/23 i retning vest til "smien" på 33/32, før den der i fra føres sørvest, over 33/21 til 33/47. Retten inkluderer eventuelt vedlikehold av strømkabelen.

Eiendommen er markert i Bygninger før 1900 (Sefrak) kategori i SEFRAK-registeret. Dette gjelder Annen landbruksbygning oppført ca. 1869. Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen. SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» Konferer megler for mer informasjon.

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
Eiendommen er registrert som fritidsbolig i matrikkelen. Boligen er brukt som helårsbolig siden 1992. Det legges til at eiendommen aldri har vært brukt til fritidsbolig - opprinnelig småbruk. Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Ålesund kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk
opp mot eventuelle godkjente tegninger. et foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.
Det foreligger tegninger av tilbygg men ingen tegninger fra byggeår i kommunens arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det gjøres oppmerksom på at endring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr.

Oppvarming
Oppvarming basert på varmepumpe luft til luft i stue, varmekabler på bad og vedfyring.
Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for fritidsboligen.

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

Det er ikke registrert ildsted på denne adressen. Det vil være nødvendig å få ildstedet godkjent og registrert hos brannvesenet for å sikre at det oppfyller alle gjeldende sikkerhetskrav. Eier er etter lokal forskrift om gebyr for feiing og tilsyn pliktig til å melde om ildsted eller vesentlige endringer på fyringsanlegget til kommunen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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

Internett- og tv-leverandør

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen. Eiendommen ligger i et LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv i følge kommunedelplanen. Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund_2016-2028 (9.3.2017) er gjeldende.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal(landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger av ulik karakter knyttet til bruk og utvikling av eiendommen. Nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg til landbruk og reindrift med mere kan finnes i kommuneplanens arealdel. Kopi av planen finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

Treff i Analysedata:
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tynn morene
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
- SEFRAK-bygninger
- Vernskog
- Bebygd
- Samferdsel
- Innmarksbeite
- Skog
- Vann
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Middelhøyvann 2017
- Stormflo, intervall 20 år, 2017
- Stormflo, intervall 200 år, 2017
- Stormflo, intervall 1000 år, 2017

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Vegretten som er tinglyst gjelder for at 33/23 har gitt veirett til 33/47, knyttet til tidligere adkomst til nausttomten samt nødvendig rettighet til å opparbeide gardsveg til Alvikvegen påtreffes.
Vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Eier opplyser at Norsk Boreteknikk AS og Fagrør AS har oppgradert borehull med pumpe og tilhørende rør etc.
Vann:
Eier av gnr. 33 bnr. 23 og eier av gnr. 33 bnr. 21 har i fellesskap boret etter vann på gnr. 33 bnr. 23. Gnr. 33 bnr. 23 gir med dette 33/21 og 33/47 evigvarende rett til borehullet og for vann til eget bruk. De årlige strømutgiftene forbundet med brønnen betales i sin helhet av 33/23.
Vedlikehold og andre driftsutgifter skal fordeles slik:

33/23 - 60%
33/21 - 30%
33/47 - 10%
Dersom 33/21 skulle bli omgjort til helårsbolig skal vedlikehold/driftsutgiftene fordeles 45%/45%/10%. Dersom flere brukere skal knytte seg til vannkilden, skal det være enighet mellom partene om dette. Vederlag for tilknytning skal deles likt mellom partene. 33/23 og 33/21 gir samtidig 33/47. Vannledningen føres fra brønn i retning vest til "smien" på 33/23, før den der i fra føres sørvest, over 33/21, til 33/47. Retten inkluderer eventuelt vedlikehold av vannledningen.
Vei:
33/23 gir nødvendig veirett til 33/47, som utskilt fra 33/23, knyttet til tidligere adkomst til nausttomten, samt nødvendig rettighet til opparbeidet gardsveg til Alvikvegen påtreffes.
Avløp: Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
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.
kr 453 679,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 814 715,-.

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
Jan Egil Vikestrand

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 302536
Dato: 01.08.1959
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1447
Dato: 17.03.1976
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 67632
Dato: 26.01.2011
Rett til fremføring av vannledning.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 67632
Dato: 26.01.2011

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rett til å motta strøm via kontramåler.
Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 67632
Dato: 26.01.2011
Bestemmelse om veg

Registrering av grunn
Dagboknr.: 302536
Dato: 01.08.1959
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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % 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.6100 ,-
Fotograf kr.6000 ,-
Tilstandsrapport kr.22000 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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
- Fotograf
- Stylist

*) 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.

Konsesjon
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tilstandsrapport/takst
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
" Boligen er oppført ca. 1869 og består av hovedetasje og loft. Det er kjeller under deler av bygningen med utvendig adkomst, samt kryprom under deler av boligen. Eiendommen er registrert som fritidsbolig. Det er gjennomført oppgraderinger i boligen, blant annet rundt 1992, 2015 og 2025. Til tross for utførte oppgraderinger må det påregnes at boligen, som følge av alder og opprinnelig byggemetode, ikke har samme standard eller egenskaper som nyere bygninger. Dette omfatter blant annet lavere takhøyder og forekomst av skjevheter i konstruksjonene, hvilket er normalt for bygg fra denne perioden. Eiendommen er tilknyttet tett septiktank og det er borehull med pumpe på eiendommen for vann."

Takstmann sin kommentar til areal:
" Fritidsbolig
• Det foreligger ikke tegninger
Låve/ Selskapslokale
• Det foreligger ikke tegninger"

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig: vindskier, kjellervindu, dører.
- Innvendig: etasjeskille, rom under terreng, panel i våtsone på bad.

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig: taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer, utebod, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig: pipe og ildsted, krypkjeller.
- Tekniske installasjoner: avløpsrør, ventilasjon, vannledninger, varmtvannstank.
- Tomteforhold: grunnmur og fundamenter, septiktank.
Våtrom: overflater vegger, gulv og himling

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/Loft, pga. bygningsmessige hindringer er det ikke fysisk mulig å gjennomføre hulltaking.

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.

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 kommentert følgende i egenerklæringsskjema:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Inter rør as
Beskrivelse av arbeidet: Nytt alt av rør og sluker . Samt ny membran og fliser
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Støyping av plate og montering av vegger samt maling av bad!
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
* Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Nytt

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

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?: 2015
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak etter storm. Vindu og etterisolert alle vegger. Opplyst av tidligere eier.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
* Ja
Setning over tid. Ikke merkbart siden forrige eier tok over 1993.
Tidligere enn det.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
* 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?: 2025
Firmanavn: Fagrør
Beskrivelse av arbeidet: Ny brønn med alt som hører til.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Varmepumpespesialisten
Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumper.

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?: 2025
Firmanavn: Elbra as
Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk på bad er skiftet.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
* Ja
Litt støy fra masseuttak i arbeidstiden. Men ikke sjenerende av noe slag.

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
Tilstandsrapport datert 09.06.26
Ledningskart datert 29.04.26
Situasjonskart datert 29.04.26
Vegadkomst datert 29.04.26
Kommunedelplankart datert 29.04.26
Reguleringsplankart 29.04.26
Selgers egenerkæring datert 28.04.26
Energiattest datert 30.08.21
Tinglyst erklæring datert 14.01.11
Tinglyst erklæring datert 17.03.76

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
















353








353








Pappa


FLEXIT


MATTEO
GRAM






























JULA
JULA


56






DUMPLING









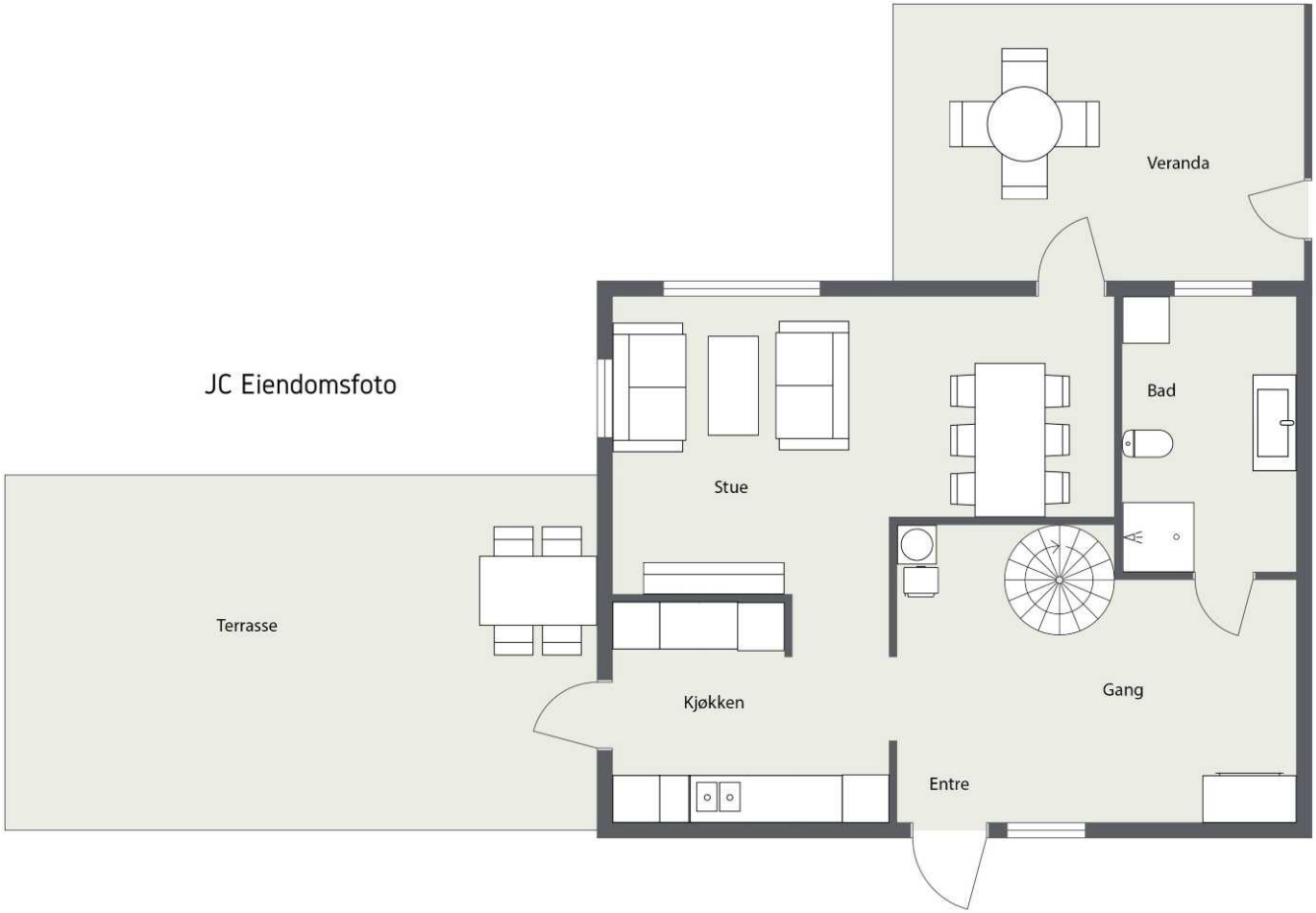






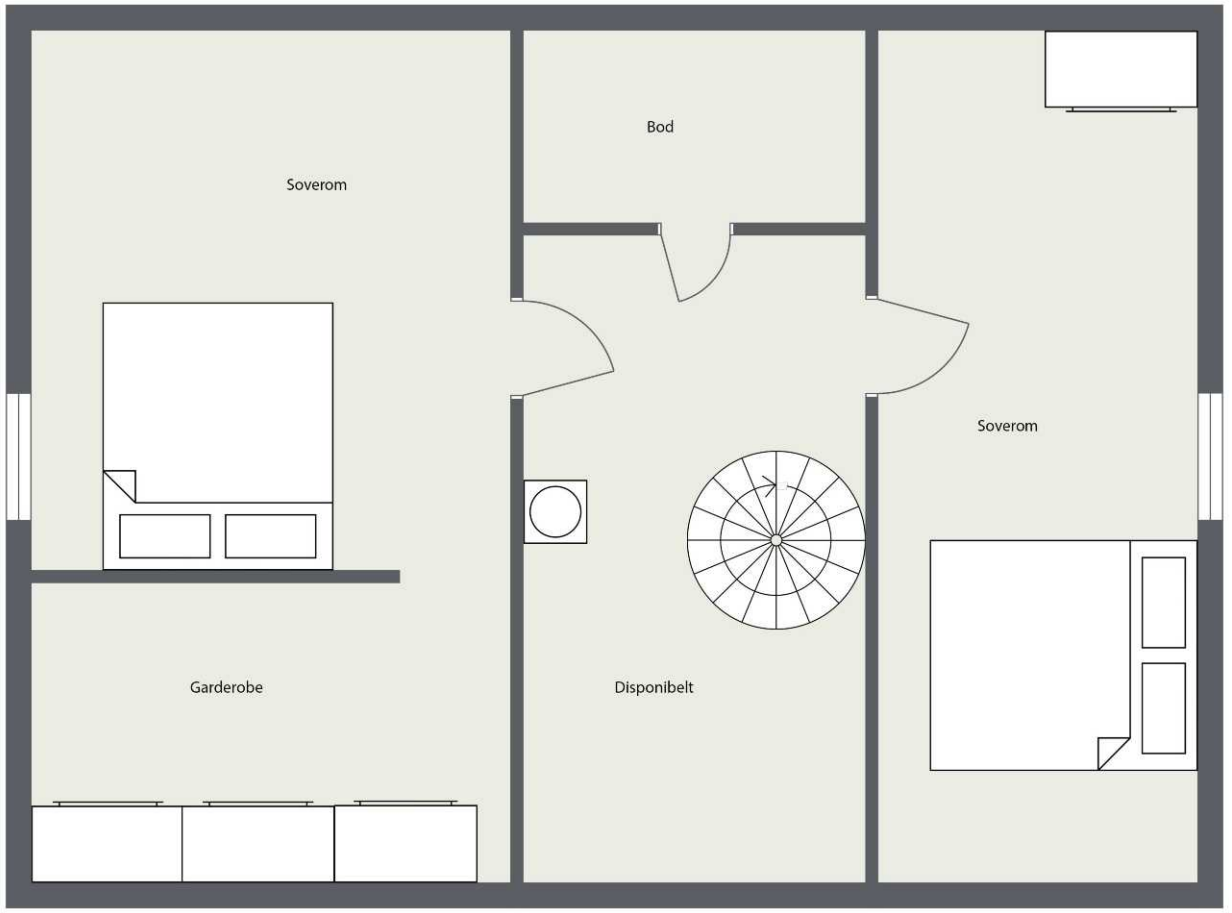


Plantegning



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.

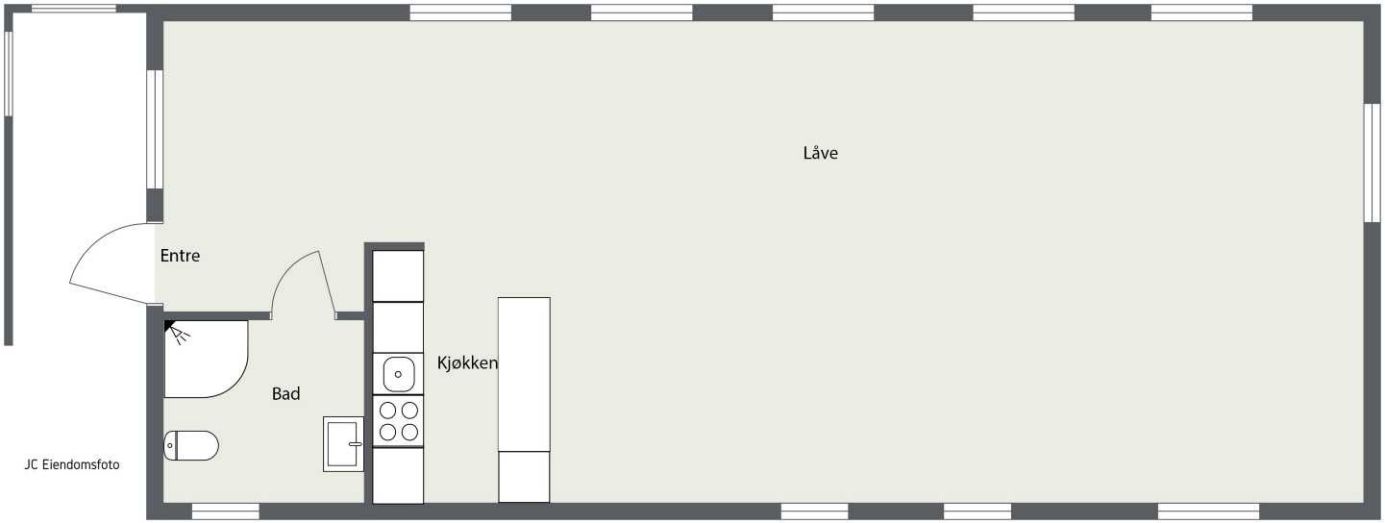
Plantegning



JC Eiendomsfoto

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.

Plantegning



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.

ALVIKVEGEN 353

AVSTAND TIL SJØ

74 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesund Lufthavn, Vigra	**28 min**
Alvika Linje 17	**5 min** 0.4 km

AVSTAND TIL BYER

Ålesund	**18 min**
Ulsteinvik	**1 t 49 min**
Kristiansund	**3 t 35 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PostNord Ålesund	**22 min**
Tafjord Marked AS	**3 min**

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 28 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Spjelkavikheisen
- Kjøretid: 9 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Baronen bowling	**6 min**
Moa Svømmehall	**7 min**
Ålesund Rideklubb	**10 min**
Borgund Dyreklubb	**14 min**
Aksla Utsiktspunkt	**21 min**
Ålesund Golfklubb	**18 min**

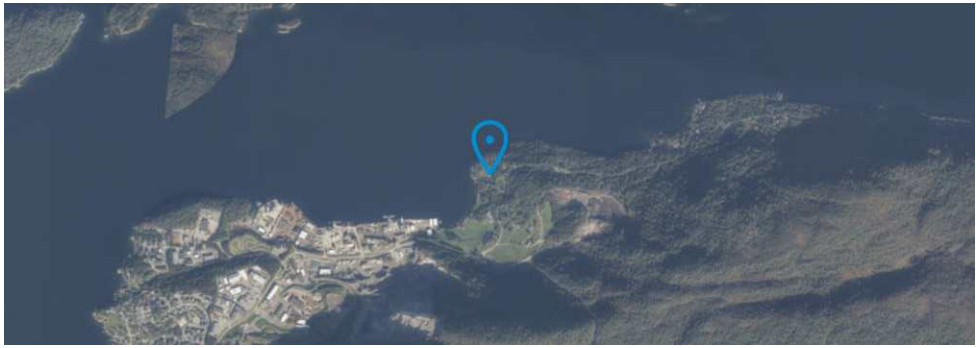
SPORT

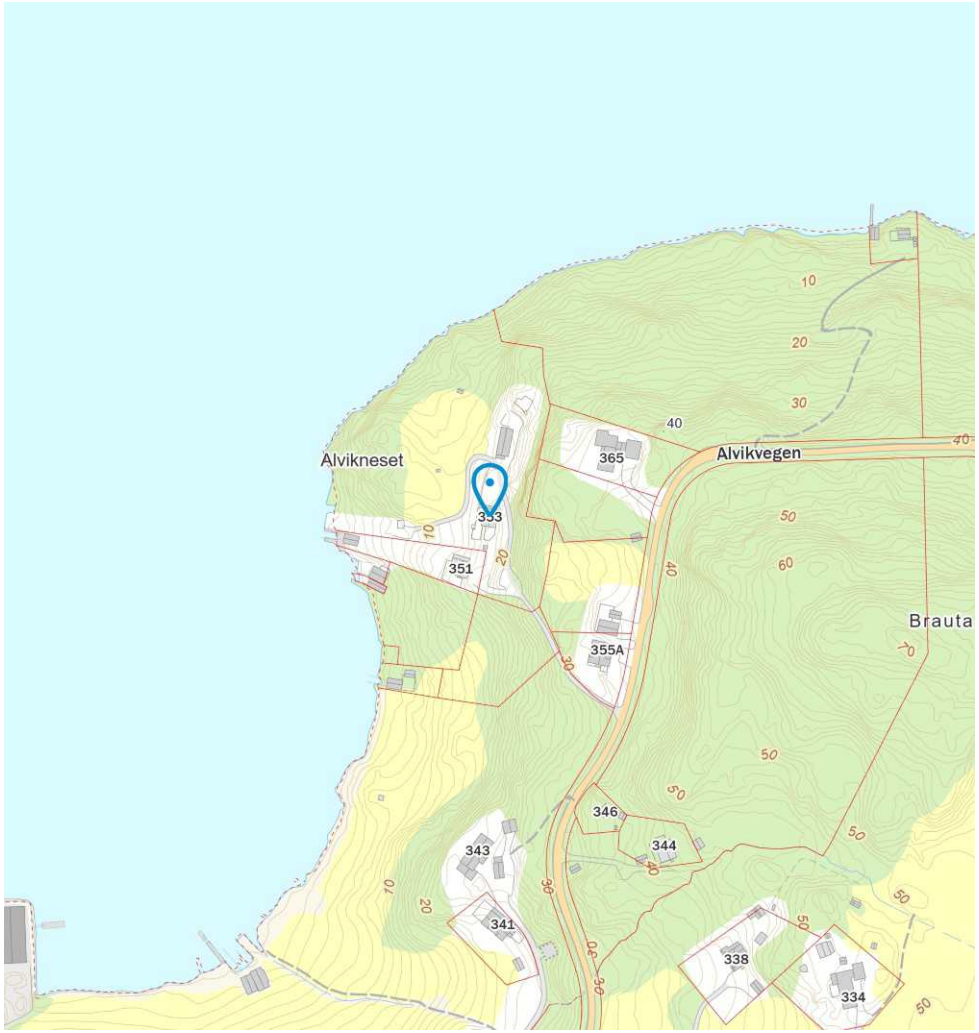
Olsvika balløkke Fotball	**3 min** 2.6 km
Borgund v.g. skule Aktivitetshall	**5 min** 4.1 km
Aktiv trening Breivika	**3 min**
Sprek365 Spjelkavik	**6 min**

DAGLIGVARE

Kiwi Breivika	**3 min**
Rema 1000 Breivika Post i butikk	**4 min** 3.8 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





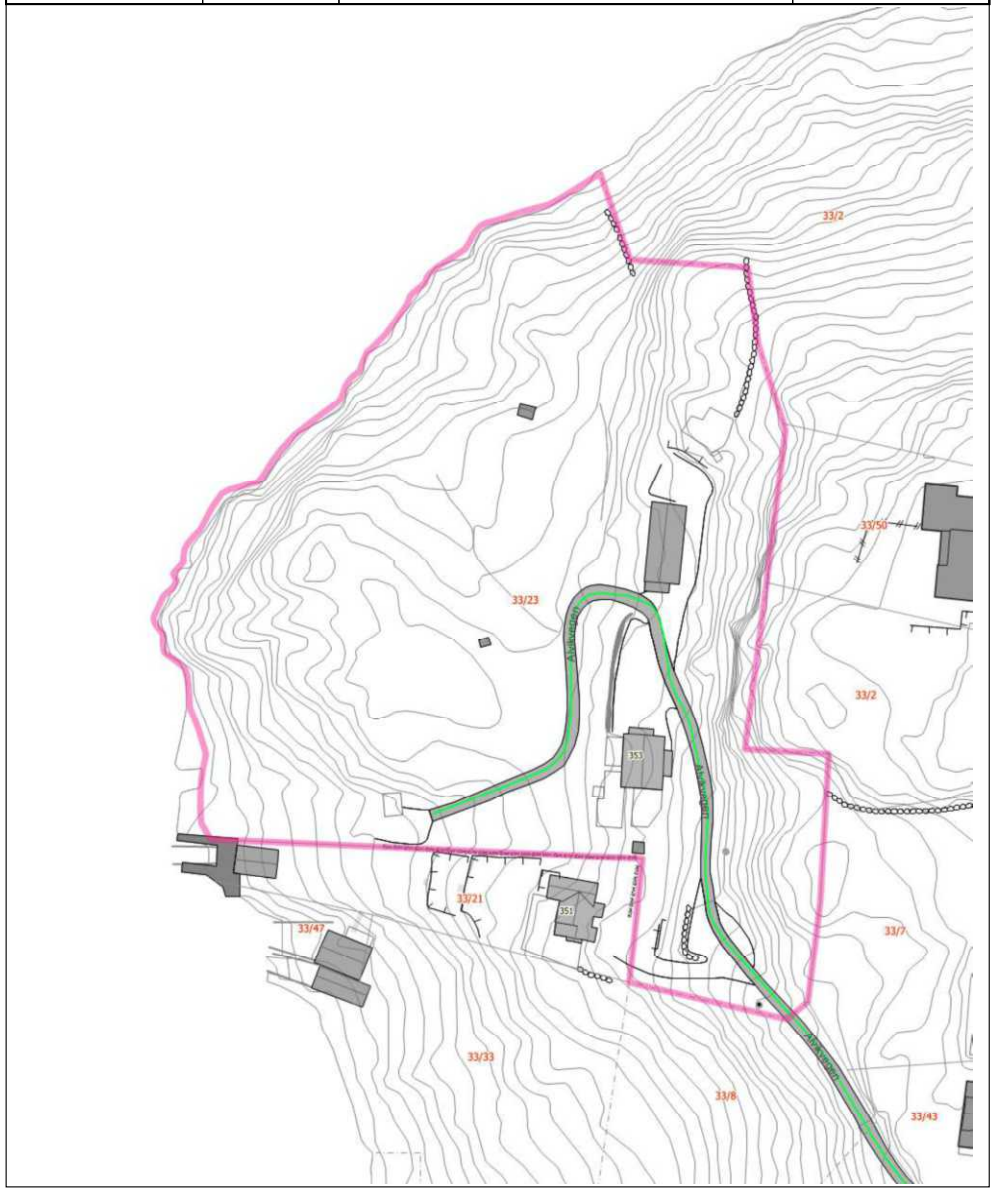
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 33	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alvikvegen 353 6019 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- MurLoddrett
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kanal og grøft
- Kanal og grøft
- Fritidsbolig
- Kai og brygge
- Havflate
- Kjøreveg
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Eiendomsteig
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grunnmur
- Taksprang
- Hekk
- Gjerde
- Slipp
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Bolig
- Veg
- 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

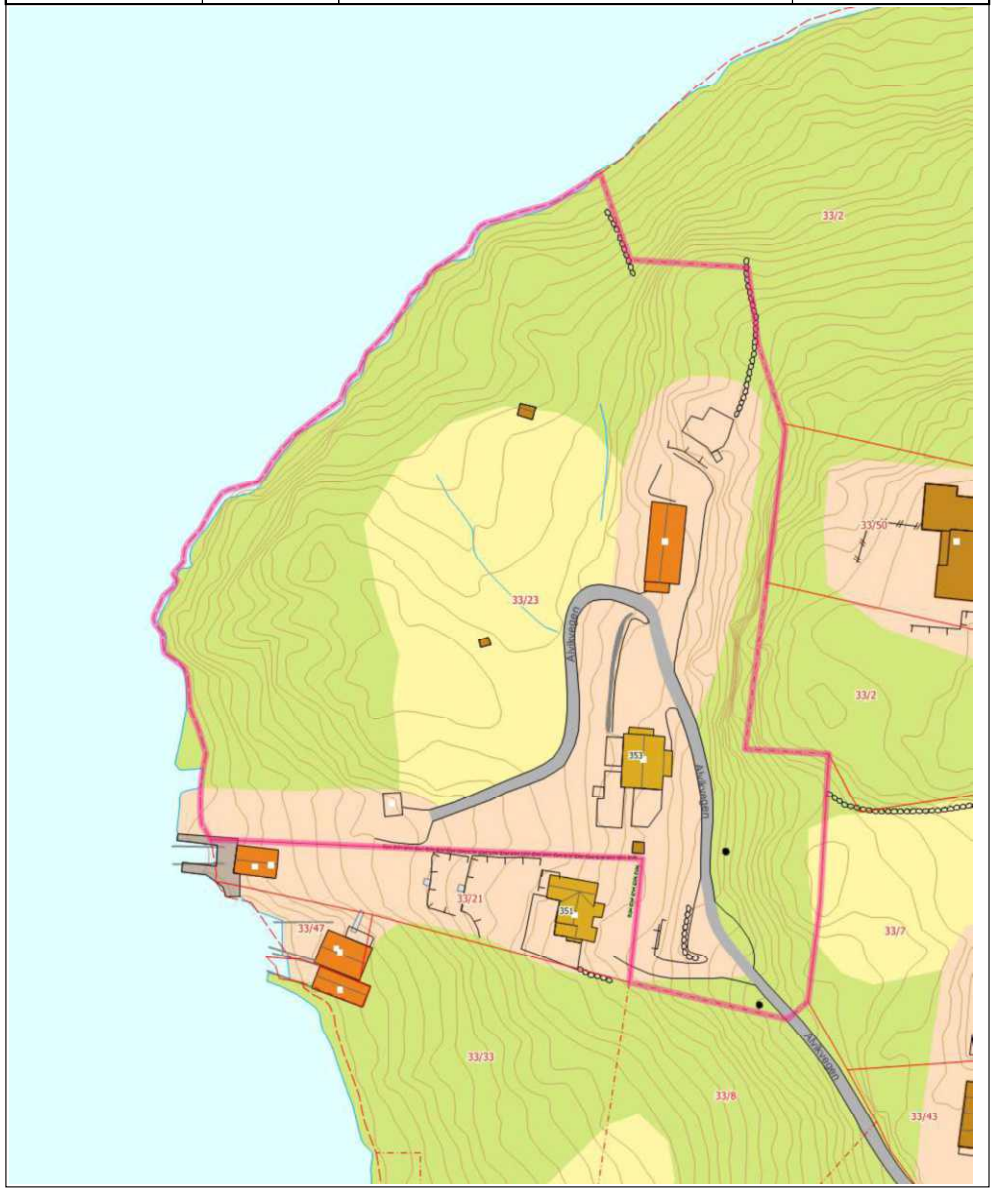
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 33	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alvikvegen 353 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Havflate
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Kai- og bryggekant
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fritidsbolig
- Kai og brygge
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Dyrka mark
- Annet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Slipp
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Skog

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	

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Tarjei Rødset
Adresse: Bregnevegen 14 B
Postnr.: 6011 | Poststed: Ålesund
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 040276[redacted] | Ref.nr.:

Doknr: 67632 Tinglyst: 26.01.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1504	Ålesund	33	47			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

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

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 130 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 130 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
070850[redacted]	Tove Olsvik	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
040276[redacted]	Tarjei Solbakken Rødset	☒ Ja ☐ Nei	1/2
200280[redacted]	Marte Tennebø Rødset	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se avtale om strøm, vann og vei.

Dato	Utstederens underskrift
14/1-11	T. Olsvik

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.[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 reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
14.01.11	Alvika

Utsteders underskrift[7)] T. Olsvik | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: TOVE OLSVIK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med 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. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver: MORTEN HUSTAD
Adresse: 6270 Brattvåg

2. Vitnes underskrift: Turid H. Sunde | Gjenta med blokkbokstaver: TURID H. SUNDE
Adresse: 6019 Ålesund

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
14.01.11	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ 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 hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg 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: Alvika, 14.01.11

Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
070850[redacted]	T. Olsvik	TOVE OLSVIK

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med 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. Vitnes underskrift: [signature] — Gjenta med blokkbokstaver: MORTEN HUSTAD
Adresse: 6270 Brattvåg

2. Vitnes underskrift: Turid H. Sunde — Gjenta med blokkbokstaver: TURID H. SUNDE
Adresse: 6019 Ålesund

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (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, § 2 f 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.

Dato	Utstederens underskrift
14.01.11	

VEDLEGG TIL SKJØTE PUNKT 6, DATERT 14.02.11

Vann;

Eier av gnr. 33 bnr. 23 i Ålesund kommune (33/23), p.t. eid av Tove Olsvik, Alvika, 6019 Ålesund, og eier av gnr. 33 bnr. 21 i Ålesund kommune (33/21), p.t. eid av Åshild Kolbensen og Morten Hustad har i fellesskap boret etter vann på gnr. 33 bnr. 23 i Ålesund kommune. 33/23 gir med dette 33/21 og 33/47 evigvarende rett til borehullet og for vann til eget bruk. De årlige strømutgiftene forbundet med brønnen betales i sin helhet av 33/23.

Vedlikehold og andre driftsutgifter skal fordeles slik:

33/23 60 %
33/21 30 %
33/47 10 %

Dersom 33/21 skulle bli omgjort til helårsbolig skal vedlikehold/driftsutgiftene fordeles 45 %/45 % /10 %.

Dersom flere brukere skal knytte seg til vannkilden, skal det være enighet mellom partene om dette. Vederlag for tilknytning skal deles likt mellom partene.

33/23 og 33/21 gir samtidig 33/47 rett til fremføring av vannledning under mark fra brønnen over 33/23 og 33/21, og frem til 33/47. Vannledningen føres fra brønn i retning vest til "Smien" på 33/23, før den der i fra føres sørvest, over 33/21, til 33/47.

Retten inkluderer eventuelt vedlikehold av vannledningen.

Strøm;

33/23 gir med dette 33/47 evigvarende rett til å motta strøm via kontramåler fra hovedhuset på 33/23. Strømmen avleses og gjøres økonomisk opp hver andre måned, etter gjeldende priser fra kraftleverandør.

Retten inkluderer å føre strømkabel under mark fra hovedhuset på 33/23, rett vest mot "Smien", før ledningen føres sørover til grensen mot 33/21.

Retten inkluderer eventuelt vedlikehold av strømkabelen.

Eier av gnr. 33 bnr. 21 i Ålesund kommune (33/21), p.t. eid av Åshild Kolbensen og Morten Hustad gir med dette 33/47 evigvarende rett til å føre strømkabel under mark, fra 33/23 til 33/47, over 33/21.

Strømledningen føres fra hovedhuset på 33/23i retning vest til "Smien" på 33/23, før den der i fra føres sørvest, over 33/21, til 33/47.

Retten inkluderer eventuelt vedlikehold av strømkabelen.

Vei;

33/23 gir nødvendig veirett til 33/47, som utskilt fra 33/23, knyttet til tidligere adkomst til nausttomten, samt nødvendig rettighet til opparbeidet gardsveg til Alvikvegen påtreffes.

Ålesund, 14.01.2011

33/23, Tove Olsvik	33/21, Morten Hustad	33/47 Tarjei Rødset
070850-[redacted]	220268-[redacted]	040276-[redacted]
	Åshild Kolbensen	Marte T. Rødset
	33/21 Åshild Kolbensen	33/47, Marte Rødset
	240765-[redacted]	200280-[redacted]

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 33, bnr. 23

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1784 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1094

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

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.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført ca. 1869 og består av hovedetasje og loft. Det er kjeller under deler av bygningen med utvendig adkomst, samt kryprom under deler av boligen. Eiendommen er registrert som fritidsbolig.

Det er gjennomført oppgraderinger i boligen, blant annet rundt 1992, 2015 og 2025.

Til tross for utførte oppgraderinger må det påregnes at boligen, som følge av alder og opprinnelig byggemetode, ikke har samme standard eller egenskaper som nyere bygninger. Dette omfatter blant annet lavere takhøyder og forekomst av skjevheter i konstruksjonene, hvilket er normalt for bygg fra denne perioden. Eiendommen er tilknyttet tett septiktank og det er borehull med pumpe på eiendommen for vann.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1869

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra el. Deter opplyst at taket er lagt i 2008.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra 2008 i forbindelse med omtekkingen av taket.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave er boligen uforet og har fått ny kledning i 1992, 1998 og i 2015.
Veggene er malt/beiset i 2026.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra 2015 på de observerte vinduene.
Det er montert sprosser på vinduene.
Ytterdøren er en tredør, denne er malt i senere tid.
Labankdør av tre som kjellerdør.
Det er balkongdører av tre med glass. Balkongdørene er skiftet i 2014.
Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan på vestsiden, denne er med i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er bygget trapp av tre på fremsiden av terrassen og ned til terreng.
Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv med laminater på loftet. Det er heltre gulv i hovedetasjen og fliser på badet.
Det er malte flater, paneler og tapeter på veggene.
Himlinger er med hvite flater og malte paneler.
Overflater er med forskjellig alder, der en del er fornyet i senere tid.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent alder på bjelkelaget.
Det er montert en del nyere bjelkelag mellom kjeller og bad.
Det er betydelige skjevheter i gulvet på loftet, eier har i 2025 foretatt retting av en del av disse hellingene av gulvet på det ene soverommet på loftet.
Mursteinspipe fra 1. etasje, med nye pipeelementer fra kott/loft og over tak. Ny pipehatt montert i 2008.
Det er montert peisovn i hallen.
Det er kjeller med takhøyde fra 1,65 - 1,85 m i fremre del. Ikke støpt golv - lagt løse treplatter. Det er natursteinsmurer synlig innvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Enkel, svart spiraltrapp i stål med trekantede trinn rundt en sentral søyle. Trappen har rekkverk og håndløperrekkverk på utsiden av trappeløpet.
Denne trappen tilfredsstiller ikke kravene til trapper mellom etasjer med rom for varig opphold. Men er valgt for å spare plass.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/ wc/ vaskerom fra 2025 med fliser på gulvet og med fliser og paneler på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Badet er oppusset i 2025. Arbeidene på badet er utført i en kombinasjon av innleid og av egeninnsats. Inter rør AS har stått for: Alt av rørleggerarbeid. Montering av membran på gulv og i dusjhjørne. Flisearbeider og montering av utstyr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Overskap er foret til tak.
Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene.
Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber er oppgradert i 2025 av Inter Rør AS.
Røropplegg med rørstammer/ fordelingstammer plassert i kjellerom under badet.
Det kan være innslag av rør i andre metaller og med annen alder i boligen.
Det er observert stoppekran ved gulvet i kjellerrommet.

Det er avløpsrør av plast på synlige deler. Eier opplyser at røropplegget i stor grad ble fornyet i 2025 i forbindelse med renoveringen av badet. Rørarbeidet er utført av Inter rør AS.
Det kan være innslag av rør i andre materialer og med annen alder i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1992..
2014 En del oppgradert i 2014 i forbindelse med ny kjøkkeninnredning og oppussing stue/kjøkken. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

fuktsikring det er rundt boligen.

Fra tidligere salgsoppgave opplyses det: Dreneringen er fra 1992 mot øst, syd og nord - ikke kjent med detaljer. Sannsynlig ikke drenering/drensrør på vestsiden.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein ved biloppstilling/ parkering.
Planert flatt bak boligen mot beplantet skråning. Det er platting med skifer på terrenget bak boligen.
Septiktanken er tett septikktank er fra 1998.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

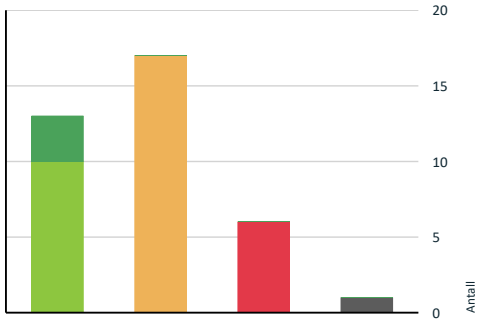
- Det foreligger ikke tegninger

Låve/ Selskapslokale

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

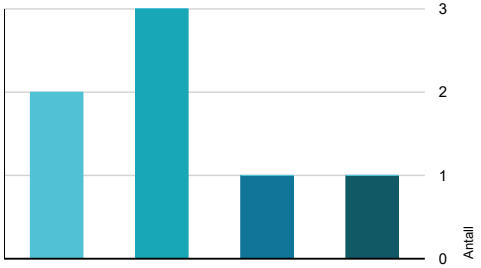
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal. Låven er ikke tilstandsvurdert: En eldre låve/selskapslokale som ikke er godkjent for varig opphold, er verken helårsbolig eller fritidsbolig, og faller dermed utenfor forskriftens virkeområde etter ordlyden i § 1-2. Dermed er det ikke krav om tilstandsrapport etter forskriften for denne bygningen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vindskier** — Gå til side
- **Utvendig > Kjellervindu** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Paneler i definert våtsone.** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — 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 > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utebod.** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1869

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1988	Modernisering	Oppgraderinger av boligen jmf. tidligere salgsoppgave.
1992	Modernisering	Div oppgraderinger jmf. tidligere salgsoppgave.
2015	Modernisering	Div oppgraderinger jmf. tidligere salgsoppgave.
2025	Modernisering	Fornyinger av bad.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra el. Deter opplyst at taket er lagt i 2008.

Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert nedtråkk på enkelte takplater ved inngangspartiet. Det er lavere takfall på inngangspartiet enn det som er anbefalt for denne typen taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre nedtråkkede takplater for å hindre ytterligere skade og redusert levetid på taktekket.

Ved eventuell oppgradering av taktekket bør det vurderes å benytte en tekking som er egnet for lavere takfall, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra 2008 i forbindelse med omtekkingen av taket.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er observert en del ufagmessig utførelse av renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utbedres ufagmessig utførelse av renner og nedløp for å sikre korrekt bortledning av vann fra taket. Mangelfull utførelse kan føre til vannansamling ved grunnmur, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave er boligen uforet og har fått ny kledning i 1992, 1998 og i 2015.
Veggene er malt/beiset i 2026.

Årstall: 1992 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det er ujevne overganger mellom natursteinsmur og vegger/kledning, som følge av byggemetode og bruk av natursteinsmurer. Byggskum er benyttet som tetting i overgangene, men dette byggskummet er ikke forseglet, og det er stedvis gliper. Dette kan medføre varierende lufting og redusert sikkerhet mot inntrenging av mus.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overgangene mellom natursteinsmur og vegg/kledning bør tettes og forsegles på en fagmessig måte for å hindre luftlekkasjer og redusere risikoen for inntrenging av skadedyr som mus.
Ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende tetting og varig beskyttelse av konstruksjonen.

TG 3 Vindskier

Beskrivelse
Vindskiene er utført med rektangulære kledningsbord.
Observert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På sydsiden er det observert påbegynnende råteskader på vindskiene, spesielt i endene og ved festet for luftstrekk.
Det er ikke montert påføring på vindskiene for enden av kassen. Dette anbefales for å hindre inntrekk av fukt i endeveden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utbedres råteskader på vindskiene, spesielt i endene og ved festet for luftstrekk, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det anbefales å montere påføring på vindskiene for enden av kassen for å beskytte endeveden mot fuktinntrenging, slik at ytterligere råteskader unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at det ikke er mulig å kontrollere oppbygging og utførelse uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til skader over tid uten at dette kan avdekkes ved visuell befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2 lags isolerglass/ energiglass fra 2015 på de observerte vinduene.
Det er montert sprosser på vinduene.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert ufagmessig arbeid ved montering og innlistning av vinduer. Det er ikke montert underbeslag på vinduene. Eier opplyser at det vil bli foretatt utbedring, og at underbeslag vil bli montert på vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres underbeslag på vinduene for å hindre inntrengning av vann i konstruksjonen. Manglende beslag og ufagmessig innsetting kan føre til fuktskader, redusert levetid på vinduer og omkringliggende materialer, samt økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport







TG 3 Kjellervindu

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er en tredør, denne er malt i senere tid.
Labankdør av tre som kjellerdør.
Det er balkongdører av tre med glass. Balkongdørene er skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskade i nedkant av kjellerdøren.
Det er registrert noe treghet i nedkant av balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Treghet i balkongdøren bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan på vestsiden, denne er med i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Det er bygget trapp av tre på fremsiden av terrassen og ned til terreng.
'

Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelle oppgraderinger av rekkverk og dekke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker.



Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til terrenget foran. Denne er bygget i trekonstruksjon.

TG 2 Utebod.

Beskrivelse

Åpen vedbod som tilbygg mot østfasaden, oppført med to vegger og åpen side mot sør. Boden er utført som en enkel trekonstruksjon med yttervegger kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon med tre sperrer, tekket med metallplater, med beslag ført inn mot tilstøtende kledning. Boden er ikke tett og regnes derfor ikke som måleverdig bruksareal (BRA). Det er enkelt tredekke direkte på bakken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boden fremstår som ufagmessig utført og provisorisk.
Det er ukjent når boden er påbygget, og det foreligger ikke dokumentasjon på om den er omsøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på når boden er oppført og om den er omsøkt, for å avklare om tiltaket er i henhold til gjeldende regelverk.

Manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse medfører usikkerhet rundt konstruksjonens kvalitet og lovlighet, noe som kan gi økt risiko for fremtidige skader eller pålegg fra myndighetene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv med laminater på loftet. Det er heltre gulv i hovedetasjen og fliser på badet.
Det er malte flater, paneler og tapeter på veggene.
Himlinger er med hvite flater og malte paneler.

Overflater er med forskjellig alder, der en del er fornyet i senere tid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent alder på bjelkelaget.
Det er montert en del nyere bjelkelag mellom kjeller og bad.
Det er betydelige skjevheter i gulvet på loftet, eier har i 2025 foretatt retting av en del av disse hellingene av gulvet på det ene soverommet på loftet.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målingene viser følgende:
- Stue: Helling på ca. 18 mm gjennom stuen mot nord, og ca. 17 mm på en lengde på 2 meter.
- Hall: Helling på ca. 20 mm gjennom rommet mot vest, og ca. 14 mm per meter.
- Loft: Helling på ca. 60 mm gjennom gulvet i gangen, og ca. 50 mm på en lengde på to meter.

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.

Det er registrert knirk i deler av gulvene.
Det er observert merker etter og mel fra mott (stripet borebille.)

Det er ikke foretatt isolering av bjelkelaget under badet. Eier skal utføre isolering av dette, før salg av eiendommen.

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 skjevheter rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig som denne. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er ofte skjevheter i eldre bygg som dette og skjelden lønnsomt med retting.

Knirk i gulv bør utbedres dersom det er til sjenanse.
Knirk i gulvet fører først og fremst til irriterende lyder når du går på gulvet, men det kan også være et tegn på at gulvet eller underlaget ikke er helt fast eller at det har skjedd endringer i materialene, for eksempel på grunn av krymping eller uttørking. Konsekvensen er altså at gulvet gir fra seg lyd, og det kan føles ustødig eller feilkonstruert for noen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra 1. etasje, med nye pipeelementer fra kott/loft og over tak. Ny pipehatt montert i 2008.
Det er montert peisovn i hallen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Det fulgte ikke kjente pålegg eller fyringsforbud i meglerpakken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å få utført en kontroll av pipe og ildsted av lokale brann- og feiemyndigheter, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dette for å redusere risikoen for brann eller andre skader som følge av slitasje eller feil ved pipa.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er kjeller med takhøyde fra 1,65 - 1,85 m i fremre del. Ikke støpt golv - lagt løse treplatter. Det er natursteinsmurer synlig innvendig. Hulltaking er ikke foretatt. Kjelleren har en løsning med fri mur, synlige natursteinsmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er ikke støpt gulv i kjelleren. Det er lagt løse treplater på grunn. Grunnmur med naturstein fra byggeår. Bjelkelag. Det er stedvis undrekledde bjelkelag. Det vises til at deler av bjelkelaget ikke er isolert. Det er inntrekk av fukt i grunnmuren og i gulv og overgang mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes å fjerne løse treplater og etablere fuktsikring og eventuelt støpt gulv for å redusere fuktinntrengning.
Det anbefales å isolere bjelkelaget der dette mangler, samt overvåke fuktutviklingen i kjeller og grunnmur over tid.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er avvik:

Krypkjeller under deler av boligen. Det er ikke registrert adkomst til denne, og derfor har det ikke vært mulig å gjennomføre en innvendig inspeksjon.
DEt var lagret mye innbo i kjeller og det er ikke funnet adkomst.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Tiltak:

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for skjulte skader i bjelkelag, bunnsvill og tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Enkel, svart spiraltrapp i stål med trekantede trinn rundt en sentral søyle. Trappen har rekkverk og håndløperrekkverk på utsiden av trappeløpet.
Denne trappen tilfredsstiller ikke kravene til trapper mellom etasjer med rom for varig opphold. Men er valgt for å spare plass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ wc/ vaskerom fra 2025 med fliser på gulvet og med fliser og paneler på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet.

Badet er oppusset i 2025. Arbeidene på badet er utført i en kombinasjon av innleid og av egeninnsats. Inter rør AS har stått for: Alt av rørleggerarbeid. Montering av membran på gulv og i dusjhjørne. Flisearbeider og montering av utstyr.
Det foreligger ikke dokumentasjon utover opplysninger fra eier/ faktura.
Det er ikke fremlagt sjekklister eller produktbeskrivelse.
Dokumentasjon må fremskaffes.

Eier har som egeninnsats gjort betongplaten. Montering av paneler og malerarbeidet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Det er paneler i himlingen. Det er montert spotter i himlingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i definert våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader da materialet ikke er fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Montering av tett dusjkabinett anbefales for å hindre at dusjvann belaster vegger og gulv, og dermed redusere risikoen for fuktskader på døren og omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2025 **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 målt lokalt fall til sluket inne i dusjen som tilfredsstiller krav.
Det er mellom topp sluk og topp membran ved dør målt ca 19 mm.
Gulvet ved dørterskel er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av 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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Paneler i definert våtsone.

Beskrivelse

Det er paneler på veggene i definert våtsone.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket med pane, dette gir ingen form for tettesjikt, og får TG ut i fra NS 3600 sitt krav til tett våtsone. TG3 er satt med bakgrunn i standarden krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på fritidsboliger av denne type/alder. Det er NS 3600 som krever tett våtsone som utløser TG 3. Panel/tømmervegger er ikke definert som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinettet er heller IKKE endel av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.
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.
Kostnadsestimat er basert på at dagens løsning fungerer og settes derfor til 0.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført visuell kontroll av sluk og tilstøtende konstruksjoner fra undersiden av badet, der bjelkelaget var åpent og sluket tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke registrert avvikende forhold ved verken kontrollen eller fuktmålingene som ble utført.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Overskap er foret til tak. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er kjøkkenhette ventilator over platetoppen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber er oppgradert i 2025 av Inter Rør AS.
Røropplegg med rørstammer/ fordelingstammer plassert i kjellerom under badet.
Det kan være innslag av rør i andre metaller og med annen alder i boligen.
Det er observert stoppekran ved gulvet i kjellerrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på synlige deler. Eier opplyser at røropplegget i stor grad ble fornyet i 2025 i forbindelse med renoveringen av badet. Rørarbeidet er utført av Inter rør AS.
Det kan være innslag av rør i andre materialer og med annen alder i boligen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke etablert lufting over tak på denne boligen. I forbindelse med oppgraderinger og fornyelser av avløpssystemet ble det montert en durgoventil på avløpsrøret i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget, fortrinnsvis med lufteledning ført over tak, i tråd med kravene i TEK17. Alternativt må det dokumenteres at dagens løsning med Durgo-ventil gir tilstrekkelig funksjon.

Manglende tilfredsstillende lufting kan føre til trykkproblemer i avløpssystemet, ubehagelig lukt, støy fra rørene og risiko for at vannlåser tømmes.

Erfaringer viser likavel at durgoventiler kan fungere på enkelte anlegg med korte strekk.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1992..

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport



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

2014 En del oppgradert i 2014 i forbindelse med ny kjøkkeninnredning og oppussing stue/kjøkken. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2014

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

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

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Fra tidligere salgsoppgave opplyses det: Dreneringen er fra 1992 mot øst, syd og nord - ikke kjent med detaljer. Sannsynlig ikke drenering/drensrør på vestsiden.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er i overgang mellom gulv og vegger/ grunnmur registrert fukt opptrekk. Dette trenger ikke være knyttet til svikt ved drenering, men kan like gjerne være som følge av kapillære forhold, med kapillære forhold menes a fukt trekkes opp fra grunn via mur/ sement/ betong konstruksjoner. Spesielt er dette påregnelig på denne type konstruksjoner med denne alder. Det var lagret mye i boligen under befaringen og dette begrenset muligheten for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og fuktsikring rundt boligen, spesielt på vestsiden hvor det sannsynligvis ikke er drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss mellom enkelte steiner i grunnmuren. Rissene vurderes å være innenfor det som er normalt for grunnmurer av denne alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Normalt videre vedlikehold og jevnlig tilsyn med riss anbefales for å oppdage eventuelle endringer tidlig.
Dersom rissene utvikler seg, bør tiltak vurderes for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av grunnmuren.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein ved biloppstilling/ parkering.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Planert flatt bak boligen mot beplantet skråning. Det er platting med skifer på terrenget bak boligen.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er tett septikktank er fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved enkelt vindforhold kan det kjennes lukt fra tanken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt iverksettes tiltak for bedre lufting av tanken, for å redusere luktproblemer.

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

Tilstandsrapport

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Innvendig trapp er ikke en trapp som holder kravene for trapper mellom etasjer med rom for varig opphold.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m²/82 m²

Fritidsbolig: Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, 2 Soverom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Låve/ Selskapslokale
Bruksareal andre bygg: 76 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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 6 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering

Fritidseiendom med stor tomt med strandlinje og attraktiv beliggenhet i Alvika ca 2,5 km fra Olsvika og ca 5 km fra Moa og 15 km øst for Ålesund Sentrum. Stor tomt på 12092,7 m2 med 170 m strandlinje som er unikt såpass nært Spjelkavik/Moa-området.

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

Det bemerkes at det for undertegnede er få sammenlignbare eiendommer omsatt i det åpne marked i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 450 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 200 000**
Låve/ Selskapslokale			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 200 000
Sum teknisk verdi - Låve/ Selskapslokale	Kr.		**1 050 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 250 000**

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.	3 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

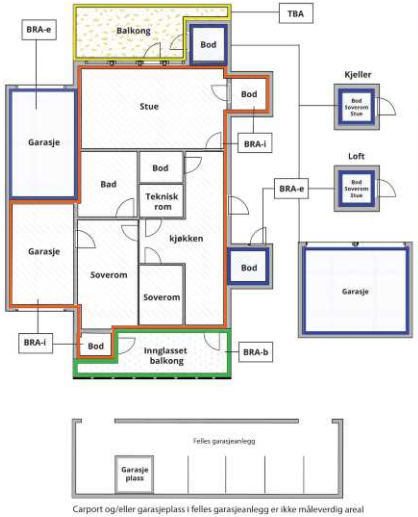
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	54			54	105		54
Loft	28			28		26	54
Kjeller						20	20
SUM	**82**				**105**	**46**	**128**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyder i 1 etasje varierer fra 1,97 til 2,13 m.
Kjeller - takhøyde ca. 1,65 - 1,85 m

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det er skjevheter i gulv på loftet. Med bakgrunn i dette vil målelinjen kunnen variere i planet. Dette kan gi mindre avvik i arealet.
Kontrollmålinger vil kunne gi mindre avvik i areal, ene eller andre veien. Dette vil ikke ha betydning for eiendommens verdivurdering.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Inter rør AS har fornyet alt av rør og membran samt fliser i forbindelse med fornyinger av badet i 2025.

Låve/ Selskapslokale

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller					
Etasje	76			76	
SUM	**76**				
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod/ kjellerom	
Etasje	Innredet rom/ kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	33	23		0	12092.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alvikvegen 353

Hjemmelshaver
Vikestrand Jan Egil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er registrert som fritidseiendom og ligger i Alvikvegen 353, ca. 5 km fra Moa og ca. 2 km fra Olsvika. Nærområdet har få naboer, og eiendommen har et romslig tomteareal med egen strandlinje. Beliggenheten er usjenert med fri utsikt mot vest og med utsyn over Ellingsøyfjorden. Området rundt er i hovedsak ubebygd LNF-område, med noe spredt bebyggelse langs Alvikvegen.

Påregnelig tidvis noe støy fra knuseverket og industriområdet i Bingsa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Eier opplyser at Norsk Boreteknikk AS og Fagrør AS har oppgradert borehull med pumpe og tilhørende rør etc.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Stor boligtomt på ca. 12 092.7 m2 med strandlinje og privat vegadkomst fra Alvikvegen. Eiendommen har parkering, overbygget inngangsparti, flere terrasser og opparbeidet uteområde med boblebad. Det er også adkomst til kjeller fra terrasse. På eiendommen står en restaurert låve innredet som selskapslokale. Naturtomt med delvis opparbeidet areal, bratt terreng mot sjøen.

Tinglyste/andre forhold

Påregnelig tidvis noe støy fra knuseverket og industriområdet i Bingsa.

SEFRAK:

1850-1874 STOVE, ALVIKNESET, ALVIK, 6029 ÅLESUND
Id1504 50 53
ObjektnavnSTOVE, ALVIKNESET, ALVIK, 6029 ÅLESUND
Tidfesting1850-1874
Tidligere funksjon
Nåværende funksjon
Tilbygg/ombygningNY BORDKLEDNING OG NYE VINDU I 1988.

1850-1874 ØLE, ALVIKNESET, ALVIK, 6019 ÅLESUND
Id1504 50 52
ObjektnavnØLE, ALVIKNESET, ALVIK, 6019 ÅLESUND
Tidfesting1850-1874
Tidligere funksjon
Nåværende funksjonLAGER FOR MYE FORSKJELLIG RUSK
Tilbygg/ombygning

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Låve/ Selskapslokale



Anvendelse
Låve/ Selskapslokale

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Beskrivelse
Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift om tryggere bolighandel. En eldre låve/selskapslokale som ikke er godkjent for varig opphold, er verken helårsbolig eller fritidsbolig, og faller dermed utenfor forskriftens virkeområde etter ordlyden i § 1-2. Dermed er det ikke krav om tilstandsrapport etter forskriften for denne bygningen.

Dersom det ønskes en nærmere teknisk tilstandsvurdering av bygget, kan dette utføres etter NS 3600, og må i så fall bestilles som en særskilt tilleggstjeneste.

Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at bygningen er isolert.

Bygningen er en eldre låve som er ombygget og benyttet som selskapslokale. Grunnmur består av naturstein, med kjeller -/krypkjellerløsning under deler av bygget. Det er registrert enkelte provisoriske bærepunkter under bjelkelag. Over inngangsparti mot vest er det etablert et overbygg.

Ytterveggene er utført i grov trekonstruksjon, trolig grindverkskonstruksjon, som indikerer en alder på anslagsvis over 200 år. Utvendig er det stående trekledning. Vinduer er av type koblede vinduer.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon og er synlig innvendig. Det fremstår som at taktro er skiftet, og det er opplyst at taket er isolert. Taktekking er utført med metallplater.

Det er etablert toalettrom med flislagt gulv og tapet på vegger, samt montert dusjkabinett.

Det er montert kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og fronter i mørk utførelse. Innredningen har barløsning og er utstyrt med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator/hette.

Bygget er tilknyttet elektrisk anlegg, og det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er videre etablert vann- og avløpsinstallasjoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at bygget er omsøkt eller godkjent til annet formål enn låve/lagerbygg.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alvikvegen 353 , 6019 ÅLESUND
Gnr 33 - Bnr 23
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.

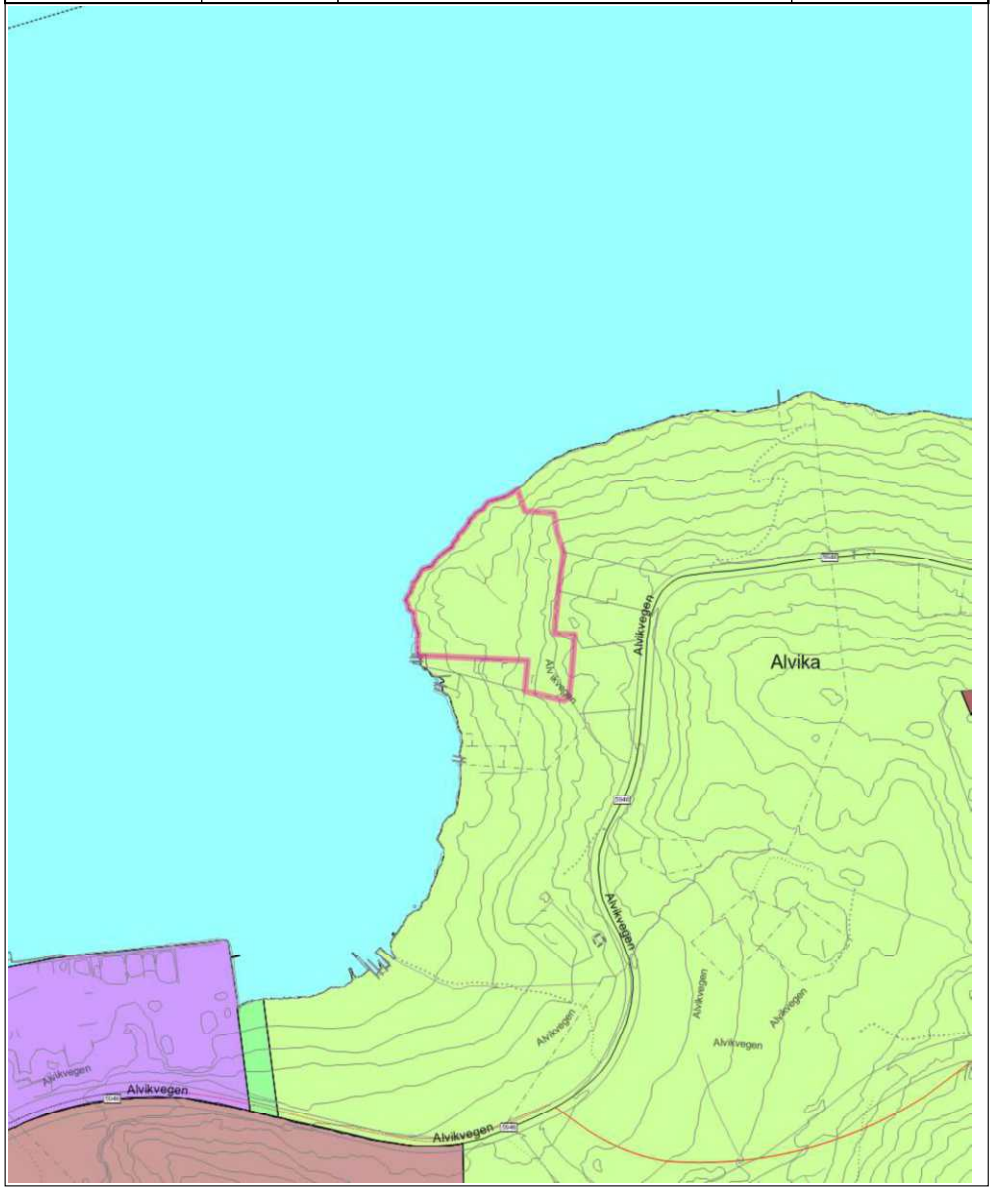
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 33	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Alvikvegen 353 6019 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn..
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Stikkrenne
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Råstoffutvinning
- Friområde
- Fylkesveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense generert
- Flytebrygge landgang
- Loddrett mur
- Voll
- Elv og bekk
- Kystkontur
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Næringsvirksomhet
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kommunalveg gatenavn..
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Kai- og bryggekant
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kanal og grøft
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Råstoffutvinning
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

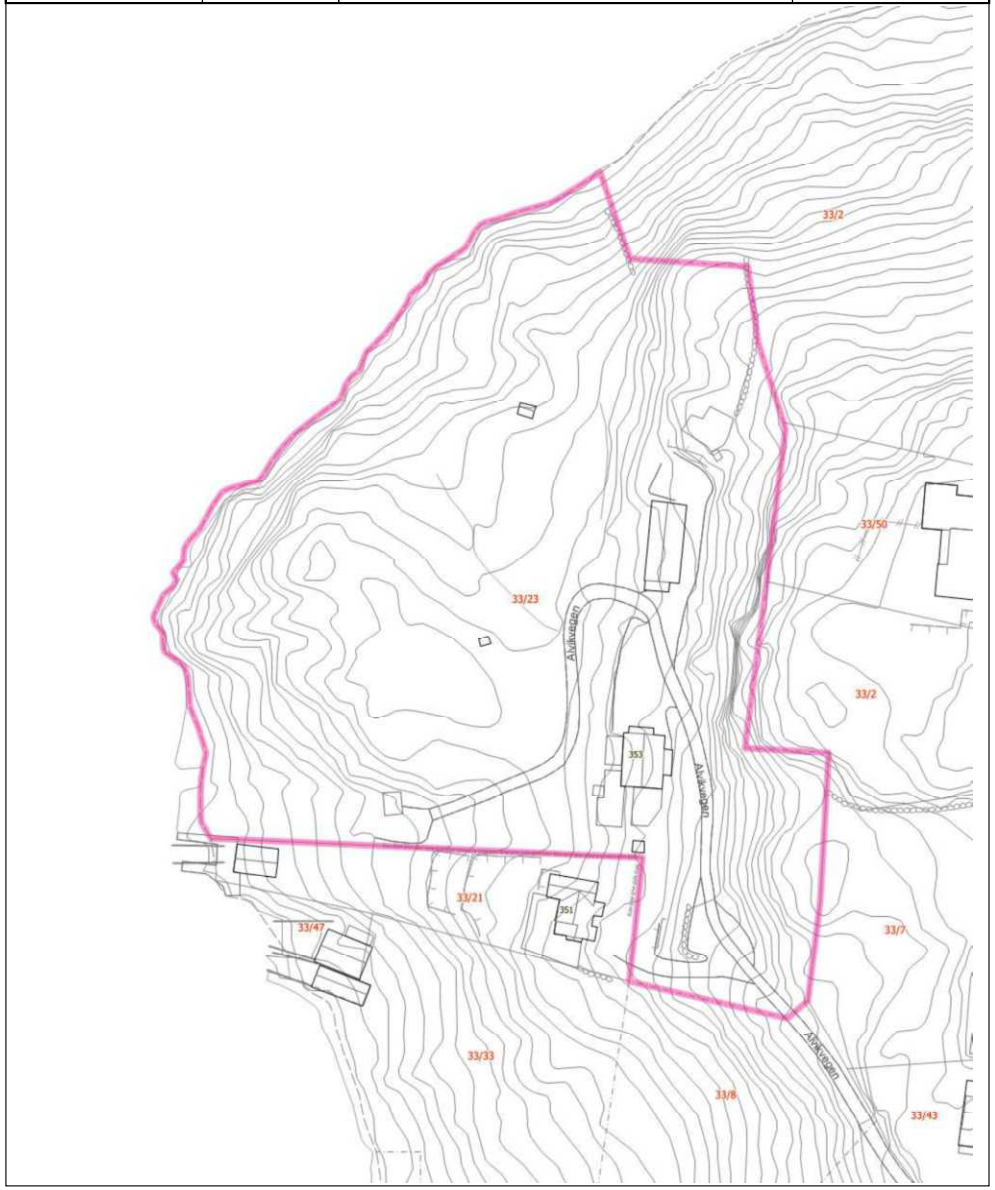
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 33	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alvikvegen 353 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Hekk
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Kai- og bryggekant	Loddrett mur	Slipp
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

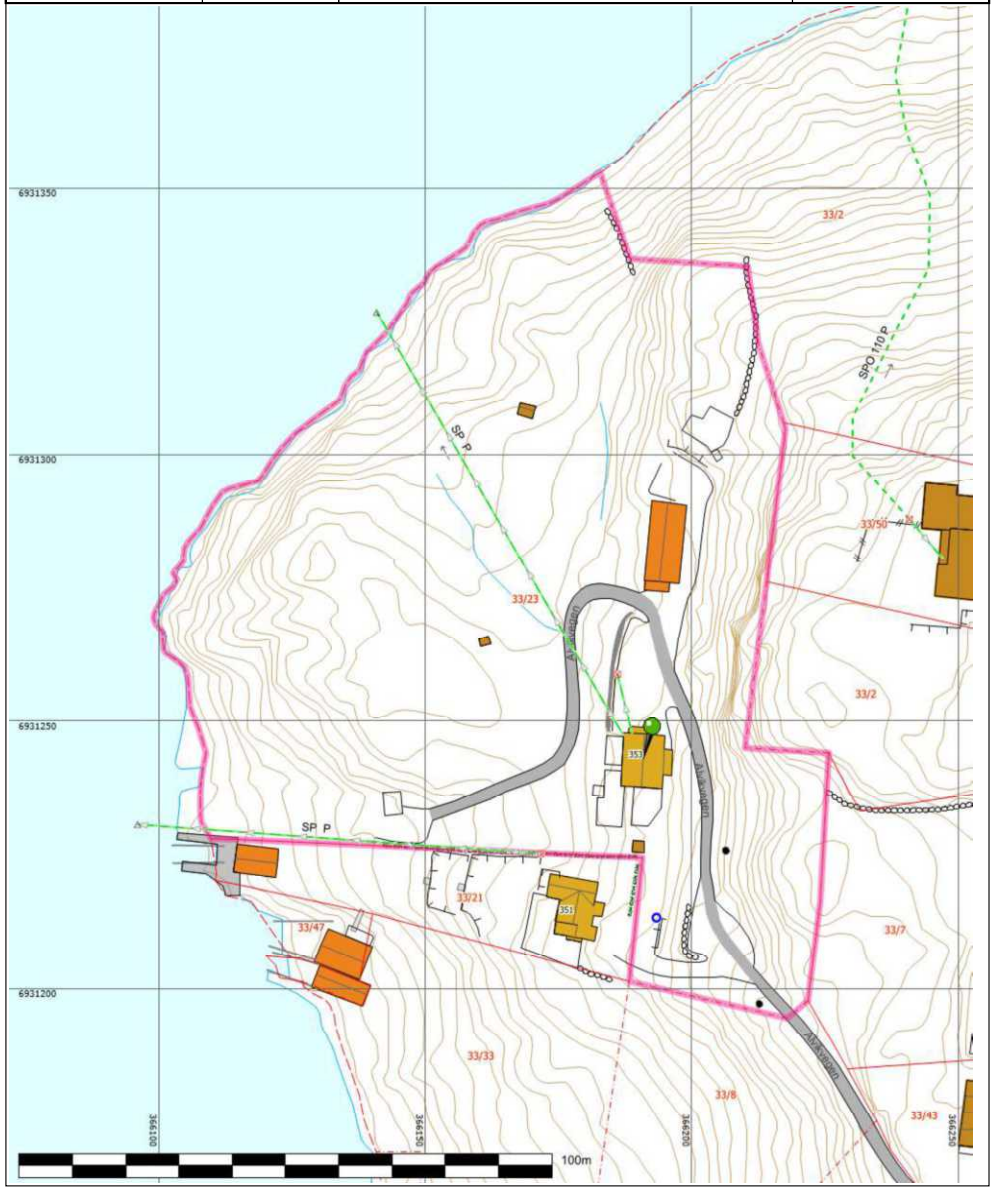
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 33	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alvikvegen 353 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Kai- og bryggekant	Slipp	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus	Veg
Kai og brygge	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Eiendomsteig
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Havflate

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		

bankID SIGNERT 28.04.2026 Vikestrand, Jan Egil

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

Jan Egil Vikestrand

Boligen

Alvikvegen 353
6019 Ålesund

1508-33/23/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Inter rør as
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt alt av rør og sluker . Samt ny membran og fliser

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Støyping av plate og montering av vegger samt maling av bad!

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

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

Nytt

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

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?:** 2015
   Firmanavn: Usikker
   Beskrivelse av arbeidet: Forsikringssak etter storm. Vindu og etterisolert alle vegger. Opplyst av tidligere eier

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Setning over tid. Ikke merkbart siden forrige eier tok over 1993.
Tidligere enn det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• 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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?:** 2025
   Firmanavn: Fagrør
   Beskrivelse av arbeidet: Ny brønn med alt som hører til.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Varmepumpespesialisten
   Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumper

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?
• **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?:** 2025
   Firmanavn: Elbra as
   Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk på bad er skiftet

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Litt støy fra masseuttak i arbeidstiden. Men ikke sjenerende av noe slag.

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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

DAGBOK NR. DAGBOK FØRT
01447 17.3.76
SKJEMA FOR OPPSLAGSBEVIS

ERKLÆRING

Undertegnede eier av grn. 33 brn. 23 erklærer herved for seg og senere eiere/festere, at naust på grn. 33 brn. 7 kan oppføres helt i felles grense med grn. 33 brn. 23

Takdrypp og snøras på eiendommem aksepteres.

Erklæringen er avgitt p.g.a. at det anmeldte naust på naboeiendommem grn. 33 brn. 7 etter planene vil få en avstand til grense mot min eiendom på 0,00m.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på min eiendom, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av begge parter.

Åse, 8.3. 1976 G.M. Høiseth

eier av grn. 33 brn. 23

020650 [redacted] 6000 Ålesund

230644 [redacted], 6000 Ålesund

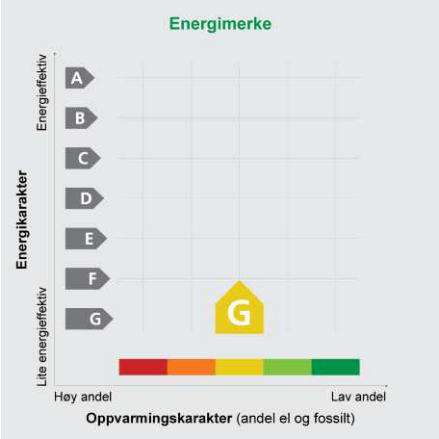
vitners v.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/1447/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 15:12

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	alvikvegen 353
Postnr	6019
Sted	ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	23
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1304868
Dato	30.08.2021



Innmeldt av	Tove Olsvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: alvikvegen 353
Postnr/Sted: 6019 ålesund
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.08.2021 12:03:59
Energimerkenummer: A2021-1304868
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tove Olsvik

Gnr: 33
Bnr: 23
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

Notater

Notater

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

Notater

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: 16260093 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Alvikvegen 353, 6019 Ålesund.
Gnr. 33, Bnr. 23, 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: 16260093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.06.2026

EiendomsMegler 1

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