

Velkommen til

Øllsvikvegen 37, 6013 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øllsvikvegen 37
6013 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	2012
BRA/BRA-i	129 / 124 m²
Soverom	3

Energimerke C

Det er kort avstand til barneskole, barnehage, dagligvare samt buss-stopp. Gangavstand til flotte turområder på Emblemsfjellet via Eikenosen, badestrand og friområde på Emblemssanden og i Skråvika. Avstander til Moa er 5 km og bysentrum er 17 km

- Velutstyrt kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer.
- Romslig åpen stue/kjøkken-løsning med god takhøyde.
- Tre fine soverom.
- Balansert ventilasjonsanlegg, peisovn og sentralstøvsuger.
- Carport og sportsbod.
- Solrike uteområder og pent opparbeidet hage.

Velkommen til visning - husk å melde deg på!

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
Øllsvikvegen 37, 6013 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 14, bnr. 58 i Ålesund kommune, samt en ideell andel på 1/12 i realsameiet gnr. 14, bnr. 40 og en ideell andel på 1/48 i gnr. 14, bnr. 39.

Pris

Prisantydning	kr	5 300 000,-
Omkostninger	kr	133 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 433 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 452 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 133 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 1 100,-pr år.

Areal
BRA - i: 124 m²
BRA totalt: 129 m²
TBA: 75 m²
BRA- e: 5 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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Carport i felles carport bygg med nabo på ca. 16 m2. Det er opplegg med strøm i carport og det er montert elbil lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 417 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med singel, plen og treterrasse på ca 50 m2. Tomten grenser til friareal mot syd

Byggeår
2012 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 etasjer og har følgende innhold:
1. Etasje: Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad og 3 soverom.
2. Etasje: Stue/kjøkken, bod.

Overstående info er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Standard
INNVENDIG
Det er parkett og flis på gulvene. Det er malte flater på veggene. Himlinger med hvite flater. I 1. etasje er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Det er stålpipe fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.
Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er montert stor skyvedørsgarderobe med speil på hovedsoverommet.

VÅTROM
Vaskerom/ wc med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er underskap med servant og det er vegghengt wc. Arbeidet er utført av Martin Uggedal AS. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeidet og produktgodkjenninger for de produkter som er benyttet på rommet.

Flislagt bad/ wc fra byggeår. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc. Arbeidet er utført av Martin Uggedal AS. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeidet og produktgodkjenninger for de produkter som er benyttet på rommet.

KJØKKEN
IKEA kjøkkeninnredning med hvite fronter fra 2018. Overskap og høyskap går helt opp til taket, og det er en barløsning mot stue og spiseplass. Benkeplaten er i heltre. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og kombiovn, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Det er platetopp i benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Stoppekran er ved gulvet på vaskerommet. Røropplegget er fra byggeår. Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår. Det er montert Flow Stop i boligen. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer. Det elektriske anlegget i boligen er fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Tilbygg / modernisering:
- 2018 Mindre ombygging i forbindelse med nytt kjøkken, vegg mellom bod og kjøkken er flyttet litt. Ventilasjon er flyttet.- Det er montert ny kjøkkeninnredning i 2018.Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et barnevennlig nabolag bestående i all hovedsak av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger i nærområdet. Eiendommen ligger i vestre del av Flisneset. Her er også kort gangavstand til Flisnes skole. Barnehage like ved (Gnist). Gode bussforbindelser fra Flisnesvegen. Boligen grenser til ei stripe med friareal mot syd.

Avstander til Moa er 5 km, og bysentrum er 17 km.
Kort vei til flott turområde på Emblemsfjellet.

Populært og barnevennlig boligområde. Aktivt skolekorps, idrettslag og velforening. Gode muligheter for idrettslige aktiviteter i Emblem IL og Blindheim IL.

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
Taktekkingen er av betongtakstein. Det er undertak med Hunton trefiberplater. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med Hunton trefiberplater og med gips mot nabobolig. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdører som
tredører med glassfelt. Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Levegg i tett trekonstruksjon med bordkledning mot nabo og det er levegg med spiler på fremsiden.

Det er bygget en frittstående utebod ved inngangen til boligen. Boden er med betongplate som gulv. Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Innvendig er vegger kledde med plater og det er montert/ bygget hyller på veggene inne i boden. Det er opplegg med lys og strømuttak i boden.
Tett hvit dør som inngangsdør til boden.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Velforening
Velforeningskontingenten settes i hovedsak av til oppsparing for fremtidige utgifter, for eksempel andeler av kostnader knyttet til vedlikehold av vei. Det er ingen faste løpende utgifter som snømåking, strøm eller lignende som håndteres gjennom velforeningen. Vedtektene for velforeningen følger som vedlegg til salgsoppgaven, og det anbefales at interessenter gjør seg kjent med disse.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på boligen datert 20.06.2012
Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
Det er oppført en frittstående utebod ved inngangen til boligen i 2012.

Oppvarming
Det er elektrisk oppvarming, samt varmekabler i inngangspartiet, bad samt vaskerom/wc. Peisovn i stue.

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

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

Energimerking
C/ LYS GRØNN. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Telia

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Flisnes næringspark og Havnevika feltI og J med plan-ID 15081504628. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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

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

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted - Befolkningsstatistikk - Geologi - Radon - Geologi - Løsmasser - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord - Landbruk - ar5 - Natur - Forvaltningsinteresse - Natur - Vassdrag - natur - Natyrtyper - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017 - Samfunnssikkerhet - Flom

aktsomhet - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei, som vedlikeholdes av brukerne.

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 1 161 361,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 645 442,-.

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
Maria Remøy-Sjåstad og Vegard Sjåstad

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 844003
Dato: 17.10.2011
Bestemmelse om gjensidig vedlikeholdsplikt for fellesareal, felles kjøre- og parkeringsareal på gnr. 14 bnr. 40
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 138957
Dato: 16.02.2012
Bestemmelse om veg

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 552234
Dato: 06.07.2012
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Registrering av grunn
Dagboknr.: 758541
Dato: 21.09.2011

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
Fastprovisjon kr 30 000 (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).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.6.300 ,-
Fotograf kr 5.500 ,-
Tilstandsrapport kr.20 000 ,-
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
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø i Møretakst AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
" Del av vertikal delt tomannsbolig med innredet 1. etasje og med innredet 2. etasje. Boligen er med ferdigattest 20.06.2012.
Boligen holder i hovedsak bygningsdeler og standard fra byggeår med noen oppgraderinger, som ny kjøkkeninnredning i 2018 og med oppussing av enkelte overflater."

Takstmann sin kommentar til areal:
" Tomannsbolig
•Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
Bod
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Carport
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk"

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Nedløp og beslag
- Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje, Bad - Overflater vegger og himling. Sanitærutstyr og innredning
- Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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 opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

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?: 2018
Firmanavn: 1000 Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsrør på kjøkken ble flyttet ut mot yttervegg ifm bytting av kjøkken i 2018. Det ble brukt spirorør.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Litt dårlig trekk ved oppfyring gjør at vi må skru av ventilasjonen før vi fyrer opp for å unngå tilbakeslag. Dette har også blitt nevnt av andre hus i gata.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: EL24 Ensiko AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til mikrobølgeovn på kjøkken. Montert spot-skinne i tak kjøkken, i tak på trapperom/gang og i tak på vaskerom. Montert 3 spotter på bad.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: EL24 Ensiko AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader i carport, type Easee.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Vi har bygget terasse som ikke var søknadspliktig. I tillegg har vi fjernet masse bak huset for bedre utnyttelse av tomten som heller ikke var søknadspliktig.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja
Tilstandsrapport og boligsalgsrapport ble utført ved forrige salg i 2018.

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 16.03.26
Vedtekter velforening.
Energiattest datert 24.02.26
Erklæring datert 09.09.11
Situasjonskart datert 26.02.26
Reguleringskart datert 26.02.26
Godkjente tegninger datert 26.02.26
Selgers egenerklæringsskjema datert 23.02.26
Vedtekter og årsreferat fra velforeningen.
Ledningskart.
Vegadkomstkart
Tegninger av carport datert 07.10.10
Reguleringsplan for Flisnes næringspark og Havnevika
Kommunedelplankart

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






61B










How to raise a plant












SIEMENS
SIEMENS
POPCO








FLEXIT
A+++
-50%
9 kg


































JUKE









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



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.

ØLLSVIKVEGEN 37

Nabolaget Ramsvik/Hatlehol/Flisnes - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Flisnes barnehage	Linje 2, 21, 250	5 min / 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		35 min

SKOLER

Flisnes skole (1-7 kl.)	337 elever, 19 klasser	11 min / 0.9 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	233 elever, 19 klasser	15 min / 1.3 km
Borgund vidaregåande skole	730 elever, 54 klasser	12 min / 7.4 km
Spjelkavik videregående skole	492 elever	12 min / 8.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Flisnes	15 min

> «Barnevennlig og rolig»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

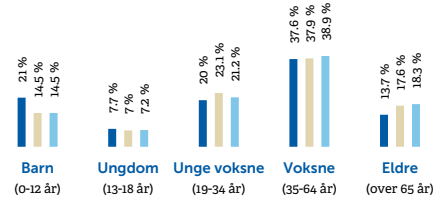
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ramsvik/Hatlehol/Flisnes	3 043	1 130
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Flisnes barnehage (1-5 år)	125 barn	5 min / 0.4 km
Puskhola barnehage (1-5 år)	41 barn	17 min / 1.4 km
Blindheim naturbarnehage (1-5 år)	68 barn	6 min / 2.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes	PostNord	13 min / 1 km
Rema 1000 Flisnes	Post i butikk	16 min / 1.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

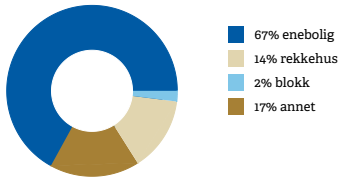
TRAFIKK

Lite trafikk 87/100

SPORT

Flisnes skole	Aktivitetshall, ballspill	11 min / 1 km
Borgund folkehøgskule	Aktivitetshall	14 min / 1.2 km
Aktiv Trening Flisnes		22 min
Sprek365 Blindheim		6 min

BOLIGMASSE

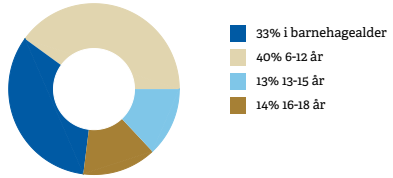


> «Stille og rolig, trygt, og bedene til folk her er langt over standard fine. God utsikt.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

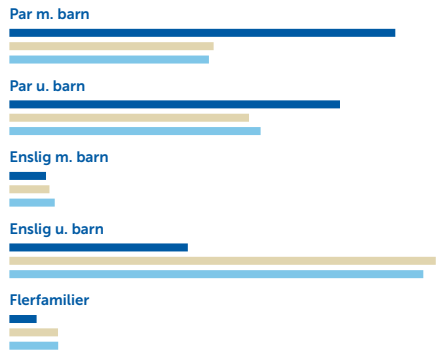
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	12 min
Apotek 1 Blindheim	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

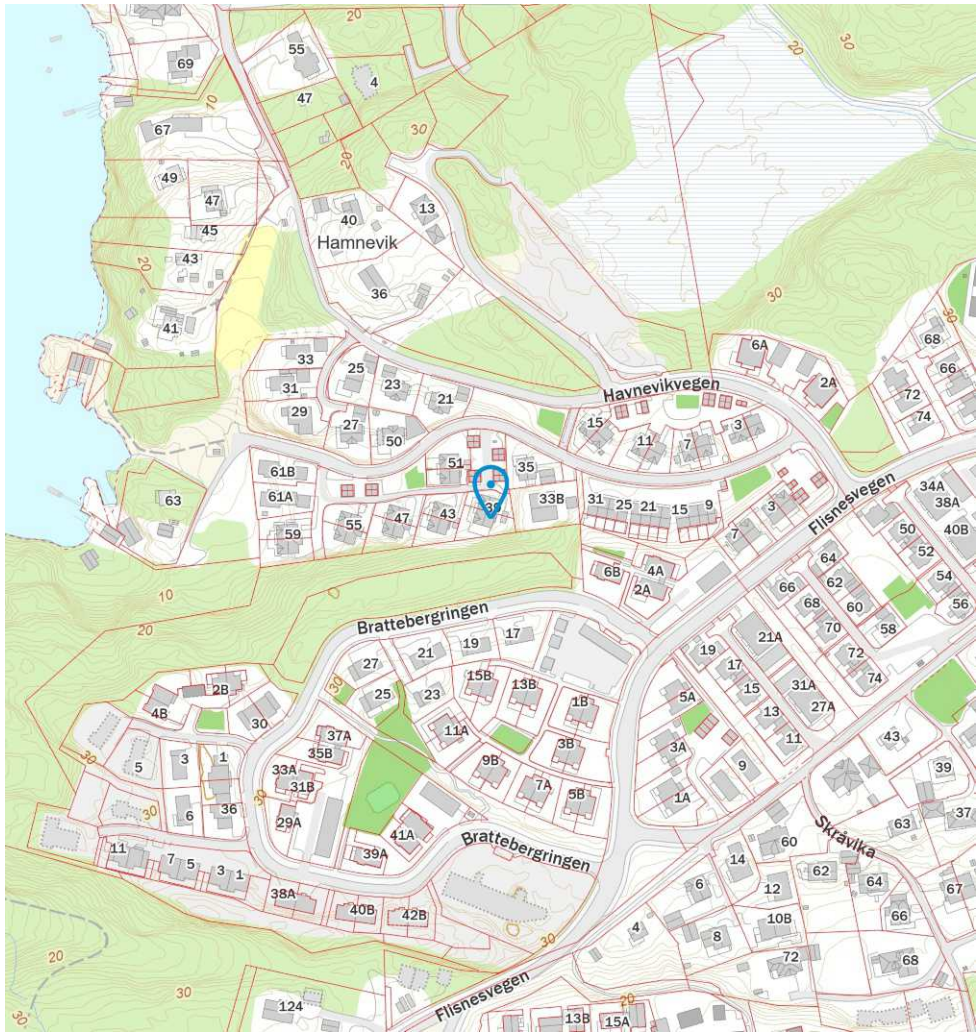


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





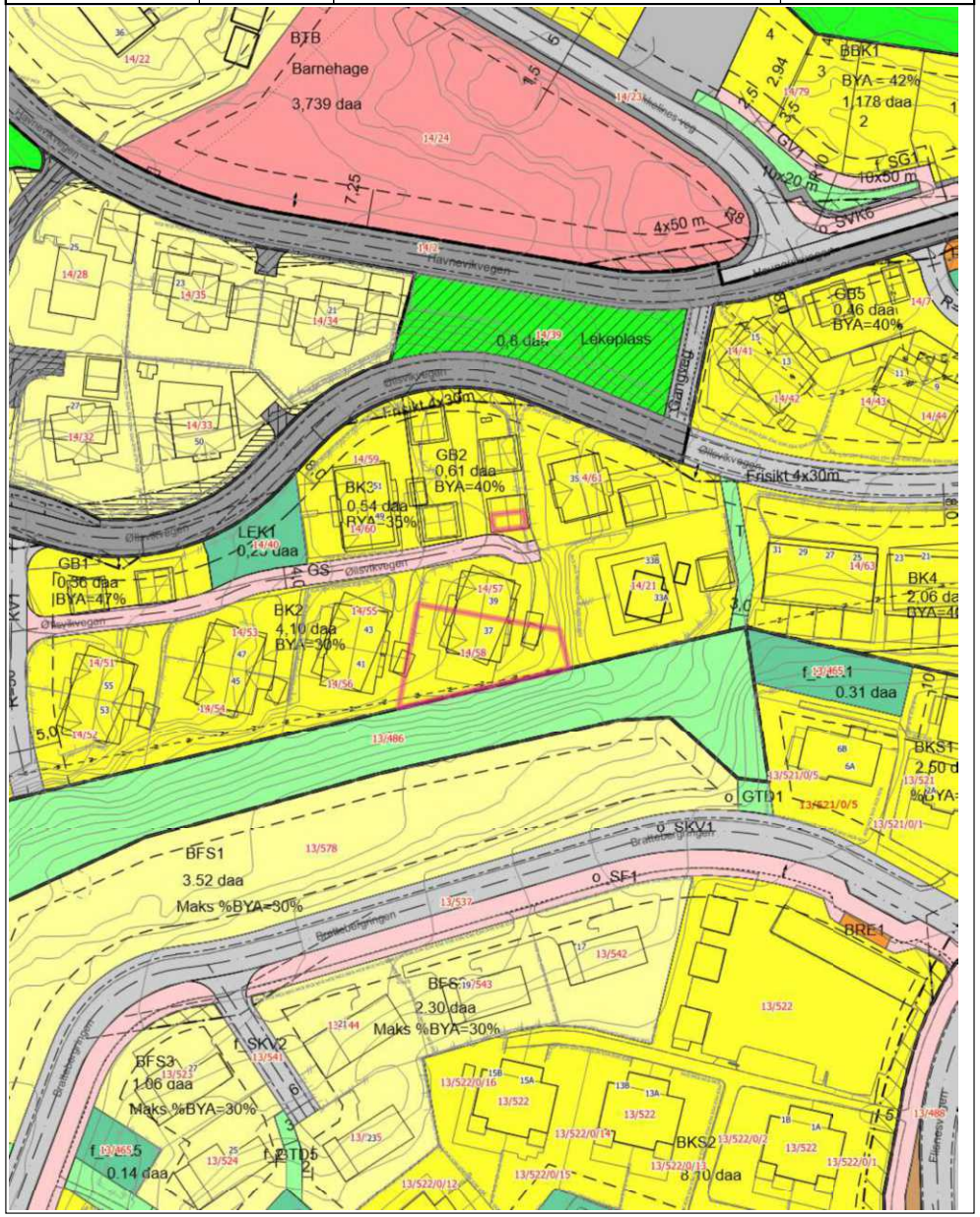
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 37 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Gul sone iht. T-1442
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Lekeplass
- Gang-/sykkelveg
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Reguleringsplaner Raster
- Kommunalveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurLoddrett
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Barnehage
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkeringsplasser
- Vegetasjonsskjerm
- Privatveg gatenavn.
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- VeggFrittstående
- Gjerde
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Frisiktsone ved veg
- Gangveg
- Privat veg
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turdrag
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

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

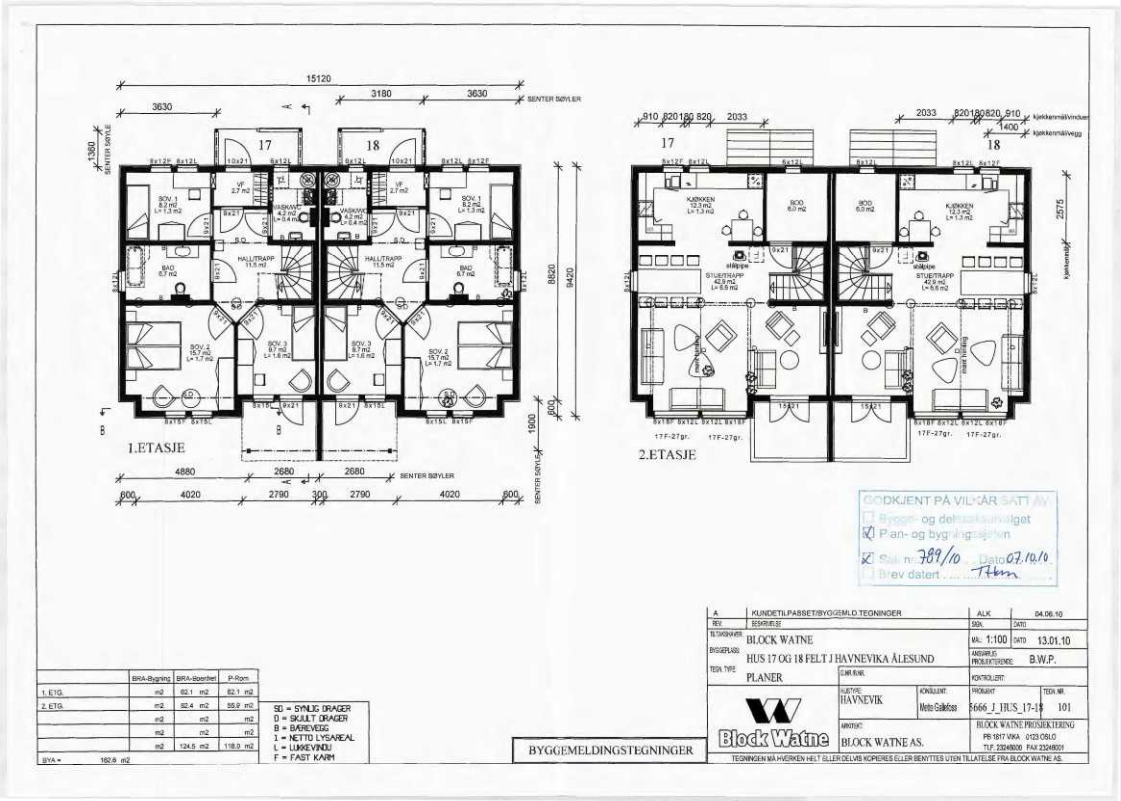
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- 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.

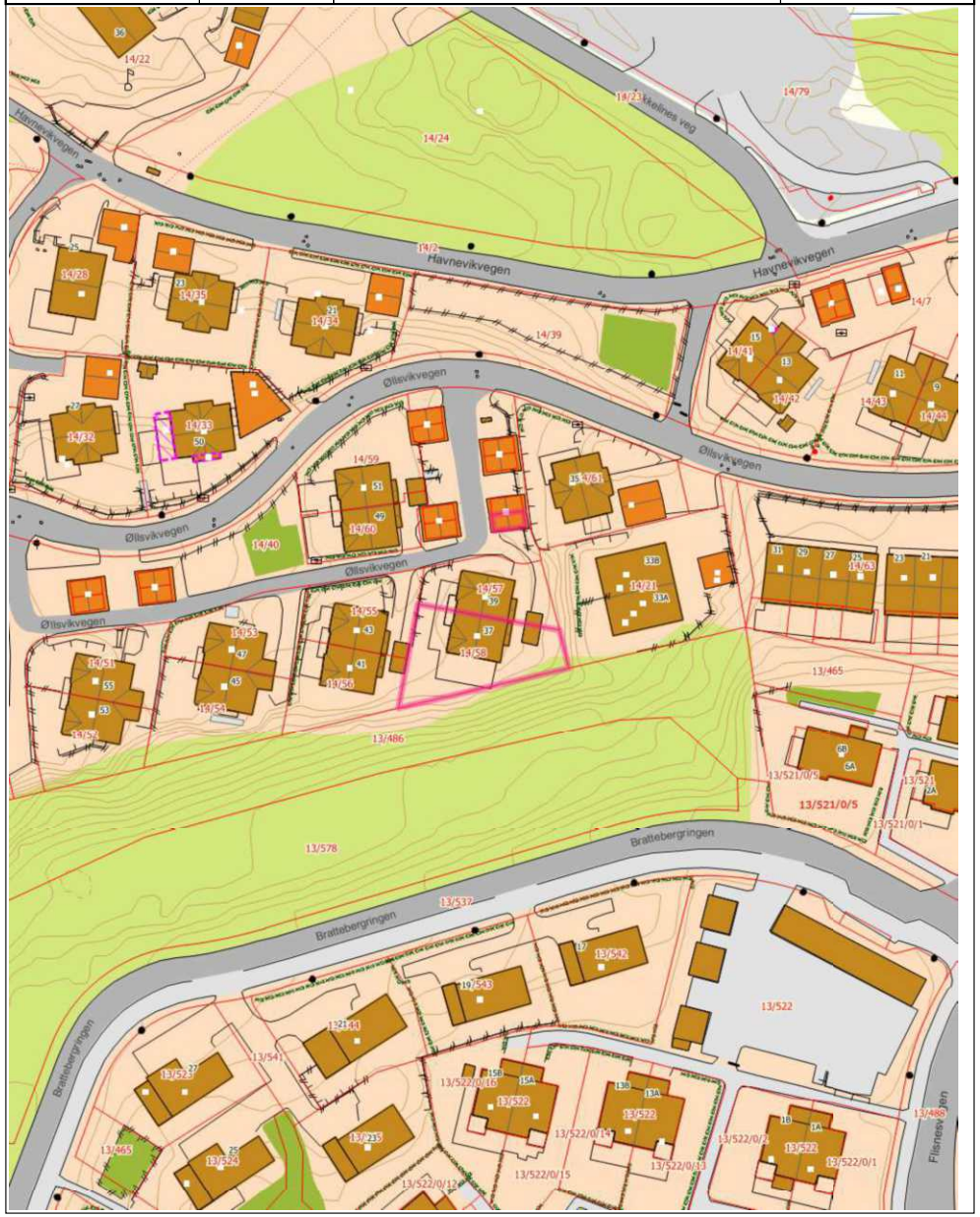
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Øllsvikvegen 37 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Lekeplass
- Skog
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Forsenkningskurve Ålesund
- Anleggsområde
- Myr

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	





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

Maria Remøy-Sjåstad

Vegard Sjåstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øllsvikvegen 37
6013 Ålesund

1508-14/58/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: 1000 Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ventilasjonsrør på kjøkken ble flyttet ut mot yttervegg ifm bytting av kjøkken i 2018. Det ble brukt spirorør.

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

• **Ja**

Litt dårlig trekk ved oppfyring gjør at vi må skru av ventilasjonen før vi fyrer opp for å unngå tilbakeslag. Dette har også blitt nevnt av andre hus i gata.

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

• **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?: 2018

Firmanavn: EL24 Ensiko AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til mikrobølgeovn på kjøkken. Montert spot-skinne i tak kjøkken, i tak på trapperom/gang og i tak på vaskerom. Montert 3 spotter på bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: EL24 Ensiko AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montert el-bil lader i carport, type Easee.

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?

• **Ja**

Vi har bygget terasse som ikke var søknadspliktig. I tillegg har vi fjernet masse bak huset for bedre utnyttelse av tomten som heller ikke var søknadspliktig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

- **Ja**

Tilstandsrapport og boligsalgsrapport ble utført ved forrige salg i 2018.

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 14, bnr. 58

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1746 **Eiendomsverdi ref nr:** IJ7309

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

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
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

Del av vertikal delt tomannsbolig med innredet 1. etasje og med innredet 2. etasje. Boligen er med ferdigattest 20.06.2012. Boligen holder i hovedsak bygningsdeler og standard fra byggeår med noen oppgraderinger, som ny kjøkkeninnredning i 2018 og med oppussing av enkelte overflater.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Det er undertak med Hunton trefiberplater.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med Hunton trefiberplater og med gips mot nabobolig. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft.
Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdører som tredører med glassfelt.
Understøttet balkong på fremsiden av boligen. Balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.
Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Levegg i tett trekonstruksjon med bordkledning mot nabo og det er levegg med spiler på fremsiden.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv med parketter or med fliser. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.
I 1. etasje er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Det er stålpipe fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.
Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er montert stor skyvedørsgarderobe med speil på hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/ wc med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er underskap med servant og det er vegghengt wc på rommet. Rommet er utført av Martin Uggedal AS. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeidene og produktgodkjenninger for de produkter som er benyttet på rommet.

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc. Rommet er utført av Martin Uggedal AS. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeidene og produktgodkjenninger for de produkter som er benyttet på rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra 2018 og består av en IKEA-innredning med hvite fronter. Overskap og høyskap går helt opp til taket, og det er en barløsning mot stordelen av rommet. Benkeplaten er i heltre. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og kombiovn. Det er platetopp i benkeplaten. Videre er det integrert kjøleskap, fryser og integrert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er lokalisert ved gulvet på vaskerommet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.
Det er montert Flow Stop i boligen. Dette er et system som registrer fukt hvor følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2012.
Ringmurssystem med betong.
Det er tilnærmet flat tomt inntil boligen. Denne boligen står oppå terreng. Det er normale fallforhold på terernget bort fra boligen. Ellers er tomten hellende, det er en srkåning mot syd som går innpå tomten, denne er sikret med gjerde.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	129 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Bod

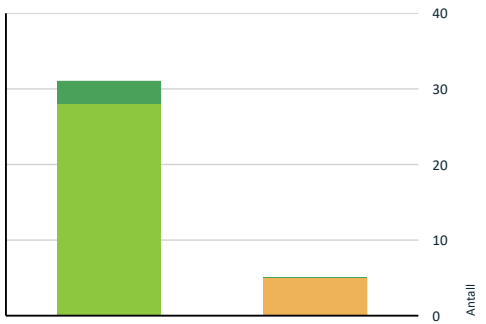
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

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.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning 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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Mindre ombygging i forbindelse med nytt kjøkken, vegg mellom bod og kjøkken er flyttet litt. Ventilasjon er flyttet.
2018	Modernisering	Det er montert ny kjøkkeninnredning i 2018.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er undertak med Hunton trefiberplater.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på stift som er benyttet på beslag under vinduer på boligens bakside.
Det er registrert slitasje på skjøter på taknedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas vedlikehold.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med Hunton trefiberplater og med gips mot nabobolig. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med malte trekarmer og med 3-lags isolerglass.

Det bør fortas beskyttelse av lkarm og listverk innvendig på kjøkkenvinduet.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdører som tredører med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

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

Det er bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Eier har siden overtagelse av boligen foretatt utvidelse av terrassen.
Levegg i tett trekonstruksjon med bordkledning mot nabo og det er levegg med spiler på fremsiden.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater på gulv med parketter or med fliser. Det er malte flater på veggene. Himlinger er med hvite flater.

Overflater fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
I 1. etasje er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen ved bruk av selvnivellerende planlaser.
I 2. etasje er det målt hellinger på ca. 10 mm fra gavlvegg til trappen, samt hellinger på ca. 5 mm over en lengde på 2 meter.
I 1. etasje er det målt hellinger på ca. 4 mm gjennom soverommet mot nord og ca. 3 mm over en lengde på 2 meter. I soverommet mot sør er det målt helling på ca. 4 mm gjennom rommet.

For målinger av planhet i denne boligen tas det et spesifikt forbehold, da det kun er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen, og det kan derfor være andre hellinger i gulvet i rom eller områder som ikke er undersøkt.

Det er registrert noe knirk i gulvflaten i 2. etasje, i området hvor peisovnen er plassert.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er stålpipe fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er trapp fra byggeår med malte vanger og malt rekkverk, trinn i eik. Håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Det er montert stor skyvedørsgarderobe med speil på hovedsoverommet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vaskerom/ wc med fliser på gulvet og med malt flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er underskap med servant og det er vegghengt wc på rommet.

Rommet er utført av Martin Uggedal AS. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeidene og produktgodkjenninger for de produkter som er benyttet på rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har malte flater og det er malte himlinger på rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er underskap med servant og det er vegghengt wc på rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Rommet er utført av Martin Uggedal AS. Det er fremlagt dokumentasjon for arbeidene og produktgodkjenninger for de produkter som er benyttet på rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen/dusjsonen. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller belastning på vinduslister, vindu eller foringer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vindu med ikke fuktbestandige materialer bør beskyttes mot direkte vannsprut.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

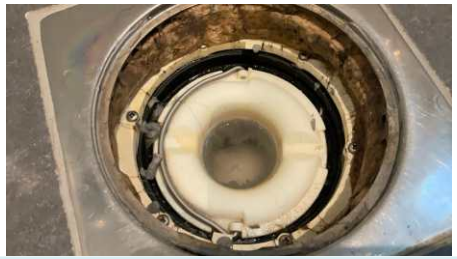
Her ble det registrert/lokalisert noe hullyd under flis, men dette er ikke vurdert som "bom" siden flisene sitter fast og det ikke er registrert sprekker/riss i fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusj med dusjvegger og med vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 2018 og består av en IKEA-innredning med hvite fronter. Overskap og høyskap går helt opp til taket, og det er en barløsning mot stordelen av rommet. Benkeplaten er i heltre. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og kombiovn. Det er platetopp i benkeplaten. Videre er det integrert kjøleskap, fryser og integrert oppvaskmaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje/ merker etter fukt på vindusforing og list på kjøkkenvinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med vedlikehold og videre tiltak med å beskytte foring og listverk i forhold til fuktpåkjenning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenhette med ventilator er fornyet i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er lokalisert ved gulvet på vaskerommet.

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

Ventilasjonsrør på kjøkken ble flyttet ut mot yttervegg i forbindelse med bytting av kjøkken i 2018. Det ble brukt spirorør. Arbeidene med dette er utført av: 1000 Bygg AS.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Flower Stop i boligen. Dette er et system som registrerer fukt der følere er plassert, dette er koblet til vanninntaket og stenger vanntilførselen ved registrering av fukt/ lekkasjer.

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er foretatt oppgraderinger i 2018: Lagt opp ny kurs til mikrobølgeovn på kjøkken. Montert spot-skinne i tak kjøkken, i tak på trapperom/gang og i tak på vaskerom. Montert 3 spotter på bad. Utført av EL24 Ensiko AS

Oppgraderinger i 2022: Montert el-bil lader i carport, type Easee. Utført av EL24 Ensiko AS

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.
   2012 Det er foretatt oppgraderinger i 2018: Lagt opp ny kurs til mikrobølgeovn på kjøkken. Montert spot-skinne i tak kjøkken, i tak på trapperom/gang og i tak på vaskerom. Montert 3 spotter på bad. Utført av EL24 Ensiko AS

   Oppgraderinger i 2022: Montert el-bil lader i carport, type Easee. Utført av EL24 Ensiko AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja El- anlegget er utført av Bravida.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurssystem med betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er tilnærmet flat tomt inntil boligen. Denne boligen står oppå terreng. Det er normale fallforhold på terrenget bort fra boligen. Ellers er tomten hellende, det er en srkåning mot syd som går innpå tomten, denne er sikret med gjerde.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/124 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Andre bygg: Bod, Carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

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	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øllsvikvegen 55 ,6013 ÅLESUND 123 m²	2011	3 sov	28-12-2025	5 250 000	**5 200 000**		5 200 000	**42 276**
2	Hjelldalen 34A ,6013 ÅLESUND 107 m²	2006	3 sov	25-01-2026	4 750 000	**4 850 000**		4 850 000	**41 102**
3	Øllsvikvegen 43 ,6013 ÅLESUND 125 m²	2011	3 sov	19-08-2025	5 150 000	**5 060 000**		5 060 000	**40 480**
4	Øllsvikvegen 41 ,6013 ÅLESUND 123 m²	2011	3 sov	07-09-2024	4 990 000	**4 950 000**		4 950 000	**39 919**
5	Øllsvikvegen 53 ,6013 ÅLESUND 123 m²	2011	3 sov	11-06-2024	4 990 000	**4 890 000**		4 890 000	**39 756**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 800 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**70 000**
Carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**180 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 050 000**

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.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 650 000**

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

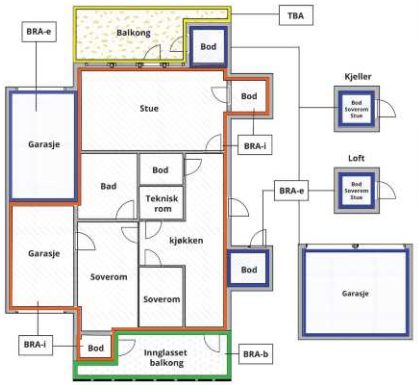
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62			62	69
2. Etasje	62			62	6
SUM	**124**				**75**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Selve parkeringsplassen er på ca. 16 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	117	7
Bod	0	5
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Vegard Sjåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	14	58		0	417.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øllsvikvegen 37

Hjemmelshaver
Remøy-Sjåstad Maria, Sjåstad Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i nyere boligområde i Havnevika på Flisnes ligger ca. 17 kilometer fra Ålesund sentrum og ca. 5 km fra Spjelkavik sentrum og Moa. Det er kort vei til barneskole og barnehage. Blindheim Ungdomsskole ligger ca. 1,5 kilometer unna. Nærbutikken ligger ca. 1 km unna. Boligen ligger i Havnevika med flott utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 417,8 kvm. Tomten er opparbeidet med singel, plen og treterrasse på ca 50 m2. Tomten grenser til friareal mot syd.

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2012

Kommentar
Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er bygget en frittstående utebod ved inngangen til boligen. Boden er med betongplate som gulv. Vegger i bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Innvendig er vegger kledde med plater og det er montert/ bygget hyller på veggene inne i boden.
Det er opplegg med lys og strømuttak i boden.
Tett hvit dør som inngangsdør til boden.

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

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2012

Kommentar
Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Biloppstilling/ parkering i felles carport bygg med nabo. Det er asfaltert dekke inne i carporten. Bygget er oppført i trekonstruksjon med søyler og dragere av tre. Det er betongvegg i bakkant. Det er lagt bord på bjelker, slik at kryploft kan nyttes til lagring. Det er opplegg med strøm i carport og det er montert elbil lader i carporten.

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	03.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2010		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	20.06.2012		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	20.03.2026	Rettet etter fremlagt dokumentasjon for våtrom.
3	23.03.2026	Rettet med s-rom og p-rom

For gyldighet på rapporten se forside

Øllsvikvegen 37 , 6013 ÅLESUND
Gnr 14 - Bnr 58
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.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 844003 Tinglyst: 17.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Nærværende erklæring tinglyses på gnr. 14 bnr. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60 i 1504 Ålesund kommune.

Til enhver tid eier av gnr. 14, bnr. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60 har felles vedlikeholdsplikt for fellesarealer og felles kjøre- og parkeringsarealer som er anlagt og opparbeidet på gnr. 14, bnr. 40.

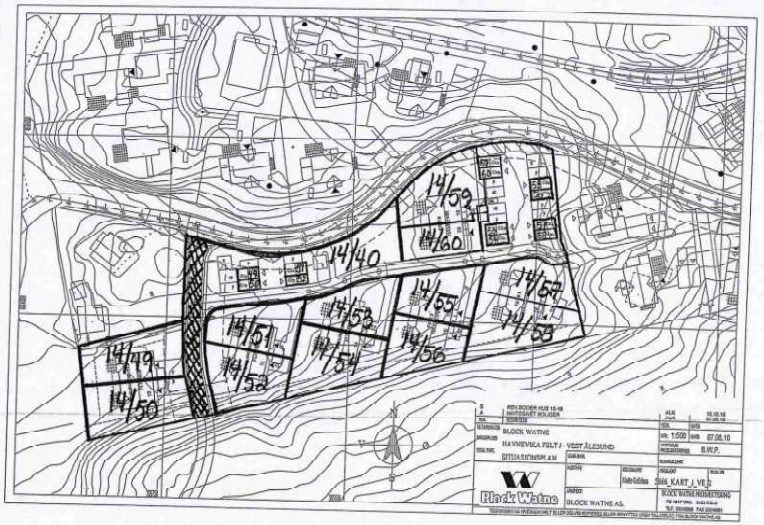
Det er beregnet 2 stk. parkeringsplasser pr. boenhet.

De som til enhver tid eier gnr. 13, bnr. 2 har rett til kjørbar adkomst over gnr. 14, bnr. 40. Adkomst som retten gjelder er skravert med blått på kartet.

Sted Oslo dato 09.09.11

for BLOCK WATNE AS
Lars Nilsen
968 757 954

Block Watne AS, org.nr. 968757954
Eier av gnr. 14, bnr. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 og 60.



Rett kopi/gjenpart bekreftes
for Nordea Bank Norge ASA

enova

Energiattest

Adresse	**Ølisvikvegen 37, 6013 ÅLESUND**
Dato for energimerking: **24.02.2026**	Merkenummer: **Energiattest-2026-262743**
Bygningskategori: **Småhus**	Bygningsnummer: **300173423**
Gårdsnummer: **14**	Bruksnummer: **58**
Seksjonsnummer: **—**	Bruksenhetsnummer: **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår: **2012**	Bygningstype: **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal: **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal: **124,0 m²**
Oppvarmet etasje: **2**	Bygningsmateriale: **Tre**
Oppvarming: **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon: **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **134,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **129,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **16 527 kWh**



Øllsvikvegen 37, 6013 ÅLESUND

Detaljering

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



Øllsvikvegen 37, 6013 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

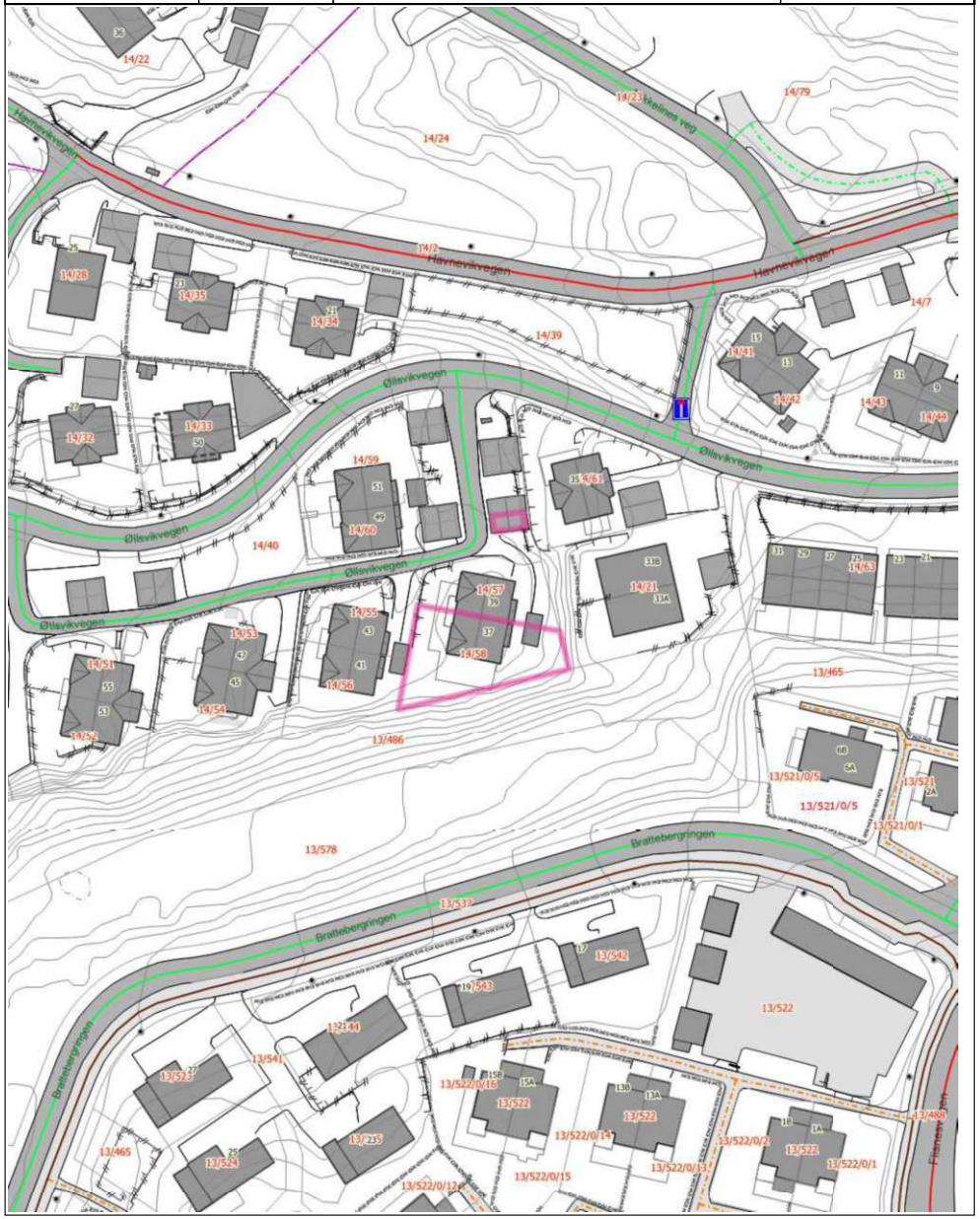
https://www.enova.no

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 37 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Vegsperring Vegnett	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grenselinje nøyaktig måling	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti	Sti
Vegbom	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Trapp
Skrå forstøtningsmur		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ledningskart

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 37 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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	

Vedtekter

Foreningens navn

Foreningens navn er Øllsvikvegen Nedre Vel

§ 2Formål

Foreningen har til formål å vedlikeholde og sikre lekeplass og felles vei/parkering samt være en positiv bidragsyter til nabolaget.

Formålet skal oppnås gjennom følgende aktiviteter:

- Fornyelse av leker på lekeplass ved behov, samt sikring av lekeplass
- Kalle inn til dugnader ved behov
- Være initiativtaker til vedlikehold av vei og parkering ved behov, samt snømåking av vei
- Være initiativtaker til sosiale aktiviteter for nabolaget

§ 3 Organisasjonsform

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4 Medlemmer

Enhver boligeier i Øllsvikvegen med gnr 14 og bnr 49-60.

§ 5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøte, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter, og styret kan stryke dem som medlem av foreningen.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøte.

Årskontingenten betales av den som står som eier av eiendommen per 1. januar det aktuelle året. Betalingsplikten gjelder for hele kalenderåret, uavhengig av om eiendommen senere overdras.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har en stemme. Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en måneds varsel, direkte til medlemmene eller ved

kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten, med mindre 3/4 av de fremmøtte krever det.

§ 7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

- behandle årsmelding
- behandle revidert regnskap
- behandle innkomne forslag
- fastsette kontingent
- vedta budsjett
- velge
    - leder og nestleder
    - styremedlemmer
    - varamedlemmer
    - revisor

§ 8 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter blir avholdt når styret bestemmer det, eller minst 1 /3 av medlemmene krever det.

Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 9 Styret

Foreningen har et styre på 4 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret skal:

- iverksette årsmøtebestemmelser
- oppnevne eventuelle komiteer, utvalg eller personer som skal gjøre spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
- administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til gjeldende instrukser og bestemmelser
- representere foreningen utad

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

Ved skifte av styre plikter det avtroppende styret å overlevere all relevant dokumentasjon, herunder tilgang til e-postkontoer, skylagring, bankforbindelser og øvrige digitale plattformer som foreningen benytter. Det påtroppende styret skal uten ugrunnet opphold sørge for å endre nødvendige passord og tilganger.

§ 10 Signaturrett

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

Hvis signaturrett i tillegg blir tildelt bestemte roller eller personer utenom "styret i felleskap", bør dette gå frem av vedtektene. Det må også presiseres om retten er tildelt "hver for seg" eller "i fellesskap".

§ 10 Vedtektsendring

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

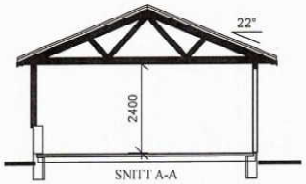
§ 12 Oppløsning

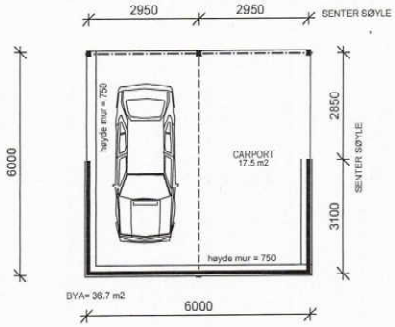
Oppløsning av foreningen kan bare behandles på årsmøte, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme, ved at nettoformuen blir gitt til en ideell organisasjon som årsmøte bestemmer.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Endret på årsmøte 14.10.2025 (presisering om kontingent og styreoverlevering)



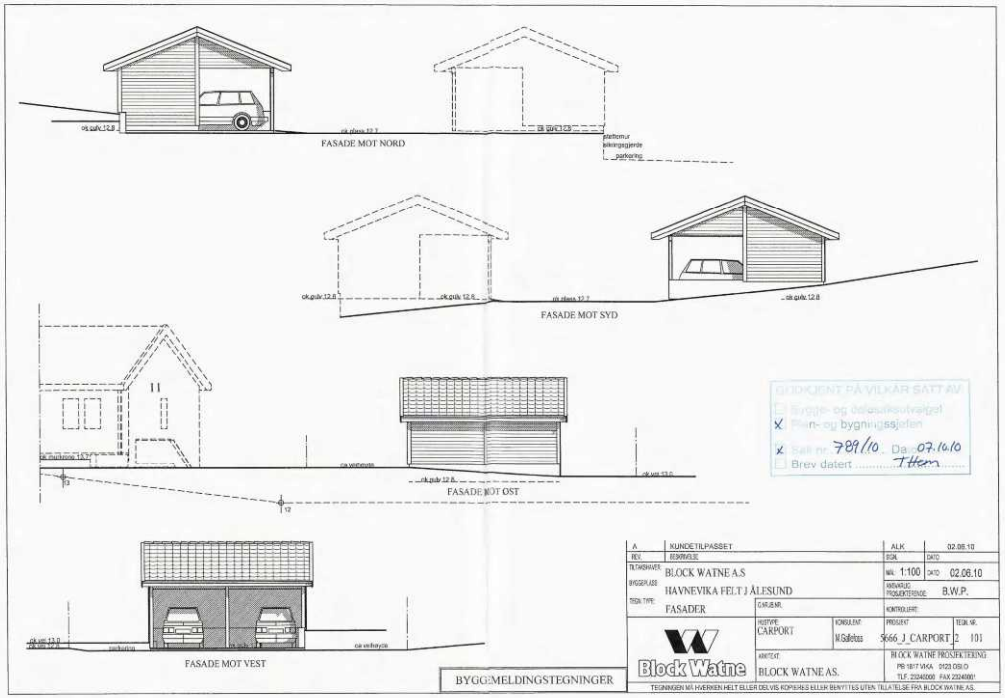


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og deleaksutvalget
☒ Plan- og bygningsetaten
☒ Sak nr. 789/10 Dato 07/10/10
☐ Brev datert ..... Thern

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDETEGNET			ALK	02.06.10
REV.	REVISJON			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE A.S			MÅL: 1:100	DATO: 12.02.10
BYGGEPLASS:	HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN-SNITT	G.NR./B.NR.		KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: CARPORT	KONSULENT: M.Gallefoss	PROSJEKT: 5666_J_CARPORT	TEGN.NR.: 2 100
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og deleaksutvalget
☒ Plan- og bygningsetaten
☒ Sak nr. 789/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert ..... Thern

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDETILPASSET			ALK	02.06.10
REV.	REVISJON			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE A.S			MÅL: 1:100	DATO: 02.06.10
BYGGEPLASS:	HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.		KONTROLLERT:	
Block Watne		HUSTYPE: CARPORT	KONSULENT: M.Gallefoss	PROSJEKT: 5666_J_CARPORT	TEGN.NR.: 2 101
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Årsmøte i Øllsvikvegen Nedre Vel

Tid: 14.10.2025 kl. 18:00

Sted: ~~lekeplassen~~ Øllsvikvegen nr. 51

Oppmøtte: Øllsvikvegen nr. 41, 51, 53, 57, 59

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent

Valg av møteleder og referent

Jens Vingen er møteleder og referent

Årsberetning

Siden siste årsmøte:

- Hatt dugnad lekeplassen, fått opp dissestativ og utvidet område med gress
- Velforeningen har fått egen e-post med tilhørende skytagring, ollsvikvel@gmail.com . Dokumenter etc. tilhørende velforeningen blir fra nå av lagret der. Tilgang vil følge sittende styre
- Opprydning på Facebook, deaktivert gammel gruppe og gjennomgang av medlemmer på gjeldende gruppe

Regnskap og økonomisk status

2 manglende innbetalinger per d.d.

Regnskap:

Utgifter:

Forsikring: 732,-

Jord: 3 750,-

Stativ: 36 623,-

Inntekter:

10 av 12 enheter, 10 000 kr

Balanse

26 609,56

Kontingent 2026

Enstemmig vedtatt å øke årskontingenten med 100,- til 1100,- per år

Endring i vedtektene

Enighet om endringer i vedtektene:

- Presisering i forhold til kontingent. De som eier boligen 1. januar skal betale årskontingenten for det kommende året uavhengig av evnt salg av bolig.
- Ved nytt styre skal gjeldende styre gi tilgang til nevnte e-post / skylagring og det nye styret skal deretter endre passordet

Lekeplassen videre

Styret har utarbeidet en liste over hvor det er mulig å søke ytterligere midler for utvikling av lekeplassen.

Det nye styret skal følge med på hvilke muligheter vi har og varsle ved muligheter.

Diskusjoner rundt hvilke apparater som er mest aktuelle, uten at det ble konkludert noe

Strøsand til vinteren

Jens sjekker med kommunen om vi kan få plassert ut en kasse med sand

Snømåking

Diskusjoner rundt brøytetjeneste og kjøp av snøfres.
Snøfres er kanskje ikke så anvendelig mellom carporter – hvor skal snøen blåses hen?

Brøytetjenester anslått til å koste rundt 30 000,- per år. Peter ordner med pristilbud for videre diskusjoner rundt dette

Plenklipping / kjøp av klipper?

Diskusjon rundt kjøp av robotklipper, argumenter:

- Mange bortreist i vekstsesong, blir ikke klippet ofte nok på sommeren
- Slipper eventuell ordning med rotasjon på hvem som skal klippe
- Finere plen

Peter sjekker opp pris for videre diskusjon rundt dette også. Om det ikke blir robotklipper ser vi for oss en rotasjonsordning for hvem som skal klippe når.

Dugnad 2026

Ny dugnad i mai der vi gjør klart til 17. mai. Nøyaktig hva som skal gjøres finner vi ut av til våren.

Valg av nytt styre

Det nye styret består av:

Einar Leite Austnes (vara)

Gunvor Festøy Desserud (kasserer)

Jens Vingen (styreleder)

Linus Christoffer Åkerberg (vara)

Underskrift av årsmøteprotokoll

To medlemmer i velforeningen skal lese igjennom og godkjenne referatet.

Sted / Dato: Ålesund, 15/12-25 Signatur: Jens Vingen

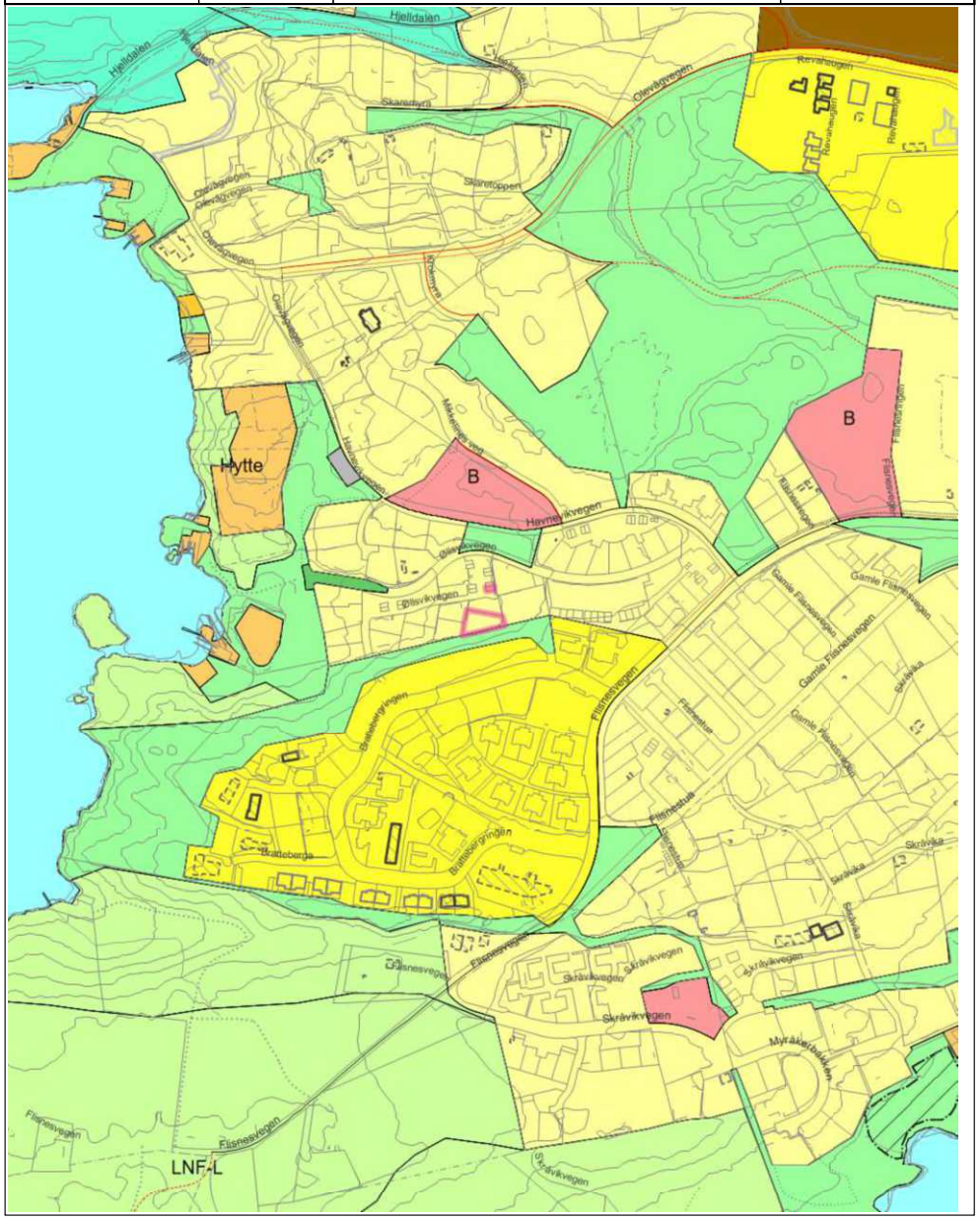
Sted / Dato: Ålesund, 18.12.25 Signatur:

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 37 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

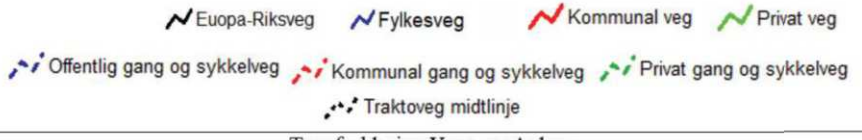
Målestokk
1:4000



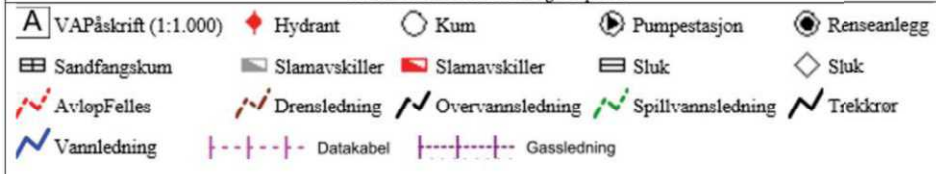
Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	

Bestemmelser til

Detaljreguleringsplan for boligområde I og J innenfor "Reguleringsplan for Flisnes Næringspark og Havnevika"

INNHOLDSFORTEGNELSE:

§ 1. **GENERELT** **2**

§ 2. **FELLESBESTEMMELSER** **2**

§ 3. **BYGGEOMRÅDER** **3**

§ 3.1 BOLIGER 3

§ 3.2 FELLES LEKEPLASSER **3**

§ 4. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** **3**

§ 4.1 OFFENTLIG KJØREVEG 3

§ 4.2 OFFENTLIG FORTAU 4

§ 4.3 FELLES AVKJØRSLER 4

§ 4.4 FELLES GANG-/SYKKELVEG 4

§ 5. **GRØNNSTRUKTUR** **4**

§ 5.1 OFFENTLIG FRIOMRÅDE 4

§ 6. **HENSYNSSONER** **4**

§ 6.1 FRISIKTSONER 4

§ 1. GENERELT

A. Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor omsluttende grense.

B. Arealene innenfor planens begrensningslinjer er avsatt til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL2008 §12-5, 2. ledd nr.1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5, 2. ledd nr.2)
3. Grønnstruktur (PBL2008 §12-5, 2. ledd nr.3)
4. Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

C. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge
Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe er tilpasset hverandre og får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område eller husgruppe får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

B. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
Hekker og gjerder i formålsgrensen skal ikke overskride en høyde på 0,7m. Utforming og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av kommunen.
Hvor planering medfører forstøtningsmurer, kan høyden bestemmes av kommunen.

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

D. Universell utforming
I den grad det er mulig, skal det tas hensyn til livsløpsstandard.

E. Unntak
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 BOLIGER

I områdene BK1-BK7 med tilhørende fellesarealer GB1-GB6 kan det oppføres boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger/rekkehus med tilhørende garasjer og uthus. Takvinkelen skal være mellom 22 og 45 grader ved saltak, eller mellom 5 og 30 grader ved pulttak. Dobbel garasje/carport skal ha takvinkel maks. 30 grader.

Maksimal utnyttelse er:

BK1: BYA=35%, BK2: BYA=30%, BK3: BYA=35%, BK4: BYA=40%, BK5: BYA=35%, BK6: BYA=35%, BK7: BYA=30%, GB1: BYA=47%, GB2: BYA=40%, GB3: BYA=25%, GB4: BYA=40% GB5: BYA=40%, GB6: BYA=45%.
Tillatt BYA% for områdene BK1+BK2+BK3+GB1+GB2 skal samlet ikke overskride BYA 35%.
Tillatt BYA% for områdene BK4+BK5+BK6+GB3+GB4 skal samlet ikke overskride BYA 38%.
Tillatt BYA% for områdene BK7+GB5+GB6 skal samlet ikke overskride BYA 35%.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Plassering og orientering av hus på kartet er retningsgivende, og ved utbygging av tomtene skal det legges vekt på å finne best mulig løsninger i forhold til terrengforhold og utsikt for naboer. Garasje/uthus med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, eller i skillet hvis bygningen er felles for to naboeiendommer. Minsteavstand fra tomtegrense mot offentlig veg skal være 2,0 m ved innkjøring parallelt med eller bort fra vegen, og 5,0 m ved innkjøring normalt på vegen.

I områdene kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer pluss evt. underetasje. Gesimshøyden skal være maks. 8,0 m og mønehøyde (= øverste gesims på pulttak) maks. 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/carporter/uthus skal ha gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde (= øverste gesims på pulttak) maks. 5,0 m, målt fra planert terreng på inngangssiden.

Det stilles krav til 2 biloppstillingsplasser pr. bolig ved bygging av enebolig.
Ved bygging av flerfamiliehus stilles det krav til 1 biloppstillingsplass pr. bolig, samt min. ½ bilplass pr. bolig som gjesteparkering.

Område GB1 er felles garasje/parkeringsareal for BK1 og BK2.
Område GB2 er felles garasje/parkeringsareal for BK2 og BK3.
Område GB3 er felles garasje/parkeringsareal for BK4 og BK6.
Område GB4 er felles garasje/parkeringsareal for BK6.
Område GB5 og BG6 er felles garasje/parkeringsareal for BK7.

§ 3.2 FELLES LEKEPLASSER

I henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune skal det opparbeides nærlekeplasser innenfor fellesområdene LEK1, LEK2 og LEK3. Opparbeidelse av lekeplassene skal være ferdigstilt før de første boligene tas i bruk. Område LEK1 er felles for BK1, BK2 og BK3. Område LEK2 er felles for BK4, BK5 og BK6. Område LEK3 er felles for BK7.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 OFFENTLIG KJØREVEG

Boliggate 9 er offentlig kjøreveg.

§ 4.2 OFFENTLIG FORTAU

Fortauet ved boliggate 6 er offentlig fortau.

§ 4.3 FELLES AVKJØRSLER

Område KV1 er felles avkjørsel for BK1, BK2, BK3 samt evt. fremtidig bebyggelse syd for BK1.
Område KV2 er felles avkjørsel for BK7. De skal utføres som type FA1 iht. Veg- og gatenorm for Ålesund Kommune. Regulert bredde 5,0 m. Dette fordeler seg på kjørebane 2,5 m, skulder 2 x 0,5 m, og gjerdeavstand 2 x 0,75 m.

§ 4.4 FELLES GANG/SYKKELVEG

Område GS er felles gang/sykkelveg for BK1, BK2 og BK3. Den kan benyttes til nødvendig, leilighetsvis vare- og persontransport til eiendommene. Regulert bredde 4,0 m. Dette fordeler seg på kjørebane 2,5 m og gjerdeavstand 2 x 0,75 m.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Turdraget T er offentlig friområde.

§ 6. HENSYNSSONER

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet.
Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernes.

07.07.2009 / rev. 30.11.2009
Block Watne AS
Jan Strebel, siv.ark. MNAL

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

Notater

Notater

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

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: 16260041 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Øllsvikvegen 37, 6013 Ålesund.
Gnr. 14, Bnr. 58, 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 15 500,- 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: 16260041
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no