PROAKTIV

Flott enebolig dobbelgarasje

I et attraktivt og familievennlig område.

LEMHAUGEN 13

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

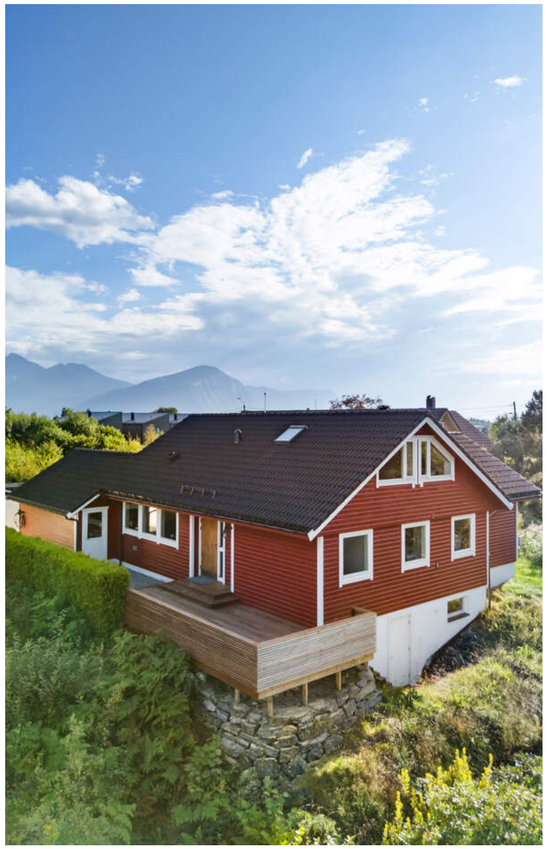
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 338, i Ålesund kommune

Prisantydning: 6.950.000,-

Omkostninger: 192.740,-

Totalpris: 7.142.740,-

Kommunale avgifter: 31.601,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 4/2

BRA: 257 m²

BRA-i: 226 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i den doble garasjen og på biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 798.3 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
36 Skilleside
46 Plantegninger
48 Kjerneinformasjon
53 Vedlegg
116 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim

Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parters interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott enebolig med dobbel garasje i attraktivt og barnevennlig område.

Eiendommen ligger fint til i et attraktivt og barnevennlig område. Huset ligger i rolig blindgate med nærhet til skole, barnehage og mange flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Huset går over tre etasjer og har en praktisk planløsning. Store deler av første etasje er pusset opp i senere tid. Her er en romslig gang med god garderobeplass. Stue og kjøkken har åpen løsning og god plass til møblering. Her kan man enkelt innrede med flere soner. Kjøkkenet har nyere innredning fra KVIK med integrerte hvitevarer. Et pent og innholdsrikt kjøkken. Det er to soverom og flislagt bad i etasjen.

I andre etasje er det innredet med to soverom og et toalettrom. Det er ikke søkt om innredning av denne etasjen.

I underetasjen er det fire boder, kjellerstue og stort vaskerom.

Velkommen til visning

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.

FLISNES

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Flisnes*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Fin eiendom som ligger fint til i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk og med bare noen få hus i gata. Her har man nærhet til det aller meste, samtidig som nabolaget er fredelig. På Flisneset er det en god miks av større eneboliger som dette, mindre og større leiligheter og nyere rekkehus. Det er et område i stadig vekst og et populært og familievennlig område å bo i.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette boligen for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. På Flisneset finner du også to dagligvarebutikker innen gangavstand med både Rema 1000 og Kiwi. På Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og

OFFENTLIG TRANSPORT

Flisnes Linje 2, 21, 250	2 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	33 min

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	8 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	10 min
Apotek 1 Blindheim	5 min

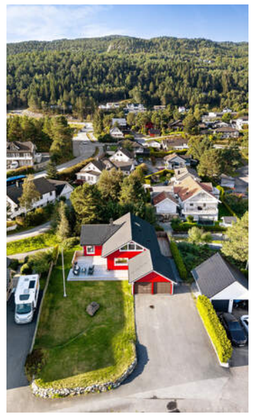
SPORT

Flisnes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Borgund folkehøgskule Aktivitetshall	15 min 1.3 km
Aktiv Trening Flisnes	14 min
Sprek365 Blindheim	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Flisnes	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

tannlege. Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Aktiv treningssenter.

Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 10 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

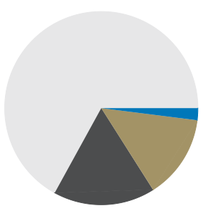
rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handz- on og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller Rema 1000 like ved.

5 minutter med bil leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra Eikenosen kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Blindheim eller fra Spjelkavika.

Her på Flisnes har du videre en lettvint reisevei til toppturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Flisnes barneskole ligger rett ved eiendommen og tar minutter å forsere til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 4 kilometer fra eiendommen. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

BOLIGMASSE



- 67% enebolig
- 14% rekkehus
- 2% blokk
- 17% annet

Blindheim IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes to kunstgressbaner og en gressbane, samt Blindheimshallen hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

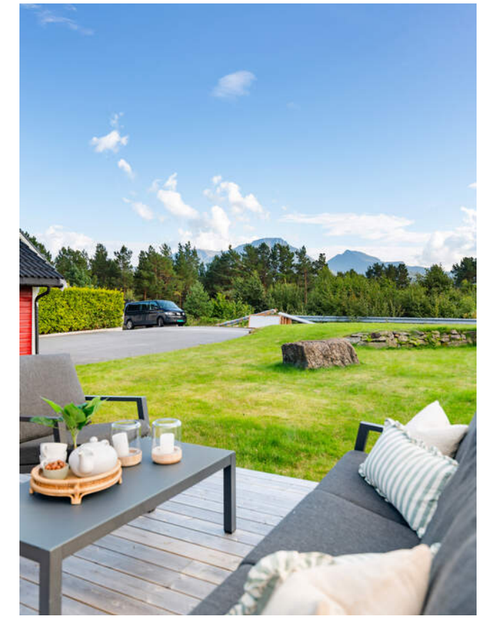
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

SKOLER

Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	3 min 0.3 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Emblem skule (1-7 kl.) 188 elever, 12 klasser	4 min 2.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	11 min 6.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	11 min 7.9 km

BARNEHAGER

Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	5 min 0.4 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.2 km
Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 2.1 km



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine hjemmesider.

VELKOMMEN TIL LEMHAUGEN 13

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser.

Parkering
Parkering gjøres i den doble garasjen og på biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomtestørrelse
798,30 m²
Beskrivelse av tomt
Tomten er romslig og har god plass til parkering både foran og ved siden av garasjen. Det er asfaltert adkomst til boligen fra sørøst med biloppstillingsplasser foran garasjen. Foran inngangsparti til boligen fra sør er det gruset areal til (fornyet) treterrasse. Det er en enkel tretrapp til kjellerdør mot nord. Hagen er pent opparbeidet med flatplanert plen mot sørsiden mot nabo vest frem til fornyet treterrasse mot sør. Deler av tomten er naturtomt med bratt skråning mot gangveg. Her er godt med boltreplass for store og små.

TAKST OG TILSTAND

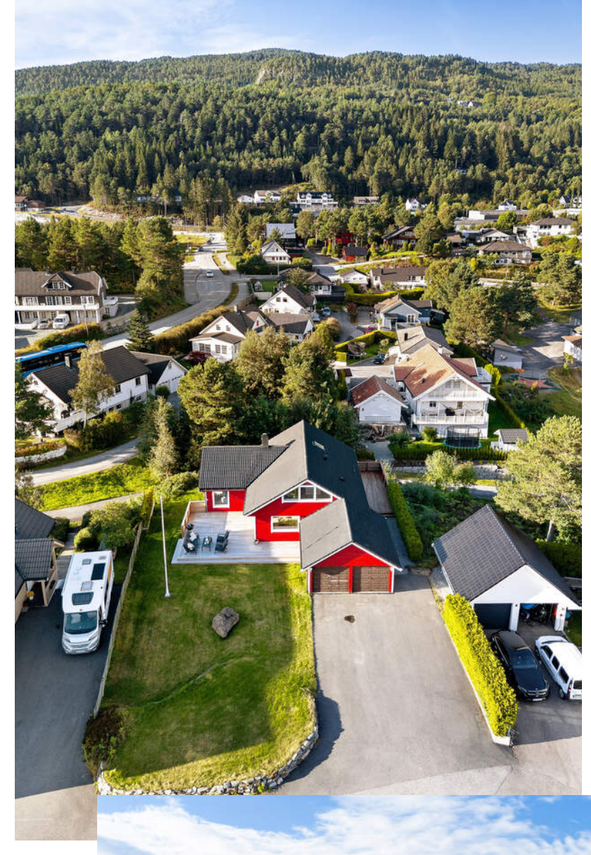
Byggemåte
Bolig med kjeller, 1. etasje og loft fra 1988. Taktekking er av betongstein. Det er opplyst at taktekking er rengjort og overflatebehandlet, og fremstår godt vedlikeholdt. Takrenner/taknedløp er av plast og er ført ned i rør i bakken. Over hovedytterdør er det snøfanger. På garasjen er takrenner og taknedløp av metall. Eier har lagt nye avløpsrør fra og bort fra huset fra nord, øst og vest. Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning (skiftet kledning på vegg mot vest i TV-stuedel). Takkonstruksjon er tretakstoler med forenklet undertak. Der er lukeadkomst til kryploft over stuedel. Hele takkonstruksjonen over øvrig del er gjenbygget og isolert helt ut til raft yttervegg . Vinduer er malte med trekarmer og to-lags isolerglass. Velux overlysvindu er montert mot trappegang til loftsetasje. Ytterdør er malt tredør med glassfelt. Balkongdør er malt tredør med isolerglass. Det er en stor nybygget veranda på ca. 35 km. i trekonstruksjon på bærende trekonstruksjon på bakkenivå mot vest i tredekke - trerekkverk i del mot nordvest eller utgang til plenareal. Det er en oppgradert treterrasse også ved inngangsparti mot øst. Trerekkverket har liggende trekledning og håndlist. Det er tretrapp fra treveranda øst ved inngangsparti til utenivå nord ved kjeller.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



FLOTT BELIGGENHET

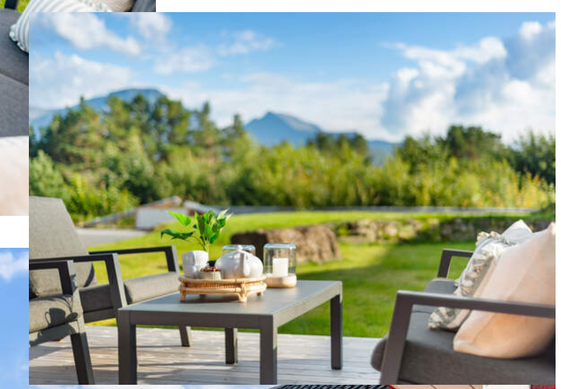
Eiendommen ligger fint til i en rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Det er god plass til parkering i innkjørselen og i garasjen.

Boligen har fått følgende TG3:
- Kjellervindu: Det er påvist råteskader i vinduskarmen.
- Bad (kjeller), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG3 er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Vaskerom (kjeller), generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG3 er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Vedlikehold og overflatebehandling av takstein vil forlenge levetiden, noe som kan bidra til å utsette behovet for utskifting.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Når det gjelder snøfangere, vises det til HMS-punktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Kledningen har for liten avstand til terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på treverket over tid.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktskjolder enkelte steder i undertaket over stuedelen. For takkonstruksjonen som i stor grad er skjult så er det usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke observert synlige skader på innvendige takflater i rommene under. På grunn av alder og begrenset tilgang til konstruksjonen, er det økt risisko skjulte skader eller svekket funksjon i undertaket over tid.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Pakningene begynner å bli harde, noe som medfører fare for utettheter og luftlekkasjer. Vinduer er 38 år gamle, og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg. Vinduer er imidlertid godt vedlikehold, og det er ingen tegn til skade.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Slitt overflate på hovedytterdør. Oppsprukket kledning under vinduet ved balkongdøren. Eldre dører har redusert funksjon og tetthet, med fare for luftlekkasje mellom dør og karm.
- Garasjeporter: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er

STORE UTEOMRÅDER

På terrassen er det god plass til møblering med hagemøbler, grill og beplantning.



sprekker i trevirket. Slitt overflate.
- Rom under terreng: Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at utlektingen. Saltutslag er et tegn på at det er fuktproblemer i grunnmuren. Når vannet beveger seg gjennom muren og fordamper på overflaten, etterlater det seg krystalliserte salter. Selv om selve saltutslaget ikke er farlig, indikerer det underliggende fuktproblemer som kan føre til mer alvorlige skader over tid, som råte eller mugg. Omfanget her er vurdert begrenset.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert rustskade og forekomst av rustvann fra koblingen ved trykkreduksjonsventilen ved stoppekranen i kjelleren.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Terrengforhold: Ut fra anbefaling om fall på 1:50 ut fra boligen i 3 meters avstand er ikke dette oppfylt. Det er omtrent flatt plenareal på sørvestsiden.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger av kobber fra byggeår
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med ventilspalter i vinduer og veggventiler
- Sentralavtrekk fra vad og vaskerom
- Varmepumpe i stue
- El-anlegg fra byggeår - oppgradert med automatsikringer

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Enebolig:
Loft: Trapperom/gang, loftstue, soverom og toalettrom (denne etasjen er ikke godkjent for varig opphold).
1. etasje: Entré, trapperom, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Kjeller: Trapperom/gang, gang, kjellerstue, vaskerom og tre boder.

I tillegg er det en garasje på ca. 18 kvm.

Se informasjon under ferdigattest om rommenes lovlige bruk.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

1. etasje
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 31 kvm
Total BRA: 131 kvm

2. etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 65 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Høyde på loft er 2,04 m på midten og ellers skråtak. Det er ca. 23 kvm. med ikke måleverdig areal.

Terrasseareal er terrasse vest og treterrasse ved inngangsparti på ca. 65 kvm.

Standard
En kommer inn til eiendommen via privat innkjørsel. Her er det god plass til å parkere bilen, enten i garasjen, eller på tomten. Det er god plass i garasjen, som har to porter og utgang på baksiden. Det er elbillader på garasjeveggen. Innkjørselen er asfaltert og gir et ryddig og fint førsteinntrykk.

Det er lagt grus frem til inngangspartiet. Herfra er det en liten trapp opp til entréen. Entréen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er det lagt klikkvinyl på gulvet – både praktisk og pent. Det er nye tak- og veggflater og her er en romslig skyvedørsgarderobe med sort omramming. Fra entré og gang kommer man videre inn til stue og kjøkken. Rommet har åpen løsning og har en slik form at det er enkelt å innrede i flere soner. Stuen er også pusset opp i senere tid. Her er lystonet eikeparkett på gulvet og glatte tak- og veggflater med listefrie overganger. Det er downlights i himling. Her er både varmepumpe og peisovn. Peisovnen har glass på tre sider, noe som gjør at flammene kan nytes fra hele rommet. Det som i dag er benyttet til tv-stue ligger helt innerst. Her er det god plass til en romslig sofagruppe. Det er også god plass til en romslig spisestue ved kjøkkenet. Kjøkkenet har nyere innredning fra KVIK med integrerte hvitevarer og benkeplate i

VI STARTER I HOVEDETASJEN

Denne etasjen består av entré, trapperom, stue/kjøkken, bad og to soverom.

laminat. Kjøkkenet er i sort matt og oppleves eksklusivt og moderne. Det er godt med både skap- og benkeplass. Her er integrert ovn, oppvaskmaskin, kombiskap og det er platetopp med ventilator som går ut. Et fint og moderne kjøkken som kler huset godt. Stue og kjøkken har godt med naturlig lys gjennom store vindusflater. Disse tar også inn den fine fjellutsikten mot Sunnmørsalpene.

Det er to soverom i etasjen. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe med en sort dør og en speildør. Her er god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er nytt vindu i dette rommet. Soverom nummer to er litt mindre, men har en praktisk form med god plass til seng og garderobe.

Badet har fliser på gulv og vegger. Her er innredning med skuffer, høyskap, dusj og toalett.

Fra kjøkkenet er det satt inn en ny trapp til loftet. Angående lovlighet av denne etasjen, se punkt ferdigattest. Her er det innredet to rom benyttet som soverom og et nytt toalettrom. Rommene benyttet som soverom har svært god størrelse. Også her er det nye tak- og gulvflater. Det er nydelig utsikt innover Sunnmørsalpene fra loftet. Toalettrom med klikkvinyl på gulvet. Her er vegghengt toalett, innredning med servant og speil.
Fra entréen er det trapp ned til underetasjen, også denne er ny. En kommer ned til en gang som fører videre til boder, vaskerom og kjellerstue. Kjellerstuen er romslig og har god plass til møblering. Dette rommet har flere bruksmuligheter og er i dag benyttet som treningsrom.

Vaskerommet er romslig og har egen inngang. Her er det støpt gulv som er malt. Her er nyere varmtvannstank, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk med egen inngang i hverdagen. Rett innenfor vaskerommet er det en romslig bod. Det er totalt fire boder i underetasjen.

Alt i alt en stor og innholdsrik familiebolig i et attraktivt område.

Oppvarming
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Eiendommen har peisovn og vedovn på stue, varmekabler på bad og i entré/gang, ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk
Ca. 19 000 KWh

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

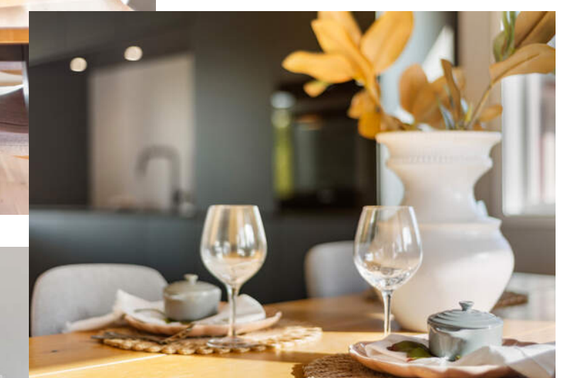
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2021 - Modernisert toalettrom i loftsetasje med ny vegghengt wc, ny rørinstallasjon, oppusset hele rommet - dokumentasjon foreligger.
2024 - Fornyet treterrasse sørvest og ved inngangsparti øst.
2025 - Overflateoppussing, oppgradert el-anlegg i del av 1. etasje - delvis fagfolk og delvis eget arbeid.
2025 - Montert varmepumpe.
2025 - Rengjort taktekking og overflatebehandlet takstein.
2026 - Ny kjøkkeninnredning.

SPISESTUE

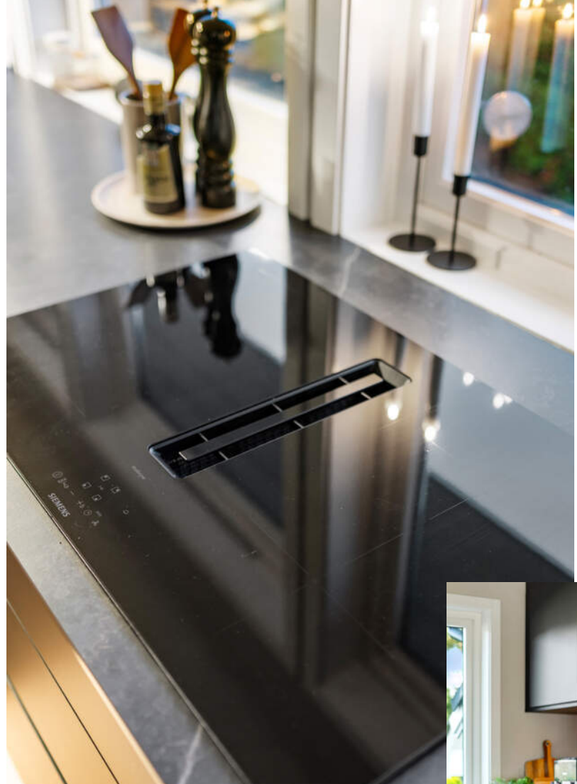
Det er god plass til spisestue ved kjøkkenet. Her er det plass til å ha hele gjengen til bords.



TV-STUE

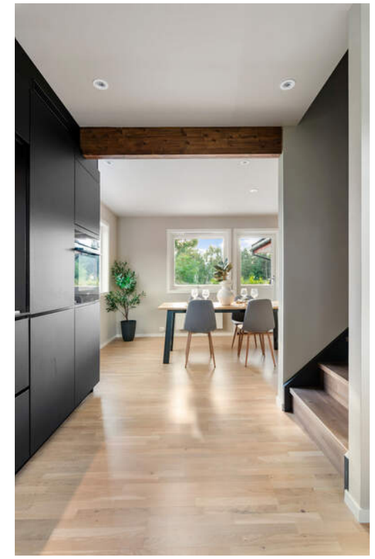
Stuen er malt i en dyp og fin grønnfarge som gir rommet en lunt og fint preg. Det er gipsede vegger og tak. Nye downlights i himling.

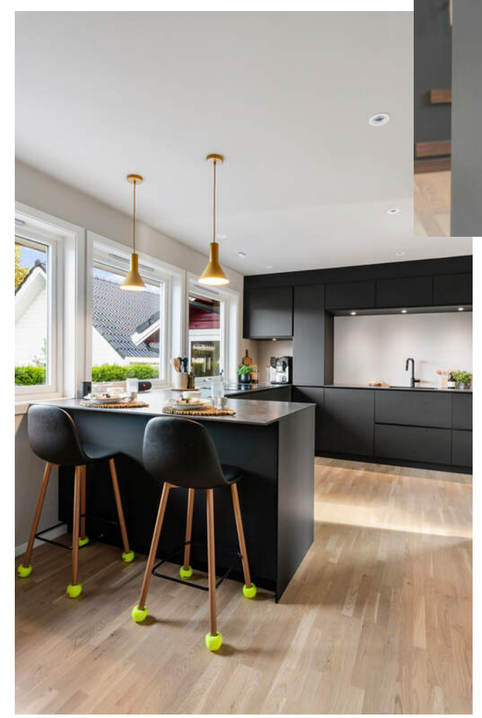
PENT OG MODERNE KJØKKEN FRA KVIK MED MATTE, SORTE FRONTER OG BENKEPLATE I LAMINAT.

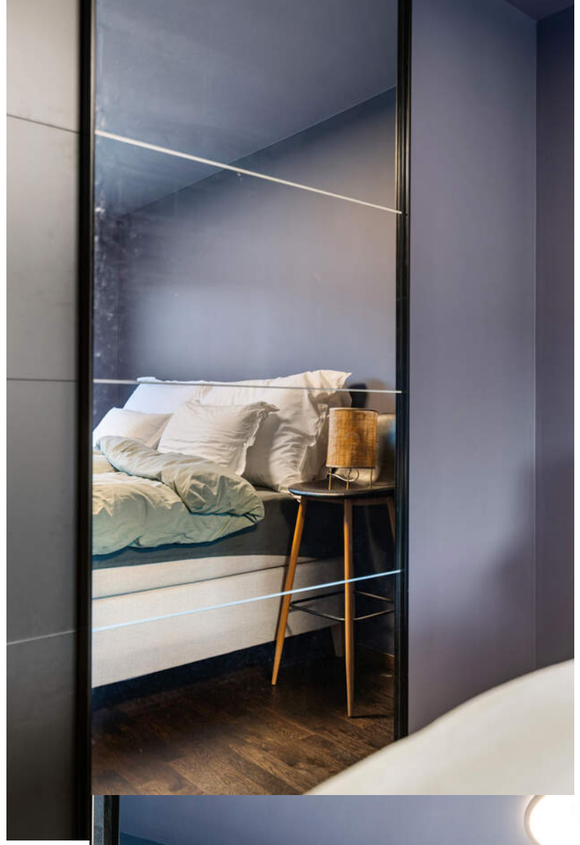


GJENNOMFØRT

Det er gjennomført med sort armatur til vasken. Hvitevarene er fra Siemens.

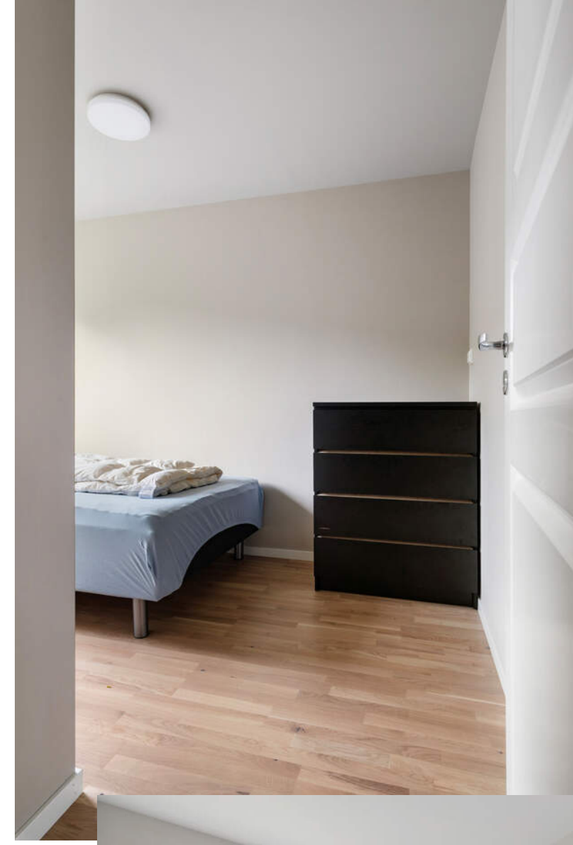






SOVEROM 1

Soverom med fin størrelse. Her er skyvedørsgarderobe med speildører.



SOVEROM 2

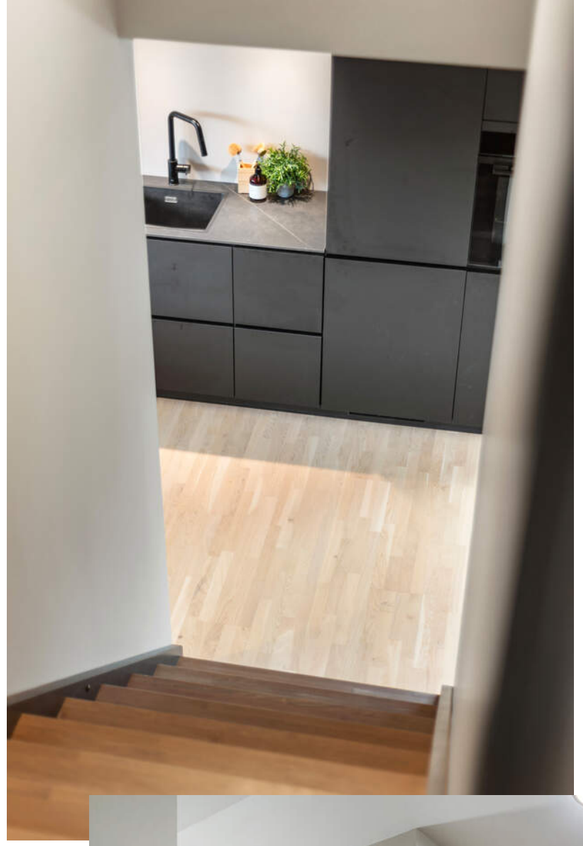
Også dette rommet har nye overflater.

BAD

Bad med fliser på gulv og vegger. Her er dusj, innredning med servant, speilskap og toalett.

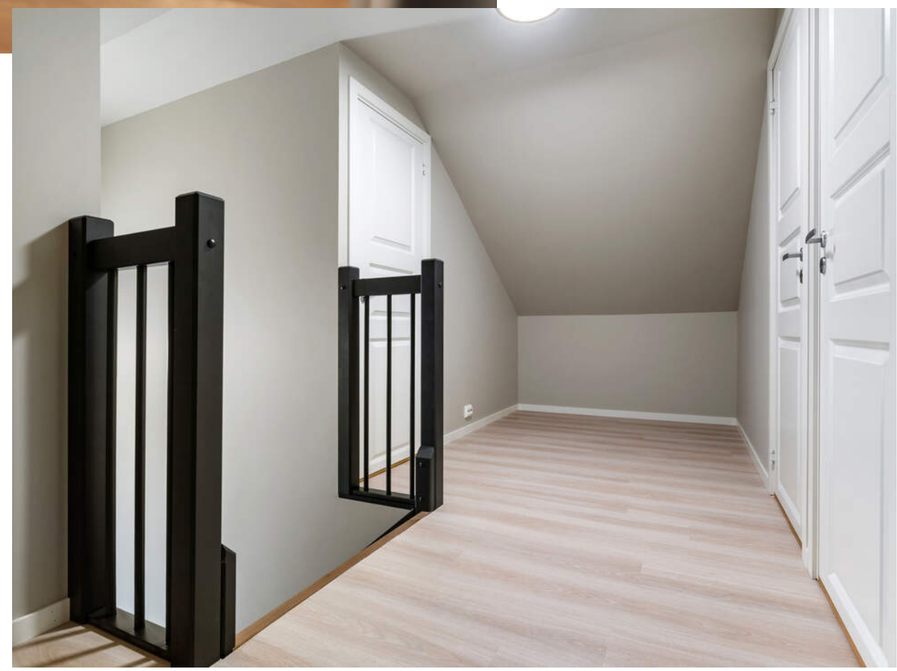
LOFT

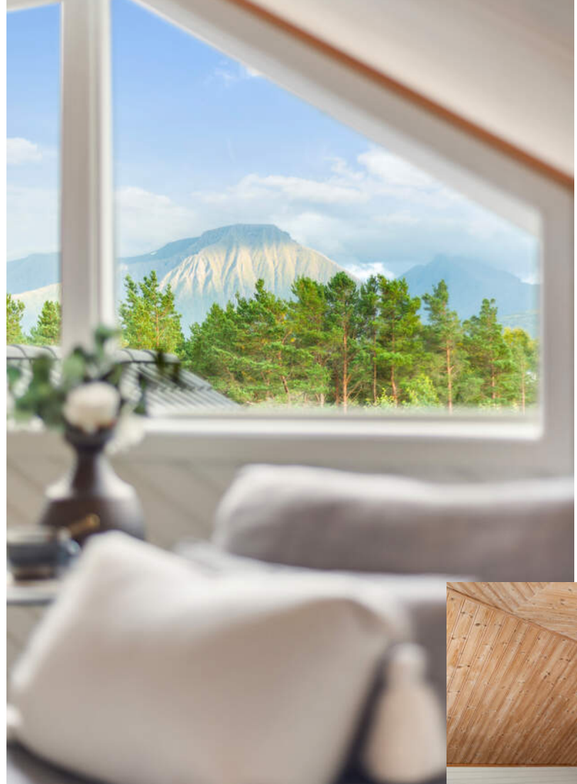
Det foreligger ikke tegninger hos kommunen angående loftet - det er dermed ikke søkt om, eller godkjent bruk av denne etasjen. Dog er det omsøkt og godkjent innsetting av vinduer. For lovlig bruk av de to rommene som er brukt som soverom på loftet, samt toalettrommet, så må det søkes om bruksendring til kommunen.



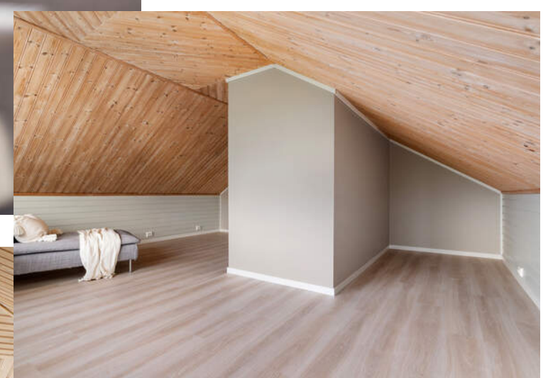
LOFTET

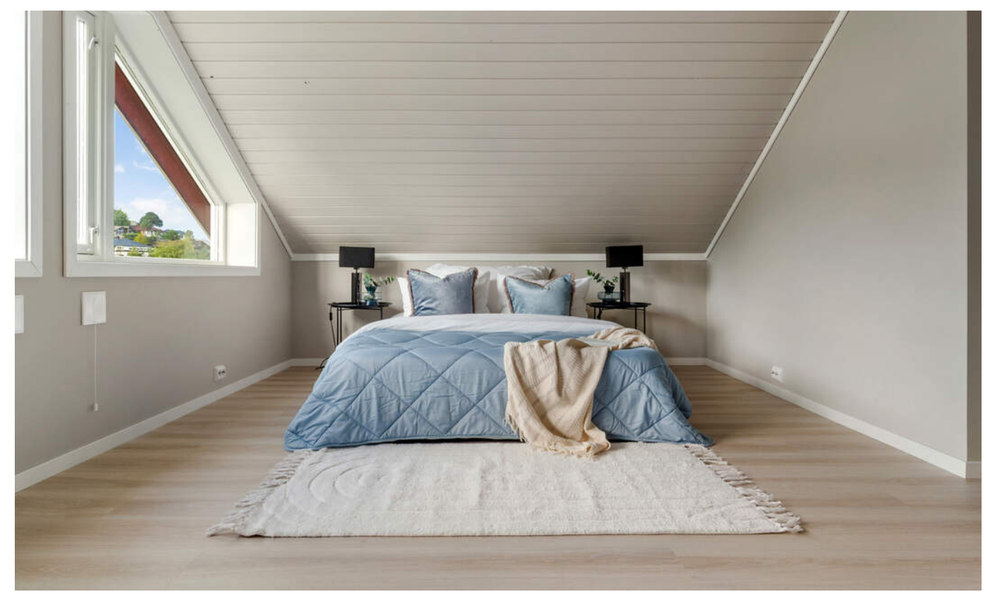
Det er nye trapper i huset, både opp til loft og ned til kjeller. På loftet er det tre rom.

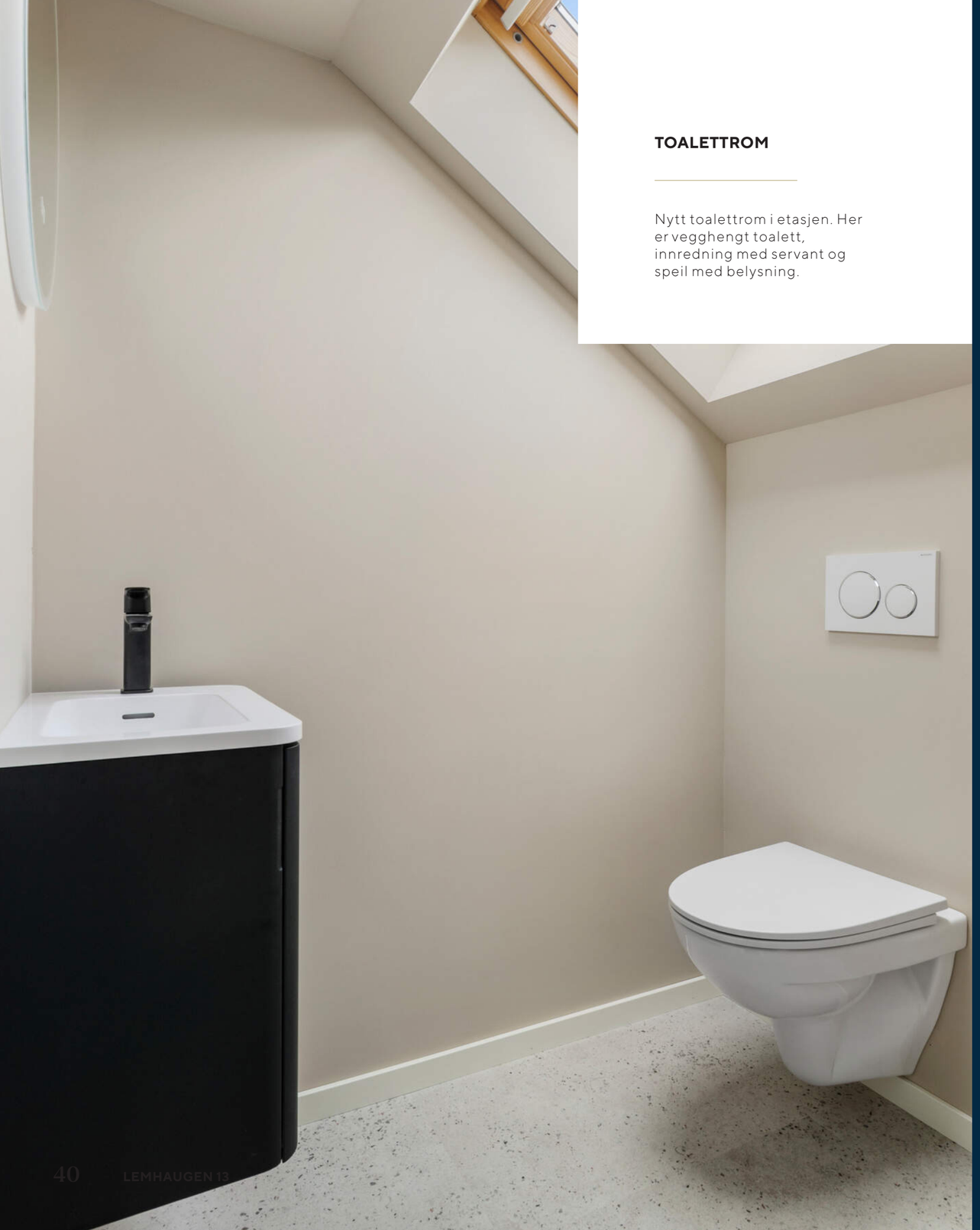




SE PKT. OM FERDIGATTEST





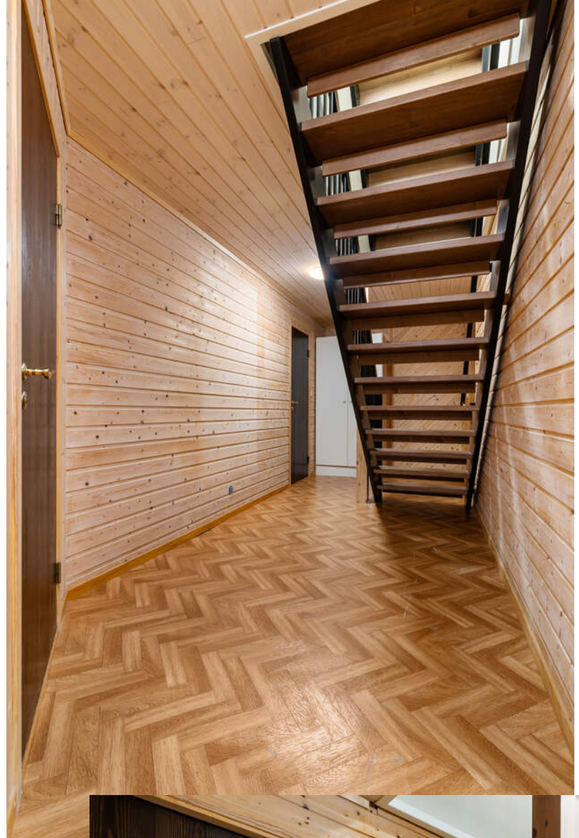


TOALETTROM

Nytt toalettrom i etasjen. Her er vegghengt toalett, innredning med servant og speil med belysning.

UNDERETASJE

Kjellergang med ny trapp og mellomgang til kjellerstue under stue vest fremstår som bodareal på tegning. Delevegger mellom boder og gang er også noe endret i forhold til foreliggende tegning.



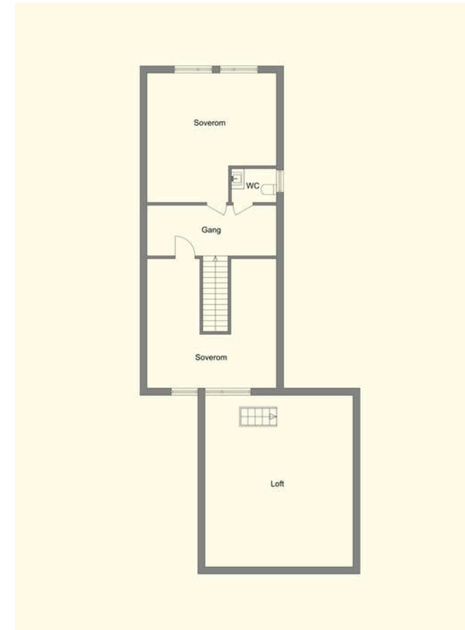
NY TRAPP TIL KJELLER

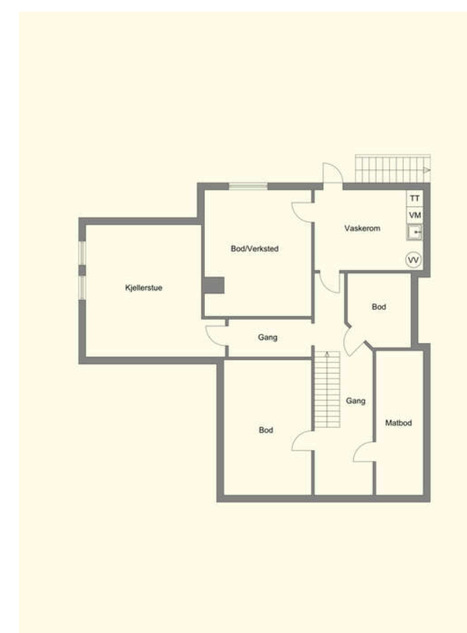
VASKEROM

Vaskerom med egen inngang. Her er støpt gulv som er malt med murmaling. Rommet har god størrelse og har godt potensiale for å bli et veldig praktisk vaskerom.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
798,30 m²
Beskrivelse av tomt
Tomten er romslig og har god plass til parkering både foran og ved siden av garasjen. Det er asfaltert adkomst til boligen fra sørøst med biloppstillingsplasser foran garasjen. Foran inngangsparti til boligen fra sør er det gruset areal til (fornyet) treterrasse. Det er en enkel tretrapp til kjellerdør mot nord. Hagen er pent opparbeidet med flatplanert plen mot sørsiden mot nabo vest frem til fornyet treterrasse mot sør. Deler av tomten er naturtomt med bratt skråning mot gangveg. Her er godt med boltreplass for store og små.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS
Polisenummer 3842496
Formuesverdi primær
1.001.213,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.004.851,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter
31.601,- for 2026

Eiendomsskatt
5.605,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Eiendommen har bygningsforsikring i Fremtind, årlig kostnad ca. 14 750,-.
Eiendommen er tilknyttet fiber, månedlig kostnad 989,-.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger byggetillatelse for eneboligen datert 09.10.1987, samt godkjente og byggemeldte tegninger av fasaden og plan datert 29.09.1987. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for boligen datert 07.07.1988 som omhandlet hele bygget. Det står på den midlertidige brukstillatelsen at "ferdigattest må begjæres når følgende arbeid er utført:
1. Utvendig ferdig planert
2. Kjeller ferdig
3. To av pipenes sider er tilgjengelig for ettersyn"

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/garasje datert: 04.11.1992.

Det ble søkt om ferdigattest for eneboligen i 2021, som ble avvist. Kommunen skriver blant annet følgende i sitt svarbrev: "Etter en bestemmelse er det ikke mulig å få ordnet med ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1988. Deretter bekrefter kommunen at omsøkt tiltaket er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighet den 12.11.1987. Boligen er registrert i kommunens kart som tatt i bruk den 07.07.1988. Kommunen bekrefter også at tilbygget til huset er utført med tillatelsen gitt av bygningsmyndighet den 24.06.1992 og er registrert som tatt i bruk den 04.11.1992."

09.03.1995 ble det sendt inn melding om fasadeendringer, samt tegninger av dette. Dette omhandlet innsetting av loftsvinduer og kjellervinduer. Dette går under "Mindre byggearbeid", og trenger ikke avsluttes med ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. I 2013 ble det sendt inn søknad om fasadeendring. Disse fasadeendringene ble ansett for å ikke innvirke på byggets karakter og er dermed ikke søknadspliktig.

Det foreligger ikke tegninger hos kommunen angående loftet - det er dermed ikke søkt om, eller godkjent bruk av denne etasjen. Dog er det omsøkt og godkjent innsetting av vinduer. For lovlig bruk av de to rommene som er brukt som soverom på loftet, samt toalettrommet, så må det søkes om bruksendring til kommunen.

Andre endringer fra de godkjente tegningene:
Terrasse mot sørvest og foran inngangsparti øst viser ikke på tegning som ble godkjent 28.04.1992.
Vaskerom og trapp er plassert som tegning viser, men ellers er det endringer i planløsning. Kjellergang med ny trapp og mellomgang til kjellerstue under stue vest fremstår som bodareal på tegning. Delevegger mellom boder og gang er også noe endret i forhold til foreliggende tegning.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 7. juli 1988

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

1508/13/338:
01.10.1987 - Dokumentnr: 7715 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedk. tekniske anlegg
Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket
Med flere bestemmelser

25.09.1987 - Dokumentnr: 7512 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1504 Gnr:13 Bnr:164

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan "Emblemsvåg - Flisnes, omreg. av nordre del av område S til boliger" med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 26. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
6 950 000,00 (Prisantydning)

_____
6 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
173 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
174 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
192 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 124 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 142 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Martin Nilsen
Anders Mattias Wallumrød Gamre

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
9.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 13, bnr. 338

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 226 m²

Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14127-1723 **Eiendomsverdi ref nr:** CW1937

Foretak: Byggtakst Møre AS **Takstingeniør:** Steinar Åkre **Vår ref:** Steinar Åkre

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

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og
tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle
typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Rapportansvarlig

Steinar Åkre
Uavhengig Takstingeniør
steinar@moretakst.no
926 17 024

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 338
1508 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
møretakst

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

Bolig med kjeller, 1 etasje og loft fra 1988.
Midlertidig brukstillatelse fra 1988.
Ferdigattest tilbygget garasje 04.11.1992

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling.
Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Opplyst at taktekking er rengjort og overflatebehandlet - den framstår godt vedlikeholdt.
Plast takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken. Snøfanger over hovedytterdør. Det er metall takrenner og taknedløp på garasjen. Eier har lagt nye avløpsrør fra og bort fra huset fra nord, øst og vest.
Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - eier opplyst å ha skiftet kledning på vegg mot vest i tv-stuedel.
Takkonstruksjon er tretakstoler med forenklet undertak. Der er lukeadkomst til kryploft over stuedel. Hele takkonstruksjonen over øvrig del er gjenbygget og isolert helt ut til raft yttervegg - tatt bilder gjennom dør til raftekott hvor motor for mekanisk avtrekk/sentralavtrekk er plasert.
Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass. Velux overlysvindu er montert mot i trappgang til loftsetasje.
Ytterdør er malt tredør med glassfelt.
Balkongdør er malt tredør med isolerglass.
Stor nybygget veranda ca 35 m2 i trekonstruksjon på bærende trekonstruksjon på bakkenivå mot vest med tredekke - trerekkverk i del mot nordvest eller utgang til plenareal.
Oppgradert treterrasse også ved inngangsparti mot øst.
Trerekkverk med liggende trekledning og håndlist.
Det er tretrapp fra treveranda øst ved inngangsparti til utenivå nord ved kjellerdør

INNVENDIG Gå til side

Oppussing av hele 1 etasjen med ny parkett i stue eller klikkvinyl.
Det er følgende overflater innvendig i boligen:
I loftsetasje er det klikkvinyl på golvene, vegger er malt /malt tapet/malt trepanel og det er malt i trappegang eller trepanelte innvendige tak - malt i soverom.
I hovedetasje er det parkett på golvene, vegger er malte/malt tapet og det er hvitmalte innvendige tak. Innfelte spotter i spisestue/kjøkken.
I underetasje er det laminat og støtdempende matter i kjellerstue/treningsrom og eller golvbelegg/ betonggulv, vegger er trepanelte/ malt tapet og det er trepanel på innvendige tak.
Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er støpt plate på grunn
Elementpipe som er kledd med naturstein i stue med ny peisovn fra 2024 - peisovn montert av fagfolk. Dokumentasjon framskaffes.
Pusset og malt pipe ellers i huset. Feieluke i kjeller.
Stor del av underetasjen er innvendig synlig mur/lecamur - flere rom pusset og malt. Utformede vegger mot mur i bl. annet kjellerstue og del av trappegang.
Innvendig ny trapp i boligen er besøket tretrapp med tette stusstrinn.
Innvendige dører er malte fyllingsdører - dør til stue er sprossedør. Ny dør til ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med wc, nyere baderomsinnredning med helstøpt servant/plate over underskap med skuffer med speilskap over og høyskap på ene siden. Dusjhjørne med skyvedører. Varmekabler. Veggmontert mekanisk avtrekksvifte i tillegg til ventil i himling over dusj koblet til sentralavtrekk.
Vaskerom fra byggeår med malt betonggolv og malte murvegger/mlate plater på trevegger. Der er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert her ved siden av vanninntak. Plastsluk fra byggeår. Veggventiler i mur + ventil himlig tilkoblet sentralavtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2025 med svarte slette fronter og kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med nedfelt avtrekk. Barløsning med spiseplasser. Komfyrvakt. Det er montert waterguard lekkasjesystem eller lign. i oppvaskbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk gjennom platetopp med kullfilter

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom oppusset med ny rørinstallasjon - dokumentasjon foreligger for fuktovervåkning/alarm fra rørlegger foreligger.
Takvindu over toalett - dør til toalett ikke montert . Gjenstår listing etc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventilsplater i overkarm vinduer + veggventiler i en del rom bl. annet i kjeller. Sentralavtrekk med avtrekk fra bad og vaskerom - enhet plassert på kott loft.
Det er installert varmepumpe i stue - er av nyere dato.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato.
El.anlegg fra byggeår som er oppgradert med automatsikringer i sikringsskap - en del oppgradert el.installasjon i 1 etg. kfr samsvarserklæring..

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 338
1508 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
møretakst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser/tynn morene iht. informasjon i DOK-analyse fra Ålesund Kommune.
Drenering fra byggeår
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er utvendig pusset og overflatebehandlet over planert utenivpå. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er synlig på nord og vestsiden at det er brukt platon fuktsikringsplate på utsiden av grunnmur hvor det utvendig er tilbakefyllte masser.
Tomten er omtrent flatplanert på nord og nordre del av vest og østsiden. Det er skrå tomt mot nord og øst.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

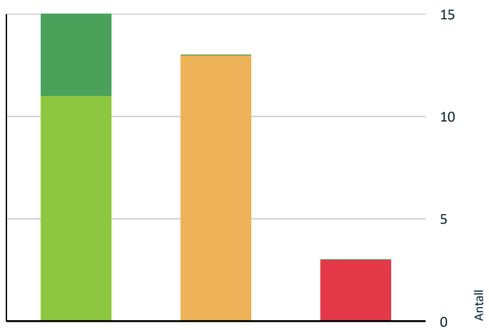
Enebolig

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

Følgende avvik registrert:
Utvendig:
* Terrasse mot sørvest og foran inngangsparti øst viser ikke på tegning godkjent 28.04.1992.
Loft:
* Foreligger ingen plantegning av loft - planløsning idag er trapperom til loftsgang, toalettrom, soverom og loftstue.
1 etasje:
* Soverom mot sørøst er fjernet og det er åpen løsning kjøkken/stue.
Kjeller:
* Vaskerom og trapp er plassert som tegning viser - ellers er der endringer i romsløsning/planløsning
* Kjellergang med ny trapp og mellomgang til kjellerstue under stue vest framstår som bodareal på tegning.
* Delevegger mellom boder og gang er også noe endret i forhold til foreliggende tegning.
Nevnte forhold er meldepliktige eller søknadspliktige tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

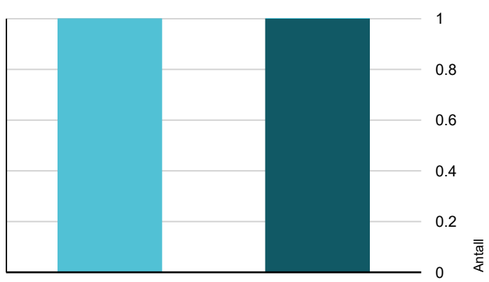
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellervindu	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Garasjeporter	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 338
1508 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
møretakst

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Modernisert toalettrom i loftsetasje med ny vegghengt wc - ny rørinstallasjon - oppusset hele rommet - dokumentasjon foreligger
2024	Modernisering	Fornyet treterrasse sørvest og ved inngangsparti øst
2025	Modernisering	Overflateoppussing - oppgradert el.anlegg i del av 1 etg. - delvis fagfolk - delvia eget arbeid
2025	Modernisering	Montert varmepumpe
2026	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2025	Modernisering	Rengjort taktekking og overflatebehandlet takstein

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Opplyst at taktekking er rengjort og overflatebehandlet - den framstår godt vedlikeholdt.

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

Vedlikehold og overflatebehandling av takstein vil forlenge levetiden, noe som kan bidra til å utsette behovet for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.
Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

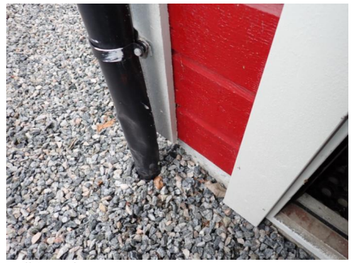
Beskrivelse
Plast takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken. Snøfanger over hovedytterdør.
Eier har lagt nye avløpsrør fra og bort fra huset fra nord, øst og vest.
Det er metall takrenner og taknedløp på garasjen

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Når det gjelder snøfangere, vises det til HMS-punktet.

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

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vedlikeholdes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.



Skadet taknedløp ved garasje

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 338
1508 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
møretakst

Tilstandsrapport

Avløp fra taknedløp ledet bort fra grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - eier opplyst å ha skiftet kledning på vegg mot vest i tv-stuedel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen har for liten avstand til terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på treverket over tid.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terreng for å unngå fuktopptak og råteskader.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Ikke synlig musesperre og lite lufting

For lite avstand mellom kledning og bakkenivå

Kledning går helt til plennivå

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon er tretakstoler med forenklet undertak. Der er lukeadkomst til kryploft over stuedel. Hele takkonstruksjonen over øvrig del er gjenbygget og isolert helt ut til raft yttervegg - tatt bilder gjennom dør til raftekott hvor motor for mekanisk avtrekk/sentralavtrekk er plasert.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom unntatt over stuedel. Manglende tilgang til hele konstruksjonen medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer. Ikke registrert unormale forhold på innvendige takoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder enkelte steder i undertaket over stuedelen. For takkonstruksjonen som i stor grad er skjult så er det usikkerhet knyttet til konstruksjonsoppbyggingen. Det er ikke observert synlige skader på innvendige takflater i rommene under. På grunn av alder og begrenset tilgang til konstruksjonen, er det økt risiko for skjulte skader eller svekket funksjon i undertaket over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader, spesielt der det er registrert fuktskjolder i undertaket over stuedelen.
Manglende tilgang til store deler av konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte skader eller svekket funksjon over tid. Videre undersøkelser anbefales for å redusere risikoen for uoppdagede feil som kan utvikle seg til større problemer.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass. Velux overlysvindu er montert mot i trappgang til loftsetasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Pakningene begynner å bli harde, noe som medfører fare for utettheter og luftlekkasjer.
Vinduer er 38 år gamle, og tidspunkt for påregnelig utskiftning nærmer seg. Vinduer er imidlertid godt vedlikeholdt, og det er ingen tegn til skade.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert utskifting av harde pakninger for å hindre utettheter og luftlekkasjer.
På grunn av vinduenes alder må det påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid for å unngå økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert funksjonalitet.

TG 1 Vindu hovedsoverom

Beskrivelse

Nytt vindu med malte trekarmer og 2 lags isolerglass i hovedsoverom.

TG 3 Kjellervindu

Beskrivelse

Vindu til kjellerstue er topphengslet malte trevindu med 2-lags glass. fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i vinduskarmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu med råteskader i karm bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Råteskader i karm

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er malt tredør med glassfelt.
Balkongdør er malt tredør med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitt overflate på hovedytterdør.
Oppsprukket kledning under vinduet ved balkongdøren.
Eldre dører har redusert funksjon og tetthet, med fare for luftlekkasje mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på hovedytterdør og kledning under vindu ved balkongdør.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning, råte og redusert levetid på dører og tilstøtende konstruksjoner.
Dører bør vurderes skiftet ved mer omfattende slitasje for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.

Tilstandsrapport

Slitt overflate ytterdør

Skader trekledning under vindu balkongdør

TG 1 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør er ny hvit slett dør med glassfelt.

TG 2 Garasjeporter

Beskrivelse

Garasjeporter er malte leddporter.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Slitt overflate

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader for å hindre videre forringelse.
Sprekker og slitt overflate kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.
Nye porter bør vurderes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor nybygget veranda ca 35 m2 i trekonstruksjon på bærende trekonstruksjon på bakkenivå mot vest med tredekke - trerekkverk i del mot nordvest eller utgang til plenareal.
Oppgradert treterrasse også ved inngangsparti mot øst. Trerekkverk med liggende trekledning og håndlist.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppussing av hele 1 etasjen med ny parkett i stue ellers klikkvinyl.
Det er følgende overflater innvendig i boligen:
I loftsetasje er det klikkvinyl på golvene, vegger er malt /malt tapet/malt trepanel og det er malt i trappegang eller trepanelte innvendige tak - malt i soverom.
I hovedetasje er det parkett på golvene, vegger er malte/malt tapet og det er hvitmalte innvendige tak. Innfelte spotter i spisestue/kjøkken.
I underetasje er det laminat og støtdempende matter i kjellerstue/treningsrom ellers golvbelegg/ betonggulv, vegger er trepanelte/ malt tapet og det er trepanel på innvendige tak.

I denne boligen er det kun utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa/tildekte overflater etc. er ikke flyttet. Det tas spesifikt forbehold om ikke undersøkte overflater dvs. andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter oppheng på vegger som skruehull etc. er normalt og vil bli synlige nå oppheng fjernes - dette er normalt i alle boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er trebjelkelag i etasjeskillere. Det er støpt plate på grunn
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i logtsgang over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 5 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i1. etg over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 8 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom 1. etg over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 8 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang i kjeller over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue over en lengde på ca 2 m og høydeforskjell ca 10 mm gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe som er kledd med naturstein i stue med ny peisovn fra 2024 - peisovn montert av fagfolk. Dokumentasjon framskaffes. Pusset og malt pipe ellers i huset. Feieluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Stor del av underetasjen er innvendig synlig mur/lecamur - flere rom pusset og malt. Utformede v egger mot mur i bl. annet kjellerstue og del av trappegang.
Det er foretatt hulltaking i utforingsvegg mot mur i kjellerstue og målt 14 % som regnes tørt.
Det er plassert en avfukter i vaskekjeller for å redusere luftfuktigheten i kjelleren - dette vil sannsynlig ha en sammenheng med tørking av klær og for lite ventilering - ventiler er tettet.

Hulltaking i denne boligen er gjennomført som stikkprøve og utført kun på et sted. Sted for hulltaking ble tatt ut fra en helhetsvurdering iht risiko i u.etg/kjeller.
Det ble ikke registrert unormale forhold på dette stedet, men det kan ikke utelukke fukt/problemer andre steder siden rom under terreng er en risikokonstruksjon og utforet trevegger mot mur som ligger under terreng er en fuktutsatt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen.
Saltutslag er et tegn på at det er fuktproblemer i grunnmuren. Når vannet beveger seg gjennom muren og fordamper på overflaten, etterlater det seg krystalliserte salter.
Selv om selve saltutslaget ikke er farlig, indikerer det underliggende fuktproblemer som kan føre til mer alvorlige skader over tid, som råte eller mugg. Omfanger her er vurdert begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når det gjelder salututslag så bør forholdet overvåkes.
Kjellerareal er ikke oppvarmet og det vil lett kondensere på innvendig mur om der lagres inn til grunnmur.
Bruk av asfaltpapp mot grunnmur i utforede trevegger i rom under terreng kan føre til fukt- og muggskader. Dette skyldes at asfaltpappen hindrer nødvendig uttørking av konstruksjonen, noe som igjen kan forårsake mugglukt. Løsningen med asfaltpapp var en vanlig løsning på byggetidspunktet.

Det er brukt asfaltpapp på insiden av grunnmur

Målt 14% som er tørt

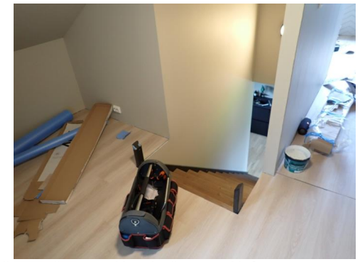
Noe mindre saltutslag innvenidg mur

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig ny trapp i boligen er beiset tretrapp med tette stusstrinn.

Lite merke i et trinn

Tilstandsrapport


Ikke håndløper på vegg/rekkverk på trapp til loft.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeår med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med wc, nyere baderomsinnredning med helstøpt servant/plate over underskap med skuffer med speilskap over og høyskap på ene siden. Dusjhjørne med skyvedører. Varmekabler. Veggmontert mekanisk avtrekksvifte i tillegg til ventil i himling over dusj koblet til sentralavtrekk.

Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

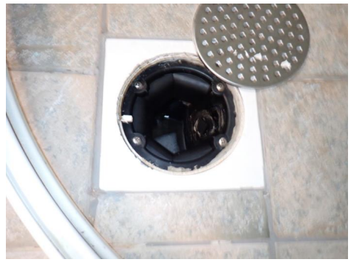
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering av tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet i våtsone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Løse flisfuger

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt hulltaking da eier nylig har pusset opp soverommet ved siden av - det er mottatt bilder av røropplegg i vegg bak dusj som viser at der er tørt.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeår med malt betonggolv og malte murvegger/mlate plater på trevegger. Der er opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert her ved siden av vanninntak. Plastsluk fra byggeår. Veggventiler i mur + ventil himlig tilkoblet sentralavtrekk.
Våtrommet er fra byggeår, og er bygget iht. byggeforskrifter fra før 1997. Således får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

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

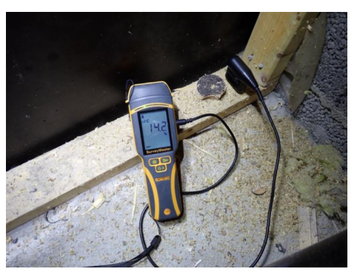
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og membran bør oppgraderes og dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav til våtsone og tetthet.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelen.
I kostnadsestimatet kr 20.000 - 100.000 er det tatt med nytt våtromsbelegg og overflatebehandling med fuktsikker overflate i våtsoner vegger. En totalrenovering av vaskerommet vil ha en kostnad over kr.100.000.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vegg i bod/tilstøtende rom til vakserom er ikke platekledd. Målt tørt i bunnsvill.



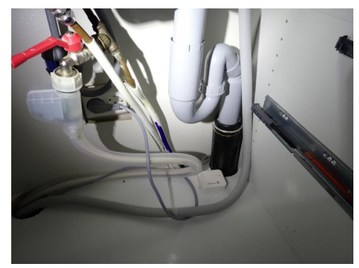
Målt tørt i delevegg mot vaskerom

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2025 med svarte slette fronter og kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med nedfelt avtrekk. Barløsning med spiseplasser. Komfyrvakt. Det er montert waterguard lekkasjesystem eller lign. i oppvaskbenk.



Aqualarm lekkasjesikring i kjøkkenbenk

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

LOFT > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom oppusset med ny rørinstallasjon - dokumentasjon foreligger for fuktovervåkning/alarm fra rørlegger foreligger. Takvindu over toalett - dør til toalett ikke montert . Gjenstår listing etc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

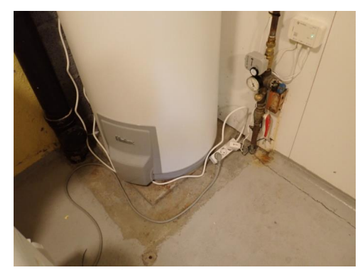
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert rustskade og forekomst av rustvann fra koblingen ved trykkreduksjonsventilen ved stoppekranen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

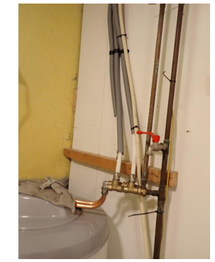
Rørlegger bør kontaktes for nærmere undersøkelse av trykkreduksjonsventil og eventuelt utbedre rustskade.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være lekkasje og vannskader, samt redusert levetid på anlegget.



Rustmerker på trykkreduksjonsventil

TG 0 Rør i rør til toalettrom

Beskrivelse
Det er koblet rør i rør til oppusset toalettrom loft fra tilkoblingspunkt bod kjeller - dokumentasjon fra rørlegger foreligger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon med ventilsplater i overkarm vinduer + veggventiler i en del rom bl. annet i kjeller. Sentralavtrekk med avtrekk fra bad og vaskerom - enhet plassert på kott loft.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe i stue - er av nyere dato.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av nyere dato.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

E El.anlegg fra byggeår som er oppgradert med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring datert 22.06.2026 på oppgradering av sikringsskap, montering av elbil-lader og ny installasjon i stue, kjøkken,gang,soverom og loft.

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er gjort en del oppgraderinger ref. mottatt samsvarserklæring, men i forhold til alder så er fortsatt str delav elinstallasjonen fra byggeår - derfor så anbefales el-kontroll på hele elanlegget.

Generell kommentar

I forhold til alder anlegg på stor del av el.anlegget så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget.

Skiftet til automatsikringer i sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser/tynn morene iht. informasjon i DOK-analyse fra Ålesund Kommune.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

I forhold til alder dreneringen så bør forholdet overvåkes innvenidg i kjelelr der grunnmur er synlig. I forhold til alder så må det må påregnes at tiltak for utskifting eller forbedring kan bli nødvendig i nær fremtid. Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er utvendig pusset og overflatebehandlet over planert utenivpå. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er synlig på nord og vestsiden at det er brukt platon fuktsikringsplate på utsiden av grunnmur hvor det utvendig er tilbakefyllte masser.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Omfanget vurdert lite - det vises til punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er omtrent flatplanert på nord og nordre del av vest og østsiden. Det er skrå tomt mot nord og øst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut fra anbefaling om fall på 1:50 ut fra boligen i 3 meters avstand er ikke dette oppfylt det er omtrent flatt plenareal på sørvestsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør overvåkes, da manglende fall fra boligen øker risikoen for vannansamling mot grunnmur. Dette kan føre til fuktskader, mugg, råte, vanninntrenging i kjeller, dårlig inneklima og økte kostnader for utbedring.

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

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

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

Det er ikke montert snøfangere på iht. krav på tidspunktet taktekking ble lagt. Det er montert snøfanger over for hovedinngangsdør øst. På taktekkinger med takvinkel som på dette taket så er det krav til snøfangere på hele taket.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det kommenteres at det ikke er vurdert noe fare for flom på denne eiendommen som ligger på en høyde - varslet i DOC-analyse fra Ålesund Kommune.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

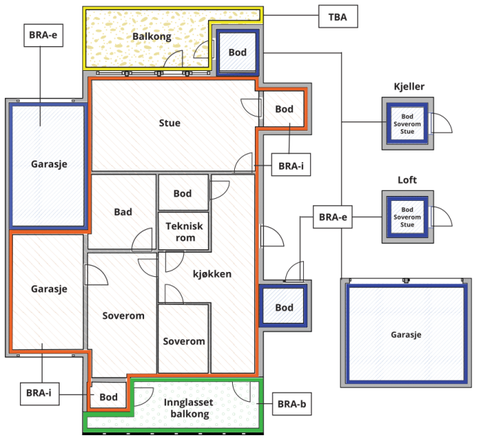
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	31			31		23	54
1. Etasje	100	31		131	65		131
Kjeller	95			95			95
SUM	**226**	**31**			**65**	**23**	**280**
SUM BRA	**257**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom/gang, loftstue, soverom, toalettrom		
1. Etasje	Entré, trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Garasje	
Kjeller	Trapperom/gang, gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Høyde loft er 2,04 m på midten ellers skråtak.
Terrassareal er terrasse vest og treterrasse ved inngangsparti ca 65 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende avvik registrert:
Utvendig:
* Terrasse mot sørvest og foran inngangsparti øst viser ikke på tegning godkjent 28.04.1992.
Loft:
* Foreligger ingen plantegning av loft - planløsning idag er trapperom til loftsgang, toalettrom, soverom og loftstue.
1 etasje:
* Soverom mot sørøst er fjernet og det er åpen løsning kjøkken/stue.
Kjeller:
* Vaskerom og trapp er plassert som tegning viser - ellers er der endringer i romsløsning/planløsning
* Kjellergang med ny trapp og mellomgang til kjellerstue under stue vest framstår som bodareal på tegning.
* Delevegger mellom boder og gang er også noe endret i forhold til foreliggende tegning.
Nevnte forhold er meldepliktige eller søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Martin Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	338		0	798.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lemhaugen 13

Hjemmelshaver
Gamre Anders Mattias Wallumrød, Nilsen Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er en boligeiendom med adresse Lemhaugen 13 på Flisneset i Ålesund Kommuneø.
Nærområdet består av etablert boligbebyggelse med eneboliger, rekkehus og leiligheter.
Skole, barnehage og dagligvare i nærområdet.
Fine turområder i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Dete r asfaltrert adkomst til boligen fra sørøst med biloppstillingsplaser foran garasjen. Gruset areal til treterrasse foran inngangsparti til boligen fra sør - fornyet treterrasse. Enkel tretrapp til kjellerdør mot nord.
Opparbeidet omtrent flatplanert plenareal på sørsiden mot nabo vest fram til fornyet treterrasse mot sør. Ikke opparbeidet nordvestsiden av tomt med bratt skråning mot gangveg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026	Ikke signert	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringskart	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal informasjon	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon fra rørlegger	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på el.arbeider	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Diverse innkjøp i forbindelse med oppussing		Faktura trapp 2025, kjøkken 2024 etc.	Gjennomgått		Nei
Faktura malerarbeider Braute AS	30.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fasadetegning	01.07.1987		Gjennomgått		Nei
Plan og fasadetegning	29.09.1987	Godkjent dato	Gjennomgått		Nei
Garasjetilbygg	05.05.1992	Godkjent dato	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.09.2021		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	07.07.1987		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bolig-garasje	04.11.1992		Gjennomgått		Nei
Diverse faktura på innkjøp diverse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	Ferdigstilt rapport
2	08.09.2026	
3	09.09.2026	
4	09.09.2026	Korr. TBA-areal
5	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 338
1508 ÅLESUND

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND
møretakst

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Denne rapporten er utført iht gjeldende NS3600 og iht. til endret gjeldende teknisk forskrift fra 01.01.2026. Det legges til grunn tilstandsrapportering som minimum og utføres i samsvar med forskriften. Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:
"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lemhaugen 13	Lemhaugen 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mattias til april 2026. Martin bor fortsatt i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 3842496

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Martin

Selger

Gamre, Anders Mattias

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Dørkarmer på utgangsdør til vaskerom. Maling av betongvegger i vaskerom. Toalettrom i 2. egt er det etablert vegghengt toalett og vask av rørlegger. Samt pussing og sparkling av malerfirma.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør1, Malermester Braute

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Maling av husets kledning. Vask av takstein og skift av ødelagt takstein, samt maling av takstein med taksteinsolje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i stue, kjøkken, gang, lille soverom 1. egt og hele 2. egt. Samt etablert elektrisk anlegg til varmepumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ABD Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flytting av rør til 2. Etasje og gjort i stand til toalett med vannklosett og servant.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør1 AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallasjon av varmepumpe, montering inkl. i prisen fra Obs Bygg gjennom tredjepartsfirma.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfa Miljø AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Bytting av ildsted fra gammel kombiovn ved/olje, til ny energieffektivt ildsted. Montering gjort at firma. Men har ikke dokumentasjon.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kledning på vestveggen bak sofa i stua begynte å bli morken. Kledningen ble byttet samtidig som huset ble malt i 2024.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt er gjort av faglærte. Men snekringen er gjort av faglært som ikke er ansatt i noe håndverkerfirma.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Braute, ADB Elektro og Rør1

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er utført oppgraderinger av hele 1. Etasje (utenom våtrom) med kjøkken, to soverom, inngangsparti og hall, trapperom og 2 etasje med to soverom og toalett.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

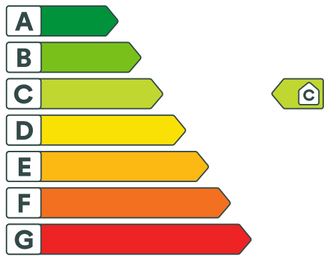
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37481452

enova

Energiattest

Adresse **Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347745**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10142415**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **338**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

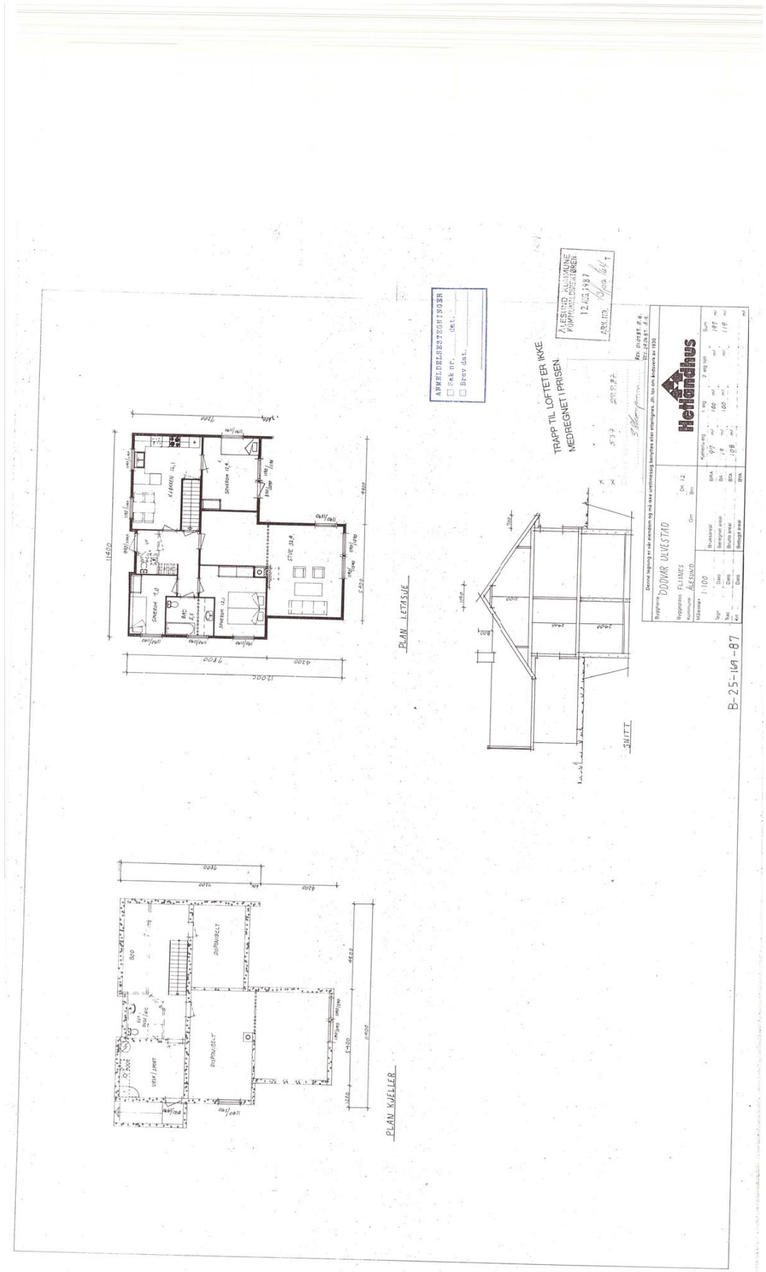
Byggeår **1988**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **257,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **226,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

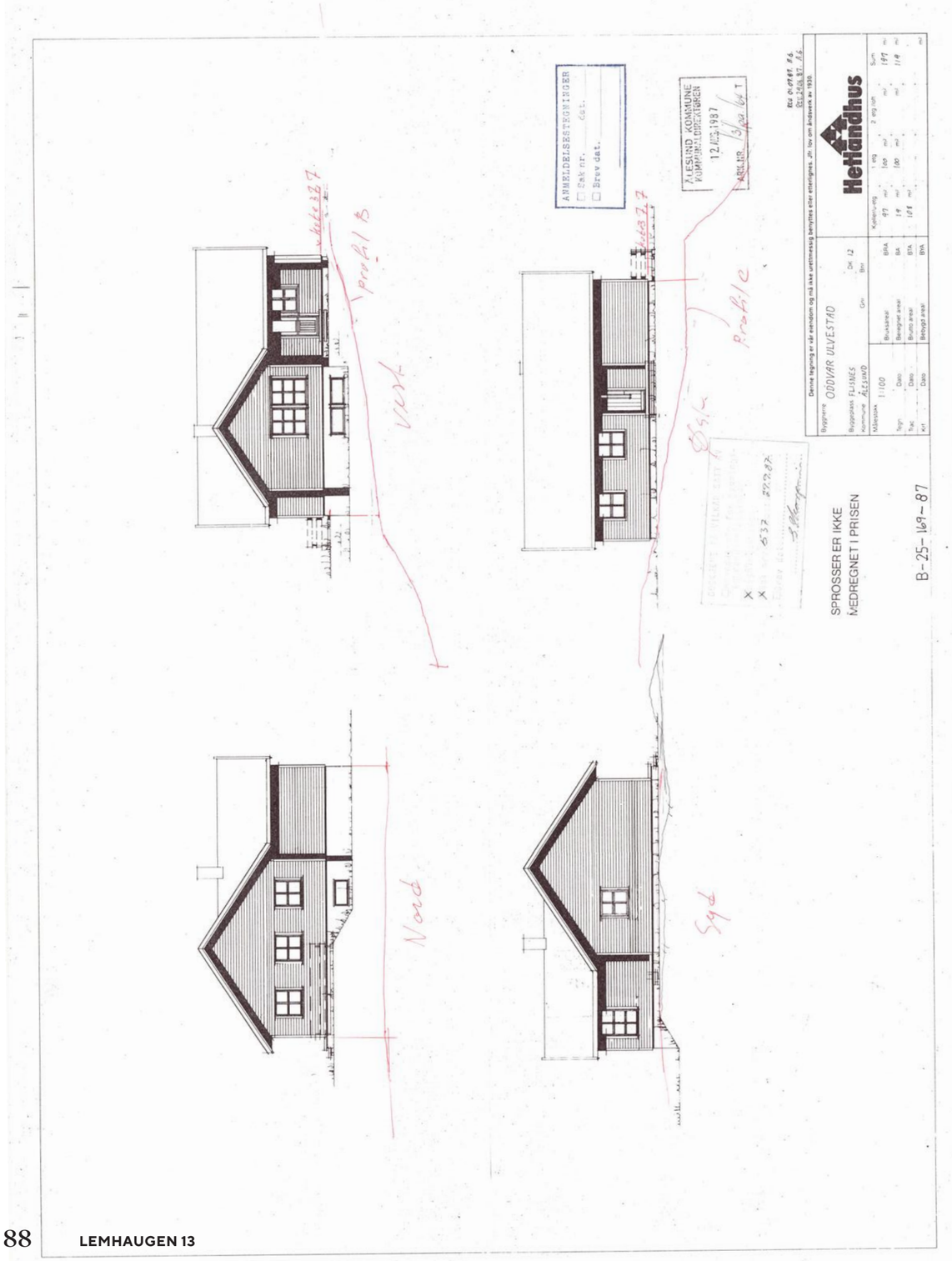
Grunnlag for energikarakteren

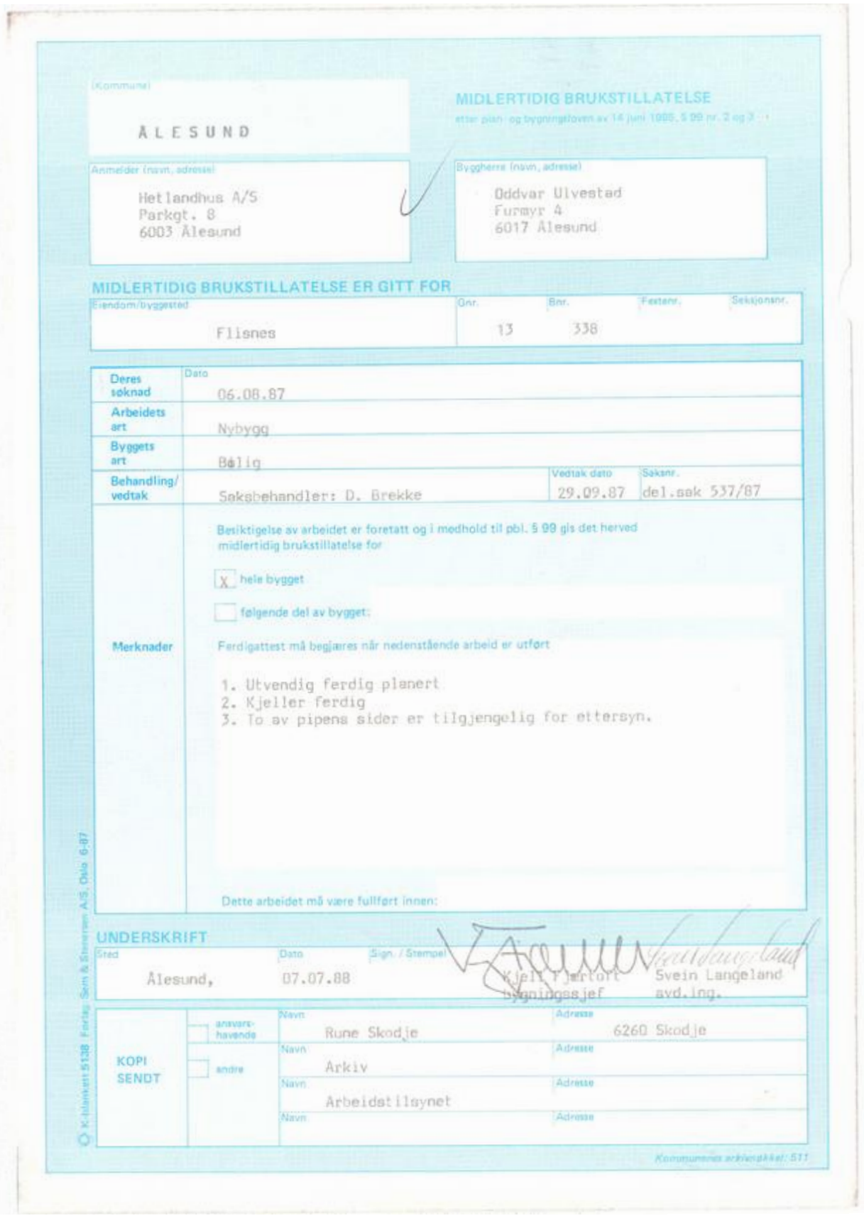
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **162,25**







(Kommune)
ÅLESUND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Hetlandhus A/S
Parkgt. 8
6003 Ålesund

Byggherre (navn, adresse)
Oddvar Ulvestad
Furuåyr 4
6017 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Flisnes	13	338		

Deres søknad	Dato 06.08.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Saksbehandler: D. Brekke	Vedtak dato 29.09.87	Saksnr. del.sak 537/87

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget
[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Utvendig ferdig planert
2. Kjeller ferdig
3. To av pipens sider er tilgjengelig for ettersyn.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund,	07.07.88	Kjell Fjærtoft bygningssjef	Svein Langeland avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende	Rune Skodje	6260 Skodje
[ ] andre	Arkiv	
	Arbeidstilsynet	

© Kl. Hjelvestad 5128 Forlag, Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunens arkivnøkkel: 511

1

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Oddvar Ulvestad
Lemhaugen 13,

6012 ÅLESUND

Saksbehandler:
A.Godøy
Dato:
09.06.92
Vår ref. 92/1626
x

B Y G G E T I L L A T E L S E

etter Plan - og bygningslovens § 93

GNR. 13 BNR. 338-ADRESSE: LEMHAUGEN 13
EIER: ODDVAR ULVESTAD
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG-GARASJE.

Beliggenhet:	Bydel nr.08 Grunnkrets nr.05
Søknad av:	21.04.92
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg-boligbygg
Byggherre:	Oddvar Ulvestad
Anmelder:	Oddvar Ulvestad
Godkjenning:	05.05.92
Ansvarshavende:	Oddvar Ulvestad

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr .pbl.§ 96.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Ved utsett skal oppmålingsavdelingen v/avd.ing. Lars Lundanes kontaktes.

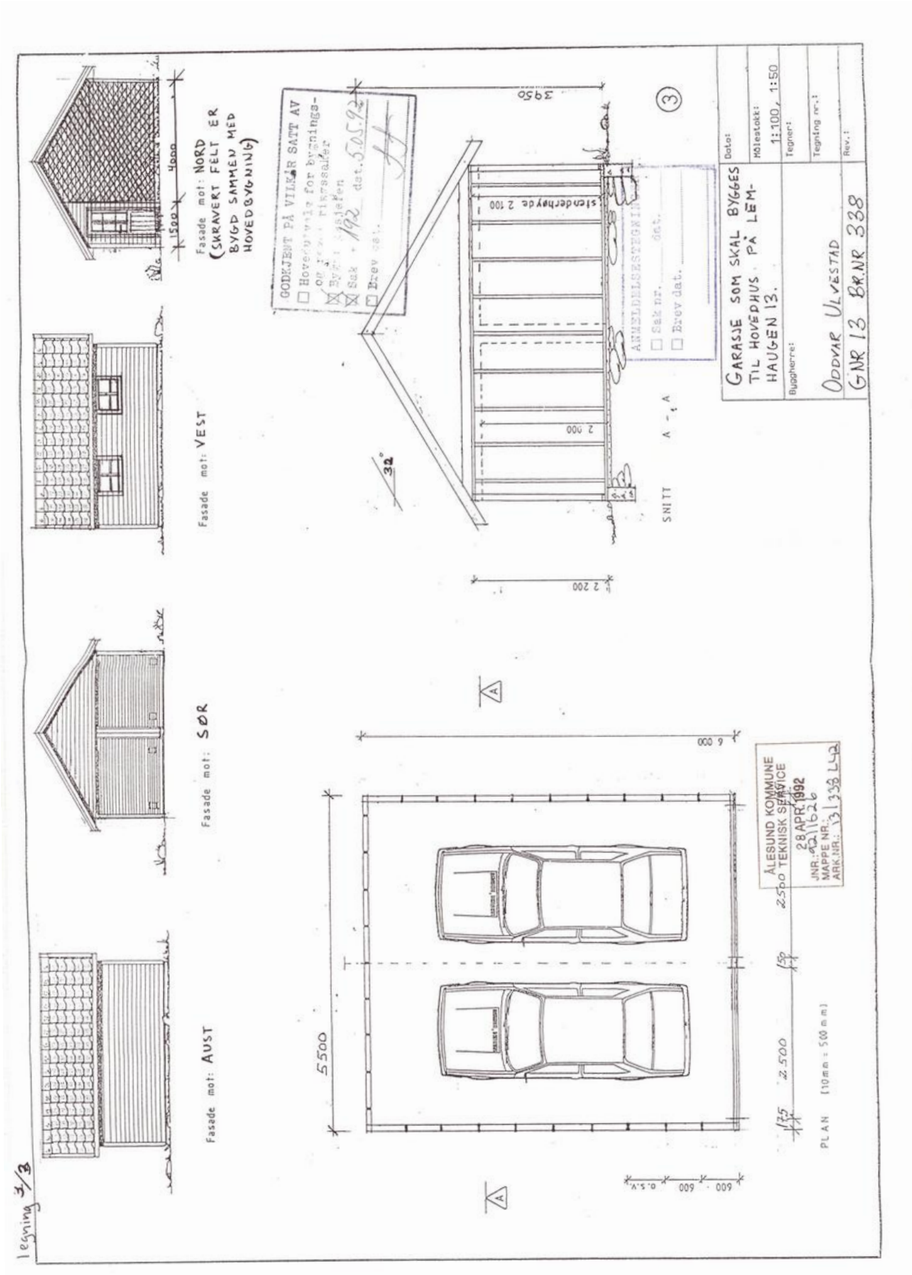
Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Gjenpart til: Lars Lundanes

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291



ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Oddvar Ulvestad
Lemhaugen 13,

6012 ÅLESUND

Saksbehandler:
A.Godøy
04.11.1992
Vår ref. 92/4226

F E R D I G A T T E S T
etter Plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 13 BNR. 338 - ADRESSE: LEMHAUGEN 13.
EIER: ODDVAR ULVESTAD
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG-GARASJE.

Beliggenhet:	Bydel nr.08 Grunnkr. nr.05
Søknad av:	21.04.92
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg bolig
Byggherre:	Oddvar Ulvestad
Anmelder:	Oddvar Ulvestad
Godkjenning:	05.05.92
Ansvarshavende:	Oddvar Ulvestad
Byggetillatelse av:	09.06.92

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

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

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91

Vedlegg

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

ULVESTAD ODDVAR
LEMHAUGEN 13

6012 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	DB/95/1083/013/0338	09.03.1995

GNR. 13 BNR. 338 - MELDING OM ENDRINGER
EIER: ODDVAR ULVESTAD - ADRESSE: LEMHAUGEN 13

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 07.03.95 angående fasadeendring på ovennevnte eiendom.

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

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

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

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef
e.f.

Dagnar Brekke
avd.ing

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 70 12 19 19 - Telefax 70 11 23 60

FASADE MOT NORD

N

FASADE MOT SØR

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
-7 APR 1995
95/1083
13/338 L42

ÅLESUND KOMMUNE

«Sse_Navn»

Oddvar Ulvestad
Lemhaugen 13

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/13/307-2/ 13/338	22.01.2013

GNR. 13 BNR. 338 - FASADEENDRING - ODDVAR ULVESTAD - LEMHAUGEN 13

Viser til Deres søknad om tillatelse mottatt 07.01.2013 angående fasadeendringer på ovennevnte eiendom.

Vi anser fasadeendringene for å være av et slikt omfang at de ikke innvirker på byggets karakter.

Tiltaket er derfor ikke søknadspliktig og arbeidene kan igangsettes uten spesiell tillatelse.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

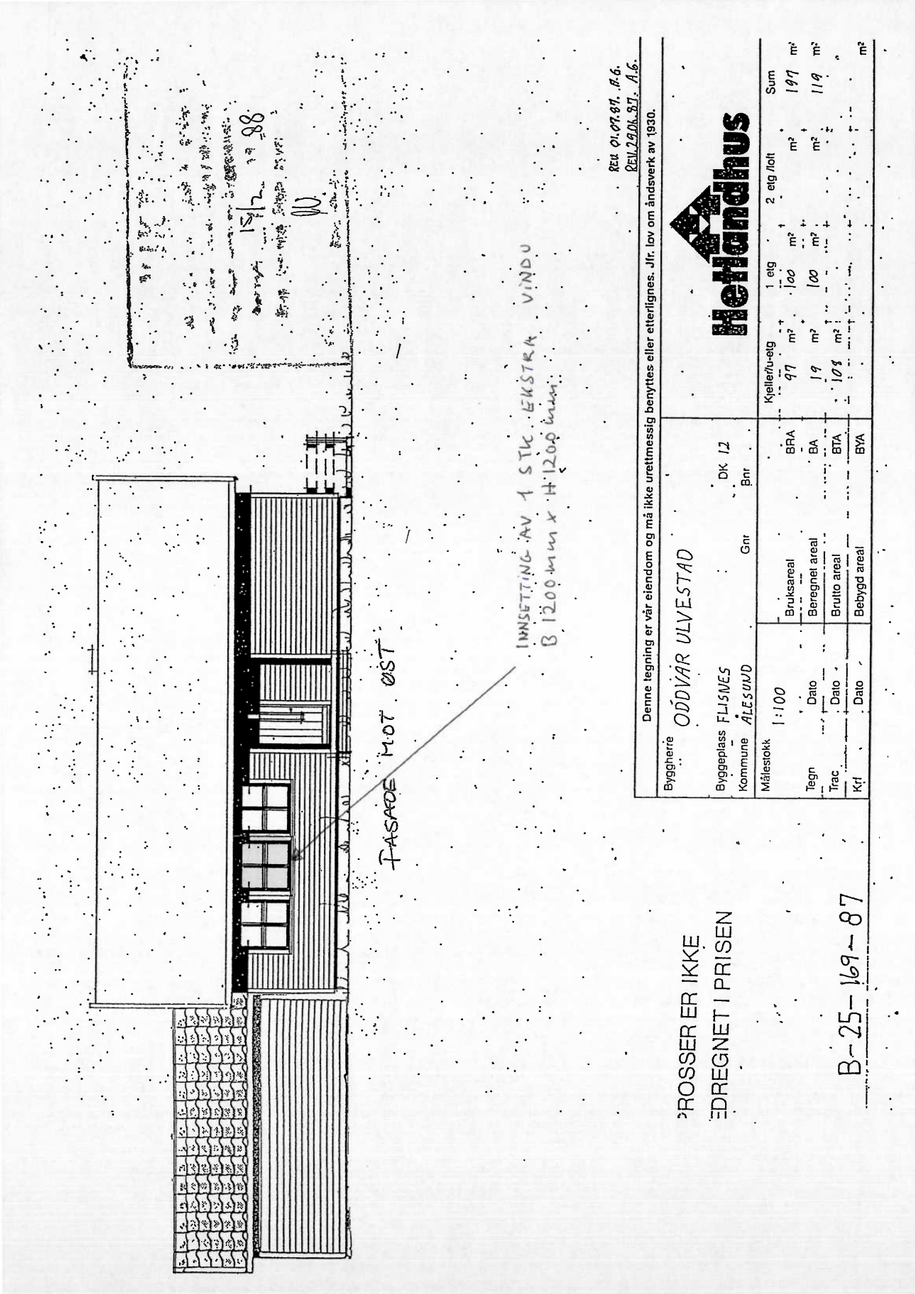
Postadresse:
«Soa_Adr»
«Soa_Postnr»
«Soa_Poststed»
postmottak@alesund.kommune.no

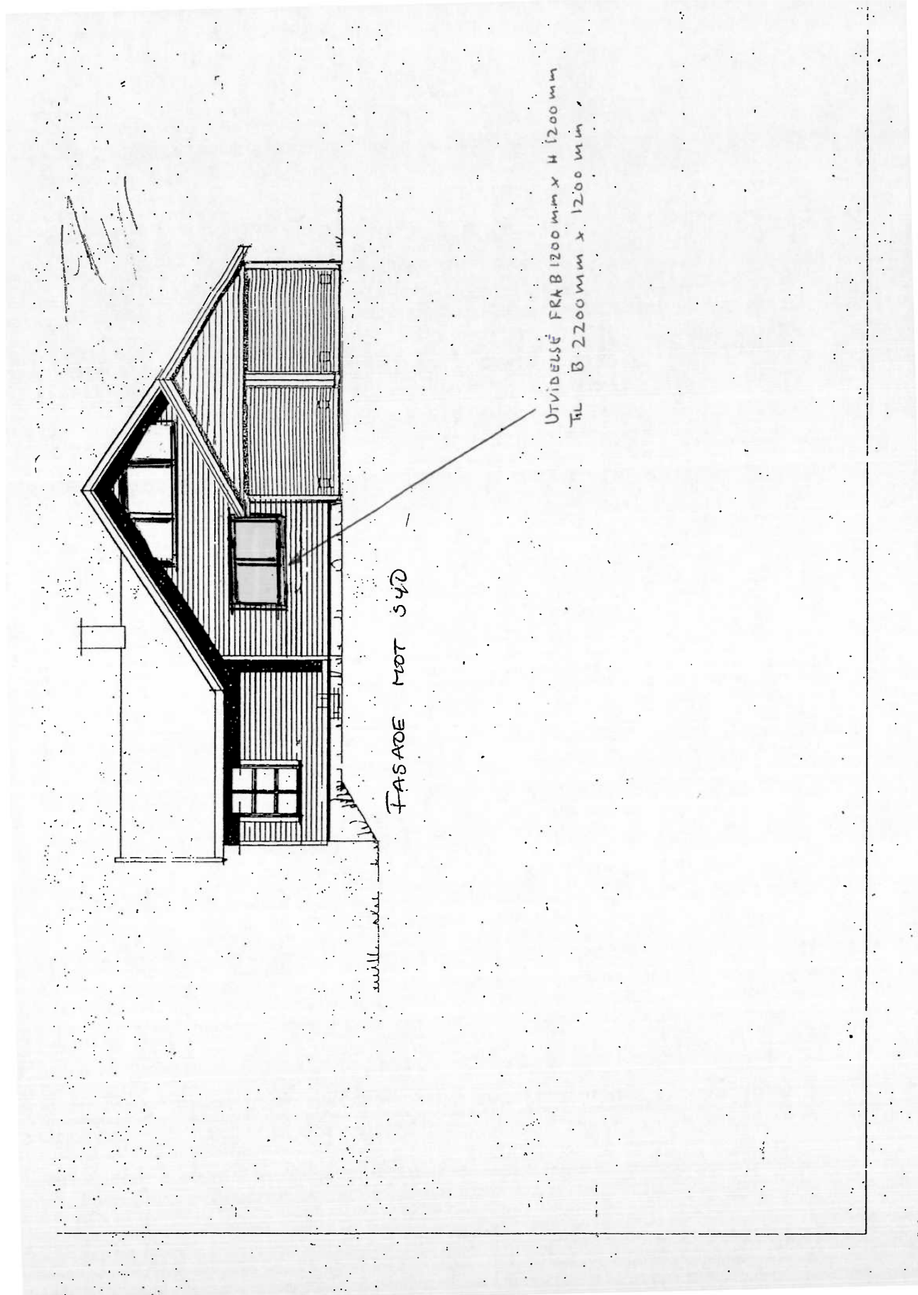
Sentralbord
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 16 20 01

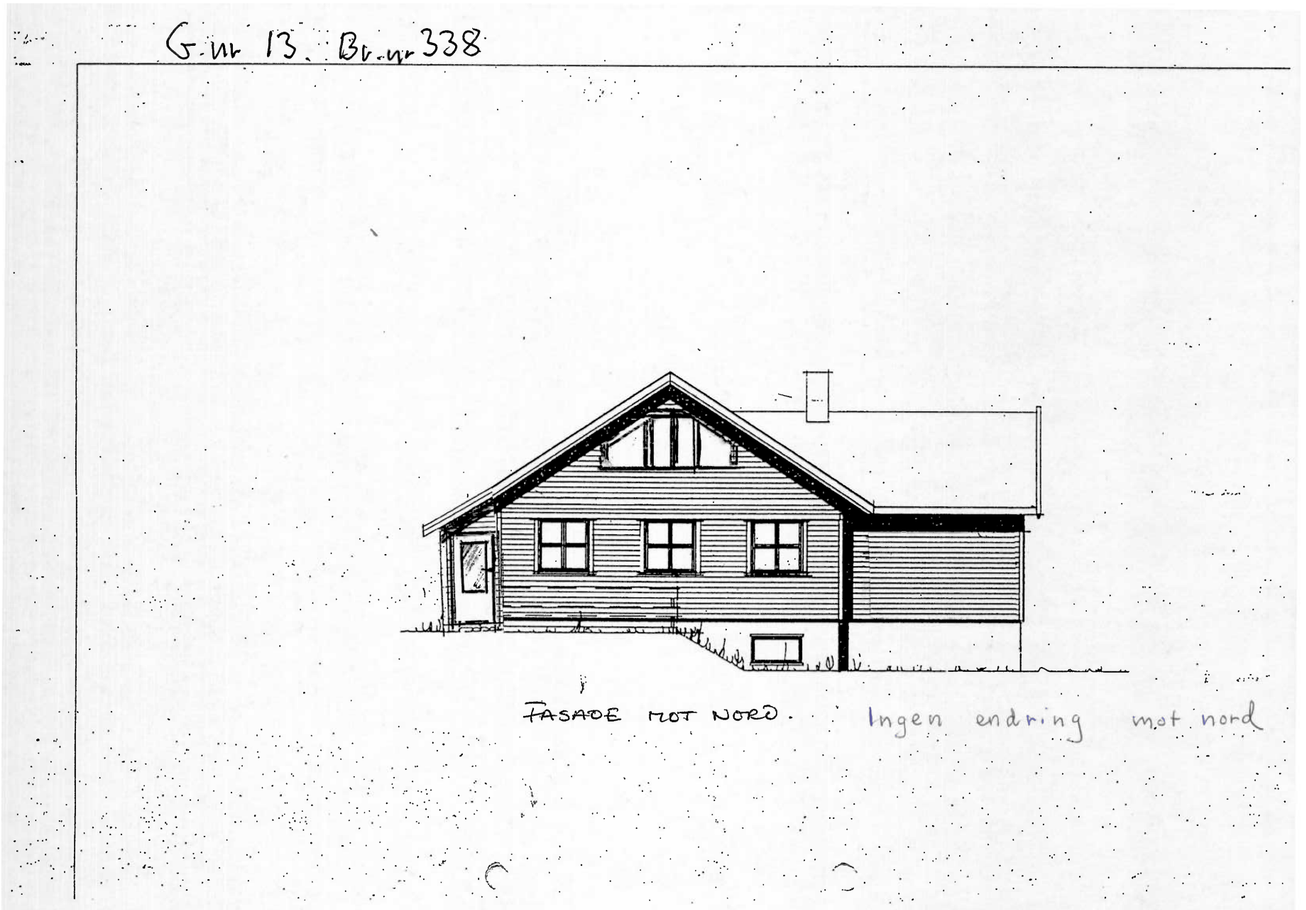
Besøksadresse:
«Soa_Adr2»
www.alesund.kommune.no

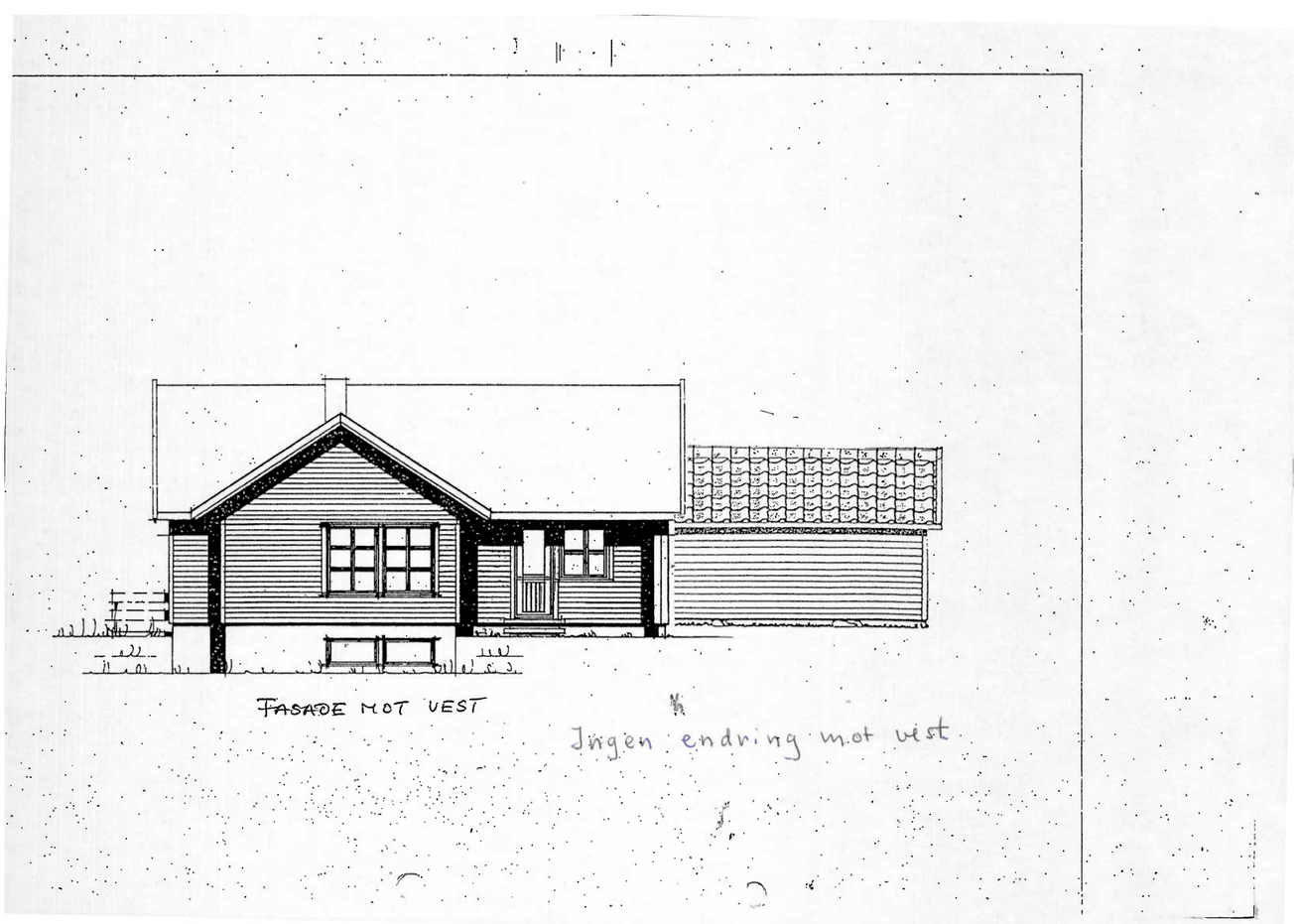
Tlf «Soa_Tlf»
Faks «Soa_Fax»

Bankgiro: 6550.05.05200
Å.K.org..: 942.953.119


FASADE MOT ØST
INNSETTING AV 1 STK. EKSTRA VINDU
B 1200 mm x H 1200 mm
REV. 01.07.87. A.G.
REV. 29.06.87. A.G.
Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndsverk av 1930.
Byggherre ODDVÅR ULVESTAD
Byggeplass FLISNES
Kommune ÅLESUND
Målestokk 1:100
Tegn Dato
Trac Dato
Krf Dato
Gnr
DK 12
Bnr
Bruksareal BRA
Beregnet areal BA
Brutto areal BTA
Bebygd areal BYA
Kjeller/u-etg 97 m²
1 etg 100 m²
2 etg /loft m²
Sum 197 m²
19 m² 100 m² m² 119 m²
108 m²
m²
Hetlandhus
PROSSER ER IKKE
EDREGNET I PRISEN
B-25-169-87


FASADE MOT SYD
UTVIDELSE FRA B 1200 mm x H 1200 mm
TIL B 2200 mm x 1200 mm


G.nr 13. Br.nr 338
FASADE MOT NORD.
Ingen endring mot nord


FASADE MOT VEST
Ingen endring mot vest

ÅLESUND KOMMUNE

Oddvar Ulvestad
Lemhaugen 13

6013 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Klaudia Karolina Krol
Tlf. 70 16 26 25

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/9328-2 21/93664	L42 13/338	24.09.2021

Gbnr. 13/338 - Bekreftelse - Lemhaugen 13 - Enebolig

Tiltak:	Enebolig	
Byggested:	Gbnr: 13/338	Lemhaugen 13
Tiltakshaver:	Oddvar Ulvestad	
Ansvarlig søker for midlertidig brukstillatelse gitt 07.07.88:	Hetlandhus a/s	

Vi viser til din søknad om ferdigattest mottatt 15.09.2021 .

Jf.§21-10 i plan- og bygningsloven:
«Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.»

Søknaden om ferdigattest avvises av kommunen pga. endringen av plan- og bygningsloven i 2015. Etter en bestemmelse er det ikke mulig å få ordnet med ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998. Deretter bekrefter kommunen at omsøkt tiltaket er utført i tråd med tillatelsen gitt av bygningsmyndighet den 12.11.1987. Boligen er registrert i kommunens kart som tatt i bruk den 07.07.1988 . Kommunen bekrefter også at tilbygget til huset er utført med tillatelsen gitt av bygningsmyndighet den 24.06.1992 og er registrert som tatt i bruk den 04.11.1992.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/9328» og gbnr. 13/338. Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken. https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/ . Dokument fra før 2020 finner du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/ .

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

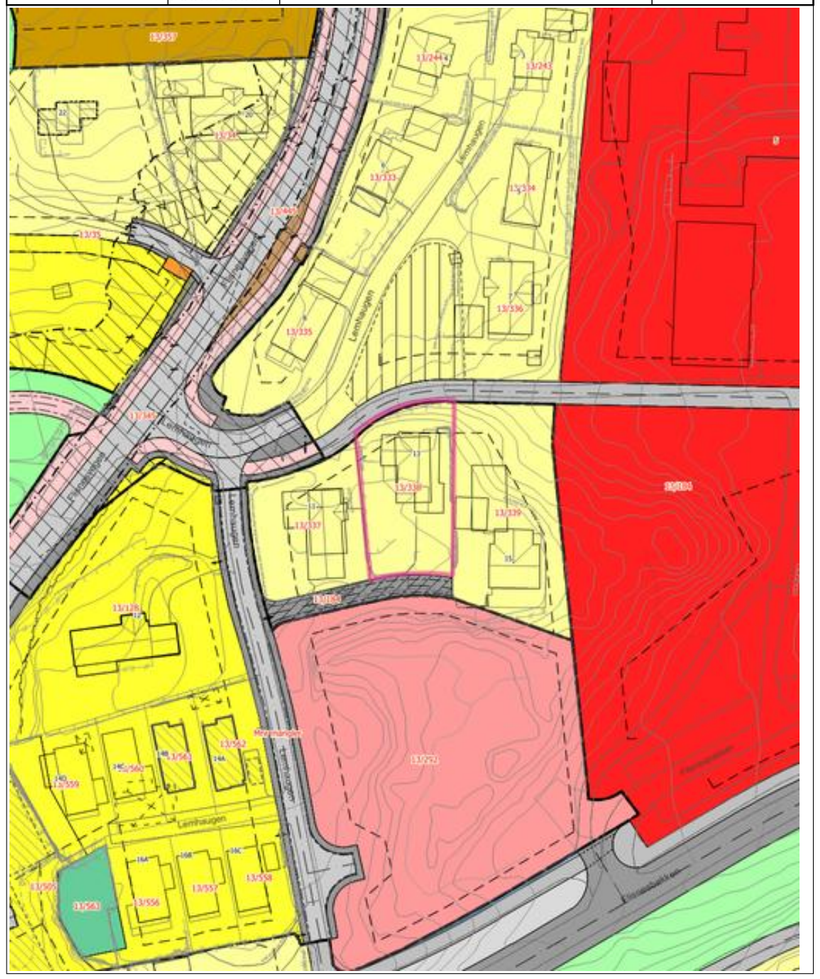
www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288

Ålesund kommune	Situasjonskart					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 338	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Lemhaugen 13 6013 ÅLESUND				
	Annen info:					

19.08.2026 11:00:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Ålesund kommune	Reguleringsplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 338	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Lemhaugen 13 6013 ÅLESUND				
	Annen info:					



Vedlegg

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Skjerm
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Voll
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Skjerm	Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje
Bevaringsområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Forretning
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gangveg	Park	Felles avkjørsel
Bestemmelsesområde	Frisikt	Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Boligbebyggelse, blokker	Sentrumsformål
Undervisning	Renovasjonsanlegg	Lekeplass
Veg	Kjøreveg	Fortau
Gangveg, gangareal eller gågate	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal

Leskur eller plattformtak Kollektivholdeplass Friområde

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	

19.08.2026 11:02:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 3 av 3

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EMBLEMSVÅG - FLISNES
I ÅLESUND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

1. Byggeområder for
   - boliger U-maks 0.15
   - boliger U-maks 0.25
   - offentlige bygninger
   - forretning, kontorer
   - serviceindustri

2. Trafikkområder for
   - kjøreveg
   - gangveg, fortau
   - andre områder reservert trafikkformål

3. Spesialområder for
   - renseanlegg
   - transformator

4. Friområder for
   - park, leik etc

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER U - MAKS : 0.15

§ 3

Områdene skal bebygges med frittliggende boliger i maks to etasjer eller en etasje + underetasje.
Sokkeletasje kan, der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
Takvinkel, gesims og sokkelhøyden fastsettes av bygningsrådet.
Innenfor en husgruppe eller byggeområde skal samtlige hus ha ensartet takutforming.

§ 4

Der skal for hver bolig avsettes plass for en garasje samt oppstillingsplass for minst en bil.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER U-MAKS 0.25

§ 5

Områdene skal bebygges med kjede/rekkehus i maks 2 etg.

§ 6

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for heile feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveier, leikeplasser,eventuelle forstøtningsmurer, garasje og parkeringsplasser.

§ 7

Der bør oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 8

For hver bolig skal det innenfor området avsettes plass for 1 garasje samt minst 0.25 oppstillingsplasser for bil.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 9

Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer så som skole og daginstitusjoner med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, leikeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon, så som vaktmesterbolig o.l.

§ 10

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og adkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE MED FORRETNING, KONTORER (S)

§ 11

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer, lagerrom og andre ytre rom. Maks. U-grad skal være 1.0.

§ 12

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 13

Bebyggelsen skal nyttes til kontorer, lagre, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksted og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterbolig o.l.

§ 14

Bebyggelsen skal oppføres med U-maks 1.0

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDET (F)

§ 15

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene o.l. Det må foreligge samlet plan for heile området før slike bygg tillates oppført.

FELLESBESTEMMELSER

§ 16

Ubebygde deler av tomta skal gjøres tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen, skal vises bruken av uteareal. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

Hvor det ved veikryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og veiens grunn til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 17

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk og ensartet utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene,

kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 18

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 19

Utførelse, høyde og farge for gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 20

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 21

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse.

Stadfestet i Molde den 27.09.78

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/7715/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-19 12:05

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
07715 01.10.87
ÅLESUND
SORENSKRIVERKONTORET

SKJØTE

Ålesund kommune v/ ordføreren skjøter og overdrar med dette eiendommen

g.nr. 13 b.nr. 338 i Ålesund

til Oddvar Bernt Ulvestad fødselsnr. 05.05.56

for en kjøpesum stor

kr. 32.000,- kronertrettitotusen 00/100

som er oppgjort på omforenet måte. Kjøperen vil senere bli avkrevd endelig kjøpesum, og han forplikter seg i tillegg til etter regning å betale kommunens krav på tilknytningsavgifter for vann og kloakk. Endelig forplikter kjøper seg til å betale refusjon etter bygningsloven for kommunens opparbeidelse av anlegg som det etter bygningsloven kan kreves refusjon for.

Særlige vilkår:

1. Eiendommen g.nr. 13 b.nr. 338 i Ålesund skal nyttes til boligtomt. På tomten gjelder 1-års byggefrist regnet fra skjøtedato. Innen byggefristens utløp må byggearbeid i samsvar med bygningsrådets godkjenning være igangsatt.

   Etter at byggearbeidet er igangsatt, må dette fullføres med kontinuerlig framdrift. Dersom kjøperen ikke overholder denne bestemmelse, skal tomta tilbakeskjøtes kommunen mot at kjøperen får refundert kjøpesummen uten renter. Dersom formannskapet finner at kjøperen ikke kan bebreides den negative utvikling, dekker kommunen også kjøperens investeringer på eiendommen. Dersom kommunen og kjøperen ikke blir enige om hva disse beløper seg til, skal disse fastsettes med endelig virkning av en voldgiftsrett som sammensettes slik pkt. 2 nedenfor bestemmer.

2. Dersom tomta g.nr. 13 b.nr. 338 med eventuell påstående bebyggelse overdras, har Ålesund kommune forkjøpsrett til eiendommen for en periode på 10 år, regnet fra det tidspunkt bygningsmyndighetene har gitt ferdigattest.

2.1. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av eiendommen til selgerens ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje.

2.2. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved bytte av boliger.

2.3. Forkjøpsretten skal videre være prioritert etter lån i Den Norske Stats Husbank og andre lån som hviler på eiendommen.

2.4. Når kommunen gjør bruk av forkjøpsretten, kan den gjøres gjeldende til fordel for en kjøper som kommunen har utpekt, eller til fordel for kommunen selv.

Ark. 831
H. GJØRTZ GRAFISKE A/S

2.5. Kjøperen som kommunen har utpekt må selv slutte avtale med selger, og selv ordne finansiering av kjøpet.

2.6. Dersom den kjøper kommunen har utpekt ikke makter å finansiere kjøpet, kan kommunen utpeke en annen, men selger kan i en slik situasjon kreve rentetapet dekket av kommunen.

2.7. Når forkjøpsrett gjøres gjeldende, skal selgeren, den nye kjøper eller kommunen kunne kreve kjøpesummen fastsatt ved takst av en voldgiftsrett som består av tre medlemmer. Hver av partene utpeker 1 medlem til voldgiftsretten, og sorenskriveren i Ålesund oppnevner det 3. medlem som også skal være voldgiftsrettens formann.

2.8. Det bestemmes videre at, før eiendommen selges, skal eieren kontakte Ålesund kommune v/boligkontoret med spørsmål om kommunen vil gjøre forkjøpsrett gjeldende. Henvendelsen skal være skriftlig, og fra dato for mottak av henvendelsen, har kommunen 2 måneders frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

3. Kjøperen har, når kommunen krever det, plikt til å avstå grunn til kommunen som på regulerings-/delingsplan er avsatt til trafikkformål, offentlig formål og fellesareal. Arealene overføres til kommunen etter takst fastsatt av Ålesund prisnemnd, eller til erstatning fastsatt av Ålesund skjønnsrett.

4. Ålesund kommune, herunder Ålesund kommunale elektrisitetsverk, har rett til uten vederlag å strekke linjer og å legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og drenasje over parsellen, og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydranter, sluker o.l., men forutsetningen er at den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme stand som før arbeidene var gjort. Tvist om istandsettingen avgjøres ved voldgift, jfr. pkt. 2.7. På samme vilkår har også Televerket rett til å føre fram linjer og ledninger over eiendommen.

5. Vilkår ellers:

Ålesund, den 18. september 1987

Svein Pommerdal
ordfører

Are Homlong
bolig- og eiendomssjef

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?
Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Lemhaugen 13, 6013 ÅLESUND. Gnr. 13, bnr. 338, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260149
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Julianne Sørheim
Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no