

PROAKTIV



Tiltalende rekkehus

Med god standard, fine
uteområder og nært det meste!

OLE THORESSENS GATE 7B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SKARBØVIKA

Innholdsrikt og tiltalende rekkehus med flott standard og pent opparbeidede utearealer. Barnevennlig og nært det meste.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Thoresens gate 7B, 6006 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 120, bnr. 265, i ÅLESUND kommune

Prisantydning: 3.300.000,-

Omkostninger: 101.750,-

Totalpris: 3.401.750,-

Kommunale avgifter: 22.343,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 5/3

BRA: 133 m²

BRA-i: 133 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på egen tomt.

Tomt: 319.1 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*]**Energimerke farge**!*] F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	140		
Vedlegg	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:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Innholdsrikt og tiltalende rekkehus med flott standard og pent opparbeidede utearealer. Barnevennlig og nært det meste.

Velkommen til Ole Thoresens gate 7B - et meget fint og innholdsrikt rekkehus med god standard, flotte uteplasser, utsikt og gode parkeringsmuligheter - nært det meste. Her kan ungene gå til skole på trygge veier, barnehagen ligger like ved og når lørdagsgodtet skal handles er det kort vei til butikken. Over de fem halvetasjene er det en romslig stue, flott kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom og boder.

De to øverste halvetasjene er boligens naturlige samlingspunktet - nemlig den åpne stue-/kjøkken-løsningen. Her er det høyt under taket, et velutstyrt kjøkken og store vindusflater. Ute er det terrasse og hage mot øst, og terrasse og parkering i gate med elbil-lader mot vest.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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:

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 lyktes 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 tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte 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.



SKARBØVIKA

Kommune: ÅLESUND / Område: Skarbøvik

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

Velkommen til et fint rekkehus i Skarbøvik. Her er det uante muligheter for deg som ønsker å ha friluftsmuligheter året rundt. Du ønsker å ha den storslåtte naturen rett utenfor døren, med endeløse muligheter på Kloppane, Tueneset, rundt Sukkertoppen og ikke minst på Sukkertoppen. Og i sekundet du kommer hjem kan du parkere utenfor egen ytterdør og ta beina fatt til et av flere turmål.

Fra boligen er det kort vei til flotte turområder ved Siffen og mot Hessabana. Det er for det meste gruslagte stier, med noe asfalt. Fra toppen av Drevikskaret kan man blant annet gå på Trappfjellet hvor det bys på nydelig utsikt. Like fullt kan man fortsette turen i kupert terreng på Kloppane, hvor det er fint tilrettelagt med blant annet treplanker langs myrområdet. Herfra kan man gå videre til flotte utkikkspunkt, badeplasser og Atlanterhavsparken.



OFFENTLIG TRANSPORT

Tuenesvegen Linje 1, 21	5 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	21 min

DAGLIGVARE

Kiwi Skarbøvik PostNord	5 min 0.5 km
Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	14 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	7 min
Vitusapotek Kremmergaarden	6 min

SPORT

Skarbøvik ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 0.5 km
Stor ola - marka Fotball	10 min 0.6 km
Sprek365 Skarbøvik	5 min
Ålesund Helsestudio	20 min



Nabolaget ditt!

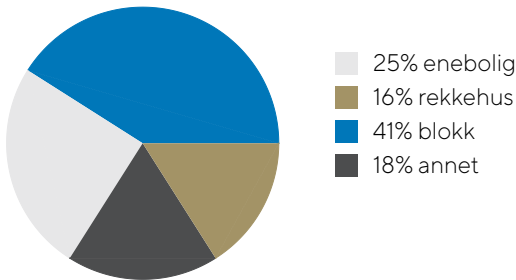
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Søker man sporty topper med god utsikt er det fra Storskaret fine turmuligheter til Pila, og fra Skaret er det like gode muligheter til Olsfjellet. Trives man best med beina godt planta på jorda er det til Hessabana gruslagte stier og gode muligheter for å kjenne at man lever. Det er litt over 6 km rundt Sukkertoppen, og er man likevel på veien kan man koste på seg et besøk til en av de flotteste og mest gjenkjennelige toppene i Ålesund. Herfra tar det cirka 30

BOLIGMASSE



minutter og 313 høydemeter til topps.

Kollektivmulighetene er også gode fra Skarbøvika. Her går busser like nedenfor boligen til både Ålesund sentrum og Moa, via både Lerstadvegen og Borgundvegen. Herfra går busser, hurtigbåter og flybusser videre til distriktene og ikke minst Ålesund Lufthavn Vigra.

Det er treningssenter bare noen få hundre meter unna huset med frivektsavdeling, tredemøller og gruppetimer. Like ved ligger også Kiwi. Frister det mer med en kjøpp middag ligger den nye Fergekaia klar hvor de rett over veien og tilbyr et bredt spekter fra potetball og landgang til pizza og hamburger.

Oppvekstvilkårene er også god i området. Det er flere barnehager i området og fra barna er 6-12 går barna på Hessa barneskole. Skarbøvik ungdomsskole ligger cirka 500 meter unna. På Latinskolen og Volsdalsberga er det gode studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.



Ønsker man å dra på shopping er det cirka 10 minutter med buss til Ålesund sentrum og videre 15 minutt til Moa. I Ålesund sentrum finnes det en rekke eksepsjonelle spisesteder, med forskjellige smaker til forskjellige ganer. Anno, Real American Steakhouse, Apotekergata 5, Sjøbua ligger på Aspøya og over Hellebroa finnes Bro, Bryt, Molo, XL, Zuuma, Taj Mahal, Happy Elefante m.fl. Her finner man også kjente merkevarer som Modo, Dale, H&M, Junkyard, Carlings og flere.

På Moa finnes en rekke store butikkjeder, spisesteder og nisjebutikker. Det er gode parkeringsmuligheter og en rekke kaféer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Hessa skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	5 min 2.5 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 14 elever, 2 klasser	6 min 2.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	5 min 2.5 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	6 min 2.9 km

BARNEHAGER

Skarbøvik barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Hessa barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 2.3 km
Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 2.2 km



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

VELKOMMEN TIL OLE THORESENS GATE 7B

Vi starter utendørs – boligen har flott hage, flere terrasser og parkering med elbil-lader.

Parkering

Parkering gjøres på egen tomt.

Tomtestørrelse

319 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er lett skrånende østvendt. Den er opparbeidet med mindre støttemurer langs veien mot vest. Det er en støpt trapp på terrenget til en terrasse foran inngangspartiet, med dekke av betong og terrassebord. Det er hage med gressplen og busker foran huset mot øst. Fra huset til veien sør for eiendommen er det gangsti med støpt dekke.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehuset er fra 1968. Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Hoveddøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Døren mot veranda i 1. underetasje har karmen av tre og tett, malt, profilert dørblad. Det er en tett, panelt ytterdør i kjelleren, og en ubehandlet fyllingsdør mot boden under verandaen. Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2. underetasje mot øst. Denne har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av tre. Markterrasse av trekonstruksjoner foran huset mot øst. Denne har dekke av impregnerte terrassebord.

Foran hovedetasjen ved inngangspartiet mot vest er det en markterrasse som har delvis støpt dekke og delvis dekke av terrassebord. Tak som pulttak av tresperrer med profilerte metallplater.

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 1 stk. TG3, 18 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 18 mm over 2 meter målelengde, inntil 35 mm gjennom hele rommet, i kjellerstuen.





Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Påvist en bulket takpanne på takside vest. Noen har trolig tråkket feil ved ferdseil på taket. Takvinkelen på takside vest er helt på nedre grense for denne type teking. I flg. tegninger er takvinkelen 12 grader, som iht. monteringsanvisningen er minimum vinkel for Decra takpanner.
- Nedløp og beslag: Det er ikke montert takstige eller feieplattform.
- Veggkonstruksjon: Det er stedvis lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen.
- Dører: Dørbladet på hoveddøren har noe slitasje. Håndtaket er litt løst. Det er ikke montert beslag i underkant av døren mot verandaen i 1. underetasje eller døren i kjelleren. Det er etablert en plastisk fuge under kjellerdøren. Under døren ved verandaen er det ikke synlig tetting.
- Utvendige trapper: Trappen fra kjellerdøren til terrasse øst er slitt. Det er begynnende råteskader ved kanten på minst ett trinn.

- Innvendige overflater: Det er noen hakk og striper i laminatgulv, i hovedsak på kjøkkenet.
- Pipe og ildsted: Det er ikke ubrennbar plate på gulvet under sotluken.
- Rom under terreng: Det er med fuktindikator påvist forhøyet fuktinnhold i nedre del av grunnmuren på vaskerommet. Fullt utslag (999 enheter) langs nedre del av veggen. Referansesøk langs øvre del av veggen viste 197 enheter på samme skala.
- Bad (2. underetasje), overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 10 mm. I tillegg er oppkant foran dørstokken, høyde ca. 30 mm, dekket med et beslag av rustfritt stål.
- Bad (2. underetasje), sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Bad (2. underetasje), sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne. Kanten på et høyskap til side for servanten har skade i overflaten, mulig fuktskade.

- Vaskerom (2. underetasje), overflater vegger og himling: Baderomsplatene er ikke fagmessig montert. Det er ikke metallprofil langs nedre kant av plater i våtsone. Platene er festet til bakenforliggende lekter med skruer, med synlige hoder. Løsningen kan ikke dokumenteres som vannnett og er ikke iht. gjeldende regelverk.

- Vaskerom (2. underetasje), overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Vedr. høydeforskjell fra sluk til dør er dette lite relevant her da vaskerommet har åpning uten dør, mot badet.
- Vaskerom (2. underetasje), sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ikke ført opp på veggene. Overgang gulv/vegg er ikke vanntett. Hele gulvet, og 5 cm opp på veggene, er definert som våtsone og skal ha membran. Tettesjiktet er ca. 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Vaskerom (2. underetasje), ventilasjon: Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra badet ved siden av, åpning uten dør mellom rommene. Ventilering ivaretas av viften på badet.
- Kjøkken, overflater og innredning: Innredningen har en del slitasje. En skapdør henger litt. Enkelte hakk og striper på frontene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.
- Fuktsikring og drenering: Deler av dreneringen er fra byggeåret, ca. 58 år gammel og har oppnådd sin forventede levetid. Søk med fuktindikator på vaskerommet indikerer at drenering og/eller fuktsikring har redusert effekt.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Pulttak av tresperrer med undertak av taktro/bord. Konstruksjonen er gjenbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er påvist luftespalter langs takfoten som indikerer en luftet konstruksjon.
- Vaskerom (2. underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverk 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 11. februar 2026)



VELKOMMEN

Her kan du parkere bilen ved inngangspartiet og sette den på lading.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Rekkehus:
2. etasje: Stue.
1. etasje: Vindfang, kjøkken og bod.
1. underetasje: Gang og to soverom.
2. underetasje: Gang, bad og vaskerom.
Kjeller: Kjellerstue/hovedsoverom og bod under veranda.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Bruksareal:
-2. etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm

Underetasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Kjeller
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

1. etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

2. etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 20 kvm

Kjeller: 16 kvm

1. etasje: 31 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Huset har 5 "halve" etasjer. Det er redusert romhøyde i kjellerstuen, ca. 2,05 m.

Standard
Velkommen til Ole Thoresens gate 7 B - et superkjekt rekkehus beliggende østvendt i Skarbøvika med god standard og fine uteområder.

Her parkerer du enkelt bilen rett utenfor inngangsdøra, setter den på lading og låser deg inn i entreen, hvor du henger fra deg yttertøyet og plasserer skoene i skoskapet.

Tar vi trappen til topps kommer vi til en romslig stue med fin utsikt og store vindusflater. Her er det god plass til både større sofagruppe med tilhørende TV-møblement og spisegruppe.



Praktisk planløsning



En trapp ned igjen finner vi kjøkkenet. Her er det malte fronter og laminert benkeplate med en nedfelt oppvaskum rustfritt stål og nedfelt koketopp. Her er det nisje for komfyr og kjø- og frysenskap, samt opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekksvifte over kokesonen.

I denne etasjen finner vi også en romslig bod med god plass til en ekstra fryser, støvsuger og alt som ikke trenger å stå på utstilling for gjester.

Går vi en trapp ned er de to soverommene lokalisert. Disse to soverommene har god størrelse og plass til det aller meste, og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det ene soverommet har også utgang til en overbygd terrasse, som igjen har trapp ned til hagen.

I denne etasjen finner vi også det romslige badet med direkte adkomst til et vaskerom. Badet er helfliset med varme i gulvet. Videre er rommet innredet med dusjnische med innfellbare dører av glass, servant med innredning og vegghengt toalett. Fra badet er det et trinn opp til et vaskerom med en ekstra dusj.

Beveger vi oss enda en trapp ned så finner vi hovedsoverommet, som enkelt kan innredes som en kjellerstue. Dette rommet har utgang ut, hvor det er plassert en utebod under terrassen.

I begge ender av boligen er det etablert et terrassert uteområde med gode solforhold. Hagen foran terrassen mot øst sørger for at ungene har en plass de kan spille litt fotball.

Vi ønsker hjertelig velkommen til visning!

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom ildsted på stue, varmekabel i badegulvet og kjellerstuen, og ellers elektrisitet.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.





GOD TAKHØYDE

Den gode takhøyden gjør at rommet virker større sammen med de store vinduflatene som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.





PEISKOS

Peisen varmer varmer godt. Legg merke til at det også er vinduer i andre enden av stuen.







KJØKKEN

Kjøkenet ligger en halvetasje ned fra stuen. Her er det plass til et kjøkkenbord hvor familien kan innta frokosten.

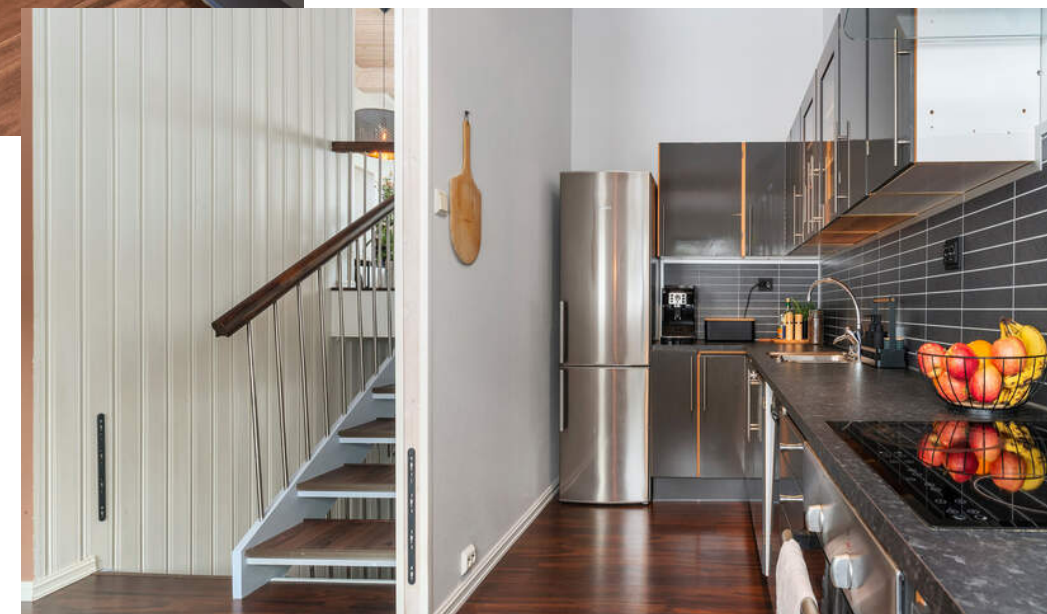


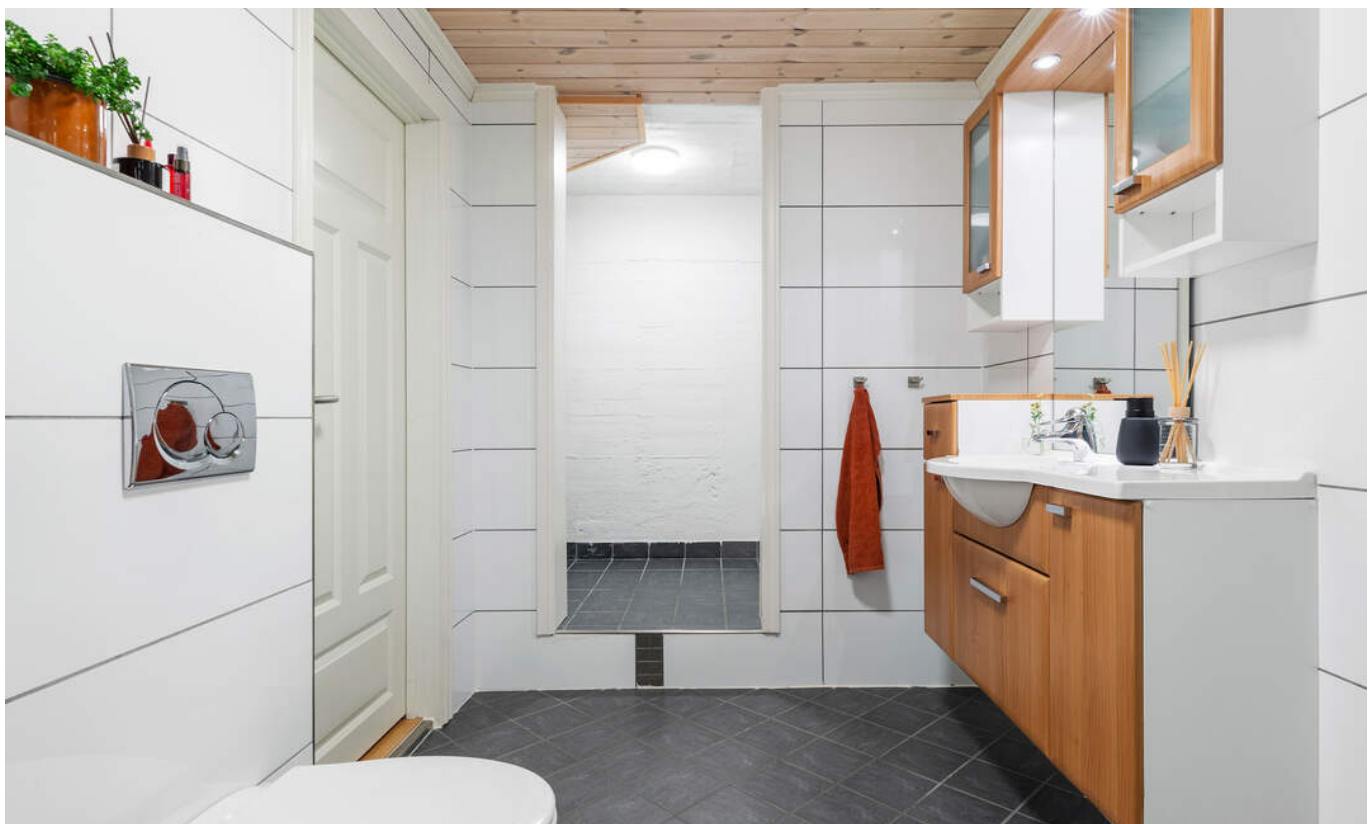
PRAKTISK LØSNING

Kjøkkenet har nedfelt koketopp, integrert komyr og nisje for både oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.



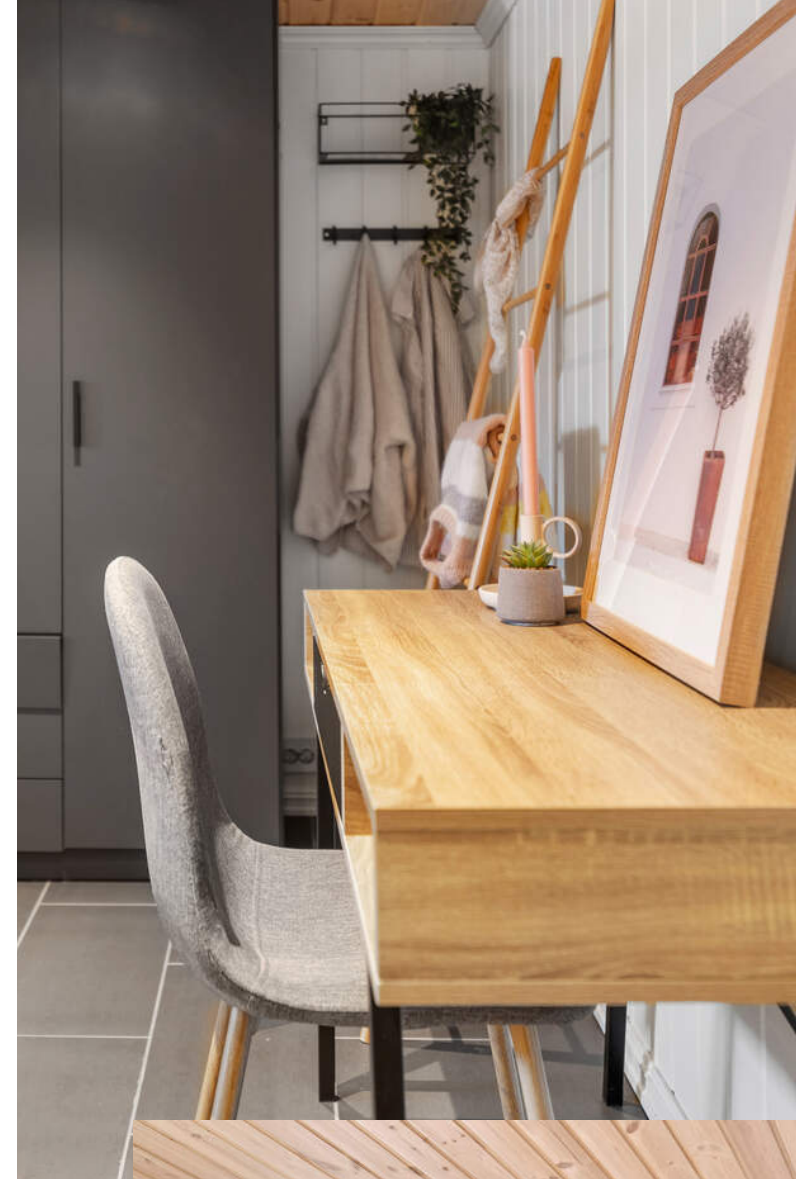
GOD TAKHØYDE OGSÅ
HER





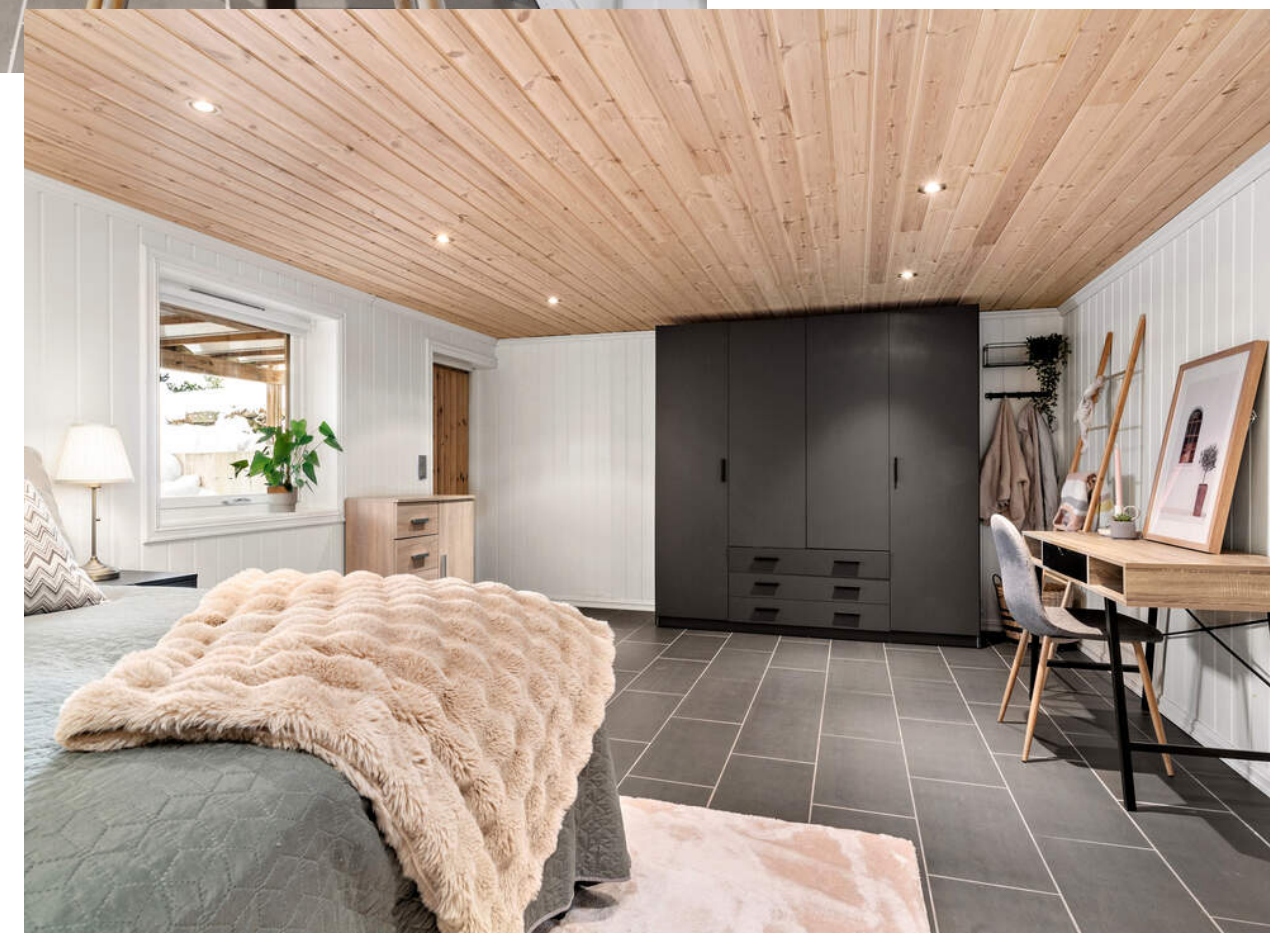
SOVEROM

Boligen har totalt tre soverom. Dette hovedsoverommet ligger i underetasjen og har fliser på gulvet og spotter i himlingen. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, garderobeskap og en skrivepult.



ELLER KJELLERSTUE?

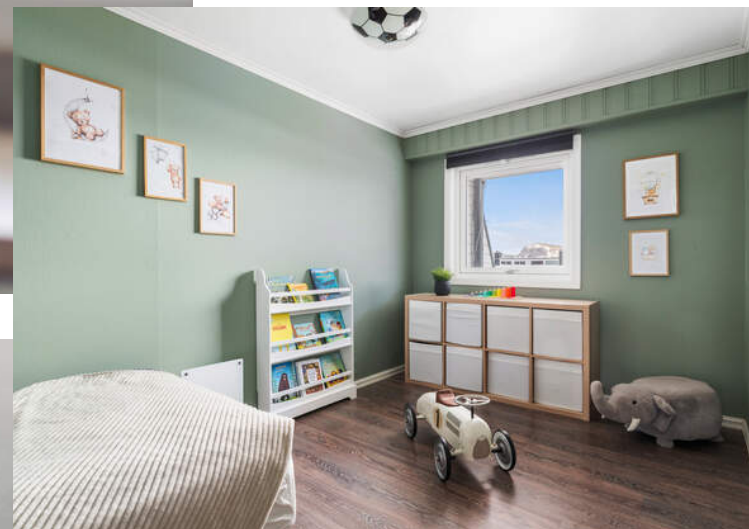
Dersom det ikke er behov for et tredje soverom så kan dette rommet også benyttes som kjellerstue.



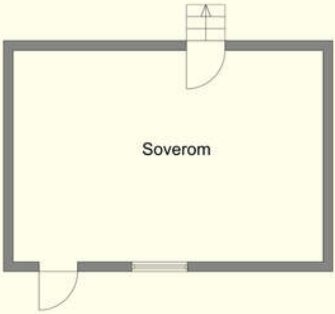


BARNEROM ELLER GJESTEROM?

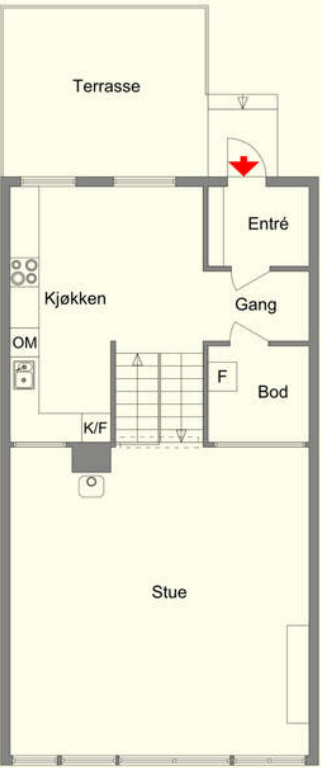
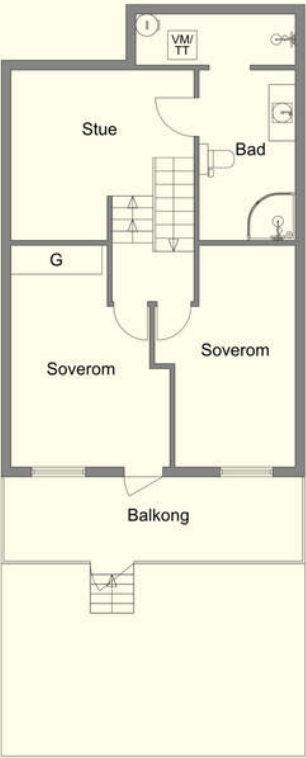
Disse to rommene passer ypperlig som gjesterom eller barnerom. Det ene har også utgang til en overbygd terrasse som videre har en trapp ned til hagen.



PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

22.343,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

Diverse

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 samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger godkjent bygningsanmeldelse for boligen datert 12.05.1965.



Det foreligger innflytningstillatelse for denne boligen datert 20.06.1968, men tillatelsen er gitt på noen vilkår som er vanskelig å tyde. De godkjente og byggemeldte tegningene fra 1965 har avvik fra dagens bruk: Ett soverom som er inntegnet i et hjørne i stuen i 2. etasje er ikke oppført. I 1. etasje er en vegg mellom gang og kjøkken fjernet. Det inntegnede badet i 1. etasje er innredet som og benyttes som bod. Det er etablert bad i opprinnelig vaskerom i 2. underetasje. Utvendig trapp til underetasje fra vest er fjernet, eller det er lagt terrasse over. Det er etablert vaskerom i tidligere inngangsparti foran 2. underetasje mot vest. Oversendte byggetegninger tilsier at ovennevnte bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Den 09.09.1969 ble det godkjent en søknad om terrasse/altan. I tillegg foreligger det tegninger av dette, men de er ikke stemplet som godkjent.

Den 15.06.1970 ble det godkjent søknad om forstøtningsmur mot kommunal veg på Ole Thoresens gate 7 og 7B, men det skulle foreligger godkjennelse før bygningsarbeidet skulle starte opp. Dette har vi ikke mottatt fra kommunen. Det foreligger tegninger av tiltaket, men de er ikke stemplet som godkjent.

Den 16.06.1982 ble det godkjent søknad om fasadeendring, samt tegninger av dette, men de er ikke stemplet som godkjent. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt om før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt evt. oppfølging fra kommunen sin side.

Kjerneinformasjon

Den 19.07.2006 ble det gitt igangsettelsestillatelse for flytting av yttervegg/bærende vegg mot vest. Det foreligger også godkjente tegninger av dette. Dette tiltaket krevde ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men det foreligger ikke. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger for saker omsøkt etter 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning så kan Ålesund kommune pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar risiko, ansvar 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.

Den 11.07.2020 ble det gitt ferdigattest på et tiltak om bruksendring fra hobbyrom til soverom/kjellerstue i underetasjen. Her foreligger det også godkjente tegninger.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/120/265:
20.02.1967 - Dokumentnr: 185 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Ålesund kommune
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986 med tilhørende reguleringsbestemmelser. En liten del mot vest og øst for boligen er regulert til kjørevei. Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt 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

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
82 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

83 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 383 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 401 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 egenerklæringskjema 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

Ralph William Neumann Rabben
Lisa Almklov Rabben

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

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 samarbeidspartere 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
26.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Norsk takst

Tilstandsrapport

-  Rekkehus
-  Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  gnr. 120, bnr. 265

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 Rapportdato: 24.02.2026 Oppdragsnr.: 13707-1681 Referansenummer: BT1126

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 3 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 4 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1968.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen ble oppusset og fornyet omkring 2010.
Bad og vaskero ble fornyet.
Det ble lagt nye vann og avløpsrør og el anlegget ble oppgradert.
Taket ble lagt om.
Vinduene har vært byttet i perioden 2007 - 2019.
Det ble momtert nytt pipetekk over tak i 2022.
Dreneringen er i stor grad fra byggeåret og nærmer seg sin forventede levetid.
Det er påvist forhøyet fuktinnhold i grunnmuren under terrenget.
Dørbladet på hoveddøren har noe slitasje.
Håndtaket er litt løst.
Det er ikke montert beslag i underkant av døren mot verandaen i 1
underetg eller døren i kjelleren.
Trappen fra kjellerdøren til terrasse øst er slitt. Det er begynnende råteskader ved kanten på minst ett trinn.
De utvendige trappene har ikke rekkverk.
Tettesjiktet i bad og vaskerom har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Gulvene på bad og vaskerom har for lite fall til sluk iht gjeldende regelverk.
Baderomsplater på en vegg på vaskerommet er ikke fagmessig montert.
Kjøkkeninnredningen har en del slitasje.
Laminatgulvet på kjøkkenet er slitt.
Det er påvist planhetsavvik på gulvet i kjellerstuen, utover normale toleranser.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG
Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmen av tre og isolerglass.
Hoveddøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Døren mot veranda i 1 underetg har karmen av tre og tett, malt, profilert dørblad
Tett, panelt ytterdør i kjelleren.
Ubehandlet fyllingsdør mot boden under verandaen.
Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran2 underetg mot øst.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.
Markterrasse av trekonstruksjoner foran huset mot øst .
Dekke av impregnerte terrassebord.
Markterrasse foran hovedetasjen ved inngangspartiet mot vest.
Delvis støpt dekke, delvis dekke av terrassebord.
Tak som pulttak av tresperrertekket med profilerte metallplater.

INNVEDIG

Laminat på gulvene
Malt tapet og malte trefiberplater på veggene
Panel og malt betong i himlingene
Vedovn i stuen
Rette, åpne trapper av tre mellom etasjene.
Malte vanger. laminat på trinn.
Rekkverk med håndrekk av tre.
Trapp av betong til kjelleren
De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Mekanisk avtrekk fra badet

Vaskerommet har flislågt gulv og malte murvegger, baderomsplater på en vegg.
Åpen dusjløsning med dusjgarnityr på en vegg.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Vaskerommet har en ventil i ytterveggen, i tillegg åpent mot badet med mekanisk avtrekk.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integreert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør system for tappevann
Rørfordeling uten skap, på vaskerommet.
Stoppekran på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.
Varmtvannstank, ca 300 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Varmekabel i badegulvet og i kjellerstuen.
Innfelte downlights i himlingen over kjellerstuen
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Lader for el - bil

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 138 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 138 m²
Totalpris 3 300 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Ett soverom inntegnet i et hjørne av stuen i 2 etg er ikke oppført.
I 1 etg er en vegg mellom gang og kjøkken fjernet.
Inntegnet bad i 1 etg er innredet som og benyttes som bod.
Det er etablert bad i opprinnelig vaskerom i 2 underetg.
Utvendig trapp til underetg fra vest er fjernet, eller det er lagt terrasse over.
Det er etablert vaskerom i tidligere inngangsparti foran 2 underetg mot vest.

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 6 av 28

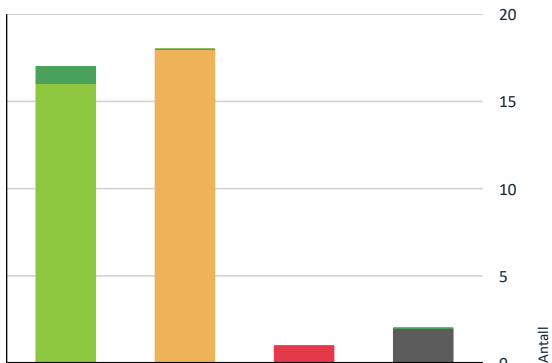
Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Våtrom > 2 underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 7 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 8 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1968

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2005	Modernisering	Fornyet deler av dreneringen. Iht tidligere salgsoppgave
2006	Modernisering	Flyttet ytterveggen på kjøkkenet, utvidet kjøkkenet
2010	Modernisering	Fornyet bad og vaskerom. Iht tidligere salgsoppgave
2010	Modernisering	Montert ny vedovn. Iht tidligere salgsoppgave
2010	Modernisering	Lagt nytt tak. Iht tidligere salgsoppgave
2010	Modernisering	Byttet vann- og avløpsrør utvendig og innvendig. Iht tidligere salgsoppgave
2019	Modernisering	Byttet vinduer, perioden 2007 - 2019
2020	Modernisering	Innredet og bruksendret kjellerstue, tidligere bod
2020	Modernisering	Oppgradert og fornyet el - anlegget i 2009 / 2010 og i 2020. Siemens, Bravida og EL 24, iht tidligere salgsoppgave
2021	Modernisering	Montert lader for el - bil Samsvarserklæring 03.12.21
2022	Modernisering	Montert nytt pipetekk

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplektet tekkning av profilerte metallplater. Besiktiget fra gardintrapp ved takfoten, og med dronekamera.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påvist en bulket takpanne på takside vest. Noen har trolig tråkket feil ved ferdsl på taket. Takvinkelen på takside vest er helt på nedre grense for denne type tekkning. I flg tegninger er takvinkelen 12 grader, som iht monteringsanvisingen er minimum vinkel for Decra panner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den bulkede takpannen bør byttes



Takside vest



Takside øst



En bulket takpanne over kjøkkenet

TO 2 Nedløp og beslag

Pipetekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall. Takvannet ledes til rør i grunnen. Takvann mot øst ledes bort fra huset i et metallrør over grunnen

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 9 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke montert takstige eller feieplattform

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn for feier må monteres.

Det må monteres fast takstige for feier



Pipetrekk av metall



Takvannet mot øst ledes bort fra grunnmuren i et rør over terrenget

TO 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedvis lite eller ingen lufting langs nedre kant av bordkledningen

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres spalte for lufting og drenerig langs nedre kant av bordkledningen



Ikke lufting langs nedre kant av kledningen, ved kjellerdør



Ikke lufting langs nedre kant av kledningen, ved hoveddør

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Pulttak av tresperrer med undertak av taktro / bord. Konstruksjonen er gjenbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er påvist luftespalter langs takfoten som indikerer en luftet konstruksjon.

TO 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra perioden 2007 - 2019



Vinduene har karmen av tre og isolerglass.

TO 2 Dører

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 10 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Hoveddøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Døren mot veranda i 1 underetg har karmen av tre og tett, malt, profilert dørblad
Tett, panelt ytterdør i kjelleren.
Ubehandlet fyllingsdør mot boden under verandaen.

Vurdering av avvik:

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

Dørbladet på hoveddøren har noe slitasje.

Håndtaket er litt løst.

Det er ikke montert beslag i underkant av døren mot verandaen i 1 underetg eller døren i kjelleren.

Det er etablert en plastisk fuge under kjellerdøren. Under døren ved verandaen er det ikke synlig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hoveddøren står foran vask og maling, håndtaket bør strammes.

Døren nærmer seg tid for utskifting.

Det bør etableres to trinns tetting med plastisk fuge og beslag under øvrige dører.



Dør mot veranda



Kjellerdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran2 underetg mot øst.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Markterrasse av trekonstruksjoner foran huset mot øst .
Dekke av impregnerte terrassebord.

Markterrasse foran hovedetasjen ved inngangspartiet mot vest.
Delvis støpt dekke, delvis dekke av terrassebord.

Utvendige trapper

Rett tett trapp av betong fra veien vest ned til inngangspartiet foran huset.

Rett tett trapp av tre fra kjellerdøren til terrassen mot øst.

Rett åpen trapp av tre fra verandaen til terrassen mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fra kjellerdøren til terrasse øst er slitt. Det er begynnende råteskader ved kanten på minst ett trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fra kjelleren til terrasse øst (høyde 6 trinns) nærmer seg tid for utskifting



Hoveddør



Hoveddør, slitt dørblad

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Trapp fra veien til inngangspartiet



Trapp fra kjellerdøren til terrasse øst



Trappen ved kjelleren er slitt



Trapp fra veranda øst til terrasse øst

INNSENDIG

Overflater

Laminat på gulvene
Malt tapet og malte trefiberplater på veggene
Panel og malt betong i himlingene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen hakk og striper i laminatgulv, i hovedsak på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet på kjøkkenet nærmer seg tid for utskifting



Slitasje på gulv, kjøkken

Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker av stedstøpt betong over de nedre etasjene.
Trebjelkelag mot stuen

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på gulv inntil 18 mm over 2 meter målelengde, inntil 35 mm gjennom hele rommet, i kjellerstuen

Konsekvens/tiltak

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

Avviket er en del større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er forblendet / pusset og malt inne i huset.
Vedovn fra 2010 i stuen
Sotluken er plassert i stuen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke ubrennbar plate på gulvet under sotluken

Konsekvens/tiltak

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det bør monteres en ubrennbar plate på gulvet under sotluken



Vedovn på stuen



Sotluke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Malt betongvegg mot terrenget i vaskerommet.
Søk med fuktindikator på malt murvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er med fuktindikator påvist forhøyet fukttinnhold i nedre del av grunnmuren på vaskerommet.
Fullt utslag (999 enheter) langs nedre del av veggen. Referansesøk langs øvre del av veggen viste 197 enheter på samme skala.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det er ikke påvist bygningsmessige skader, men fuktsøk indikerer at drenering og fuktsikring har redusert effekt.
Se også punkt for drenering.



Søk med fuktindikator langs nedre del av veggen



Søk med fuktindikator langs øvre del av veggen

TG 1 Innvendige trapper

Rette, åpne trapper av tre mellom etasjene.
Malte vanger. laminat på trinn.
Rekkverk med håndreker av tre.

Trapp av betong til kjelleren



Trapper av tre mellom etasjene

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Trapp av betong til kjelleren

TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

TG 1 Bod under veranda

Enkel bod under verandaen mot øst.
Tak av "drypp - stopp - plater" mellom gulvbjelkene på verandaen.
Yttervegg mot huset, øvrige vegger av mur / betong nedre del, bindingsverk og bordkledning øvre del.
Grunnet bodens konstruksjon må det påregnes noe fukt her, mest egnet for hageutstyr etc.

VÅTROM

2 UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, panelt himling

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsonen, mindre på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 10 mm.
I tillegg en oppkant under dørterskelen, ca 30 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.
Det er usikkert hvorvidt membranen er ført opp foran døren, men dette anses som sannsynlig.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 10 mm.

I tillegg en oppkant foran dørstokken, høyde ca 30 mm, dekket med et beslag av rustfritt stål.

Konsekvens/tiltak

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

De delene av gulvet som normalt utsettes for vann har fall til sluk.
Badet er ikke iht gjeldende regelverk med det fungerer med dagens bruk.

2 UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag.
Gjenværende levetis er vanskelig å fastsette nøyaktig.

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Plastsluk med mansjett og klemring

2 UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sistene.

Kanten på et høyskap til side for servanten har skade i overflaten, mulig fuktskade.

Konsekvens/tiltak

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

Det var ikke tydelig krav til dreneringsåpning fra innebygd sisterner i byggeåret.

Skaden på innredningen er primært kosmetisk.

Lokal utbedring kan forsøkes men for fullgod utbedring må innredningen byttes.



Skade på kanten av et skap ved siden av servanten

2 UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, trappegang mot kjeller. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.
Badet har en murvegg mot vaskerom, en murvegg mot nabo og en murvegg mot kjellerstuen.
Hullet ble derfor borret i eneste trevegg, mot gang / trapp, ikke bak dusjen.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ingen indikasjon på fukt i veggen

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte murvegger, baderomsplater på en vegg.
Malt betong i himlingen

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke fagmessig montert.

Det er ikke metallprofil langs nedre kant av plater i våt sone.

Platene er festet til bakenforliggende lekter med skruer, med synlige hoder.

Løsningen kan ikke dokumenteres som vanntett og er ikke iht gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Dersom dusjen på vaskerommet skal benyttes, må veggen utføres som vanntett / våtrom.
Dagens løsning må rives og erstattes med ny.



Dusj på vaskerommet. Baderomsplater på en vegg.



Platene er skrudd til underlaget. Ikke benyttet profiler el.

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 rundt sluken, resten av gulvet er tilnærmet flatt.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran kanten ned til badet ble målt til ca 8 mm.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Vedr høydeforskjell fra sluk til dør er dette lite relevant her da vaskerommet har åpning uten dør, mot badet.

Konsekvens/tiltak

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

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og bruk

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ikke ført opp på veggene. Overgang gulv / vegg er ikke vanntett.

Hele gulvet, og 5 cm opp på veggene, er definert som våt sone og skal ha membran.

Tettesjiktet er ca 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ved vannsøl på gulvet kan vann trekke inn i murveggene rundt vaskerommet.

Det bør etableres vanntett sjikt også opp langs veggene.



En sokkelflis mangler. Her synes det at membranen ikke er ført opp langs veggene.

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Åpent dusjhjørne / dusj på veggen.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Vaskerommet har en ventil i ytterveggen.

I tillegg åpent mot badet med mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra badet ved siden av, åpning uten dør mellom rommene. Ventilering ivaretas av viften på badet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilasjon på vaskerommet fungerer med dagens tilstand

2 UNDERETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har murvegg.
Hulltaking var ikke mulig og ble ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Planlimt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har en del slitasje.
En skapdør henger litt.
Enkelte hakk og striper på frontene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skapfronter må justeres, frontene males.



Skapdør må justeres

Slitasje på fronter



Slitasje på fronter

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Rørfordeling uten skap, på vaskerommet.
Stoppekran på vaskerommet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Rørfordeling uten skap, på vaskerommet

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 17 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.

Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 300 liter på vaskerommet

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved neste utskifting av varmtvannstanken må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank ca 300 liter fra 2008

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 bygningsakkyndig 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.

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Kontrollert av Mørenett / Eltilsynet 18.08.2021

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra EL 24 datert 08.06.2020
Samsvarserklæring fra Acel elektro datert 03.12.2021
Dagens eier har ikke samsvarserklæringer for eldre el arbeider.

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer



Hovedsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 18 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med betongrør.
Fuktsikring ble i byggeåret vanligvis utført med asfaltbasert smøremembran.
Dreneringen langs deler av huset ble fornyet i 2005, i flg tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

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

Deler av dreneringen er fra byggeåret, ca 58 år gammel og har oppnådd sin forventede levetid.
Søk med fuktindikator på vaskerommet indikerer at drenering og / eller fuktsikring har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
 - 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.
- Dreneringen har fremdeles en viss effekt, men tiltak bør påregnes i løpet av få år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av uarmert betong på ukjent fundament mot grunnen

TG 1 Forstøtningsmurer

Mindre støttmurer av betong mot veien vest for huset

TG 0 Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra 2010 i flg tidligere salgsoppgave
Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

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 befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke rekkverk langs de utvendige trappene. Dette ville vært et krav i dag.
Det er ikke håndrekker på veggene langs de innvendige trappene.
Åpninger mellom trappetrinn, og i rekkverk, er større enn det som tillates i dag.
Rekkverket langs verandaen er oppført iht regelverk fra byggeåret, og er for lavt iht dagens regelverk.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget. Det er heller ikke gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/133 m²

Rekkehus: Stue, Vindfang, Køkken, 2 Bod, 2 Gang, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Romslig rekkehus sentralt i Skarbøvika.
Fint opparbeidet uteområde gressplen og terrasser.
Ca 4 km til Ålesund sentrum.
Barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærområdet.
Gangavstand til friluftsområdet på Tueneset

Sammenlignbare salg

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harhauggata 21C ,6006 ÅLESUND 108 m² 1964 2 sov	12-02-2025	3 400 000	3 700 000		3 700 000	34 259
2	Ole Thoresens gate 6E ,6006 ÅLESUND 137 m² 1964 3 sov	29-09-2025	3 490 000	3 850 000		3 850 000	28 102
3	Hellig Olavs gate 17C ,6006 ÅLESUND 97 m² 1964 2 sov	19-06-2023	2 500 000	2 660 000	29 000	2 689 000	27 722
4	Ole Thoresens gate 7C ,6006 ÅLESUND 108 m² 1968 2 sov	06-10-2022	2 800 000	2 800 000		2 800 000	25 926
5	Ole Thoresens gate 6B ,6006 ÅLESUND 121 m² 1964 3 sov	04-09-2024	2 900 000	3 150 000		3 150 000	22 993
6	Ole Thoresens gate 7B ,6006 ÅLESUND 131 m² 1968 3 sov	23-07-2020	2 690 000	2 790 000		2 790 000	21 298
7	Harhauggata 16E ,6006 ÅLESUND 144 m² 1964 3 sov	12-03-2024	2 790 000	3 075 000		3 075 000	21 062
8	Ole Thoresens gate 6D ,6006 ÅLESUND 133 m² 1964 3 sov	10-01-2021	2 850 000	2 750 000		2 750 000	20 677

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	5 062
Kommunale avgifter	Kr.	17 281
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500
Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 950 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

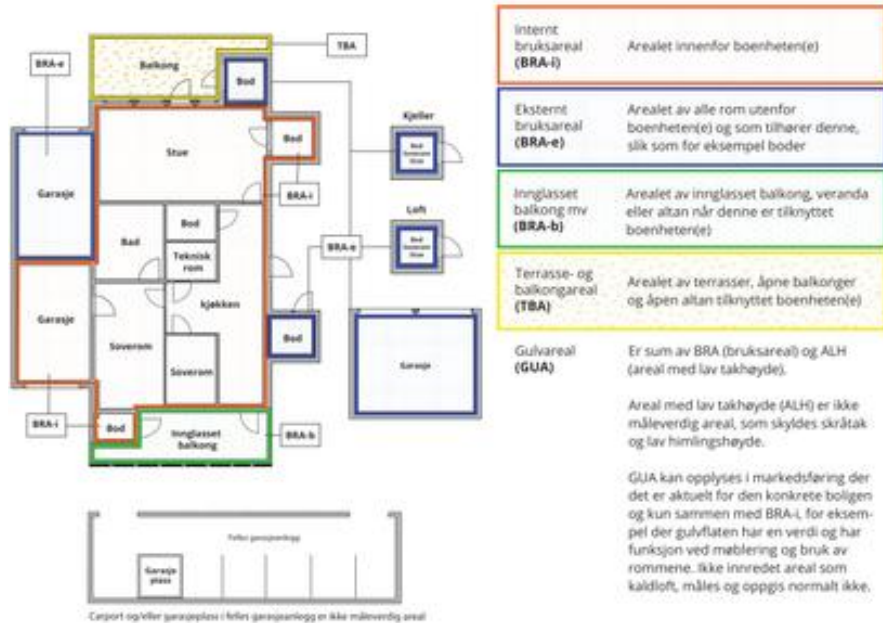
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 23 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	36			36	
1 etasje	29			29	31
1 underetasje	27			27	16
2 underetasje	16			16	20
Kjeller	25	5		30	
SUM	133	5			67
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Stue		
1 etasje	Vindfang, kjøkken, bod		
1 underetasje	Gang, soverom, soverom 2		
2 underetasje	Gang, bad, vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue	Bod under veranda	

Kommentar

Huset har 5 "halve" etasjer.
Redusert romhøyde i kjellerstuen, ca 2,05 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ett soverom inntegnet i et hjørne av stuen i 2 etg er ikke oppført.

I 1 etg er en vegg mellom gang og kjøkken fjernet.

Inntegnet bad i 1 etg er innredet som og benyttes som bod.

Det er etablert bad i opprinnelig vaskerom i 2 underetg.

Utvendig trapp til underetg fra vest er fjernet, eller det er lagt terrasse over.

Det er etablert vaskerom i tidligere inngangsparti foran 2 underetg mot vest.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny lader til el - bil, Acel elektro as

Nytt pipetrekk, Snekkergruppen as



Ja



Nei

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 24 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Ralph W Neumann Rabben	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	120	265		0	319.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Thoresens gate 7 B

Hjemmelshaver

Rabben Lisa Almklov, Rabben Ralph William Neumann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skarbøvika, ca 4 km vest for Ålesund sentrum.
Barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærområdet.
Gangavstand til friluftsområdet på Tueneset

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Skarbøvik" fra 1977.

Om tomten

Lett skrånende østvendt tomt.
Opparbeidet med mindre støttemurer langs veien mot vest.
Støpt trapp på terrenget til en terrasse foran inngangspartiet, med dekke av betong og terrassebord.
Hage med gressplen og busker foran huset mot øst.
Gangsti med støpt dekke fra huset til veien sør for eiendommen.

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.08.1968		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.09.1986		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.12.1964		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.2020	Bruksendring kjeller	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 27 av 28

Ole Thoresens gate 7 B, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 265
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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

Oppdragsnr.: 13707-1681

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 28 av 28

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT1126>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Ole Thoresens gate 7B, 6006 ÅLESUND

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ole Thoresens gate 7B

Postadresse

Ole Thoresens gate 7B

Enhetsnummer

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?

Juli 2020

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.

Hele perioden. Bor der enda

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Rabben, Ralph William Neumann

Selger

Rabben, Lisa Almklov

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det kom vann gjennom tak på stua i 2022. Snekkergruppen AS Ålesund utbedret med å tette rundt pipen desember 22. Det har ikke siden vært tegn til vann eller fukt.

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja☐ Nei

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

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 avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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 sjanse 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



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

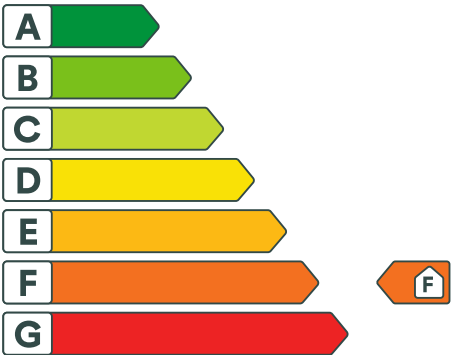
Forsikringsnummer 54264339



Energiattest



Adresse Ole Thoresens gate 7B, 6006 ALESUND	
Dato for energimerking 24.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-262901
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 178925857
Gårdsnummer 120	Bruksnummer 265
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1968	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 138,0 m²	Oppvarmet bruksareal 138,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

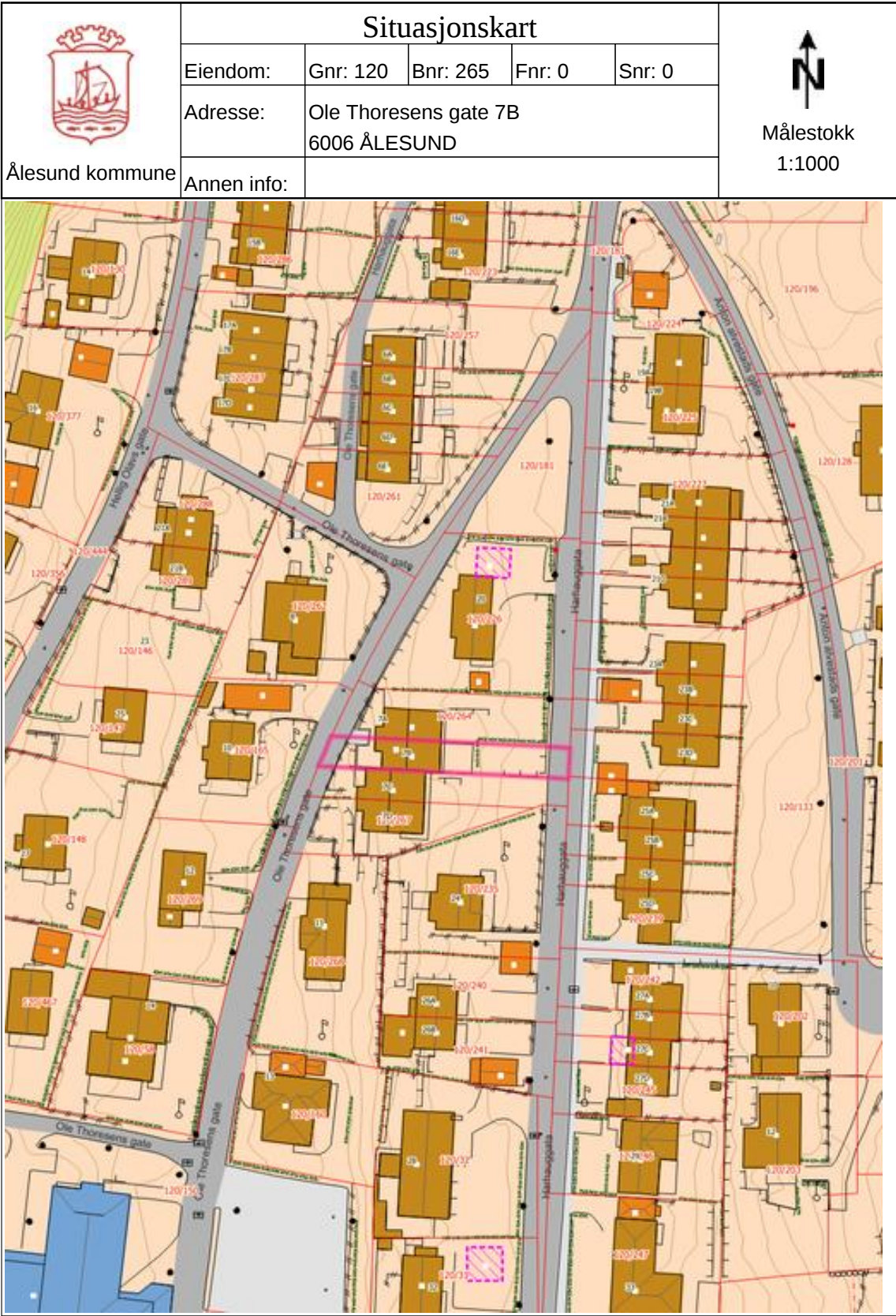
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 332,09 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 313,83 kWh/m²	Totalt levert pr. år 45 932 kWh
--	---



12.02.2026 13:32:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



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 avlopsdata

VAPåskrift (1:1.000)

Hydrant

Kum

Pumpestasjon

Renseanlegg

Sandfangskum

Slamavskiller

Slamavskiller

Sluk

Sluk

AvløpFelles

Drensledning

Overvannsledning

Spillvannsledning

Trekkror

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

BS

Brannstasjon

O

Deponi

G

Gravsted

H

Sykehus

K

Kontor

F

Forretning

N

Næring / Håndverk / Lager

PF

Plasskrevende varer

P

Parkering

O

Omsorgssenter

S

Skole

T

Terminal

12.02.2026 13:32:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 3 av 3

Vedlegg

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:

Gnr: 120

Bnr: 265

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

Ole Thoresens gate 7B

6006 ÅLESUND

Adkomst:

Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.

N

Målestokk

1:1000

12.02.2026 13:33:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

82

OLE THORESENS GATE 7B

PROAKTIV.NO

83

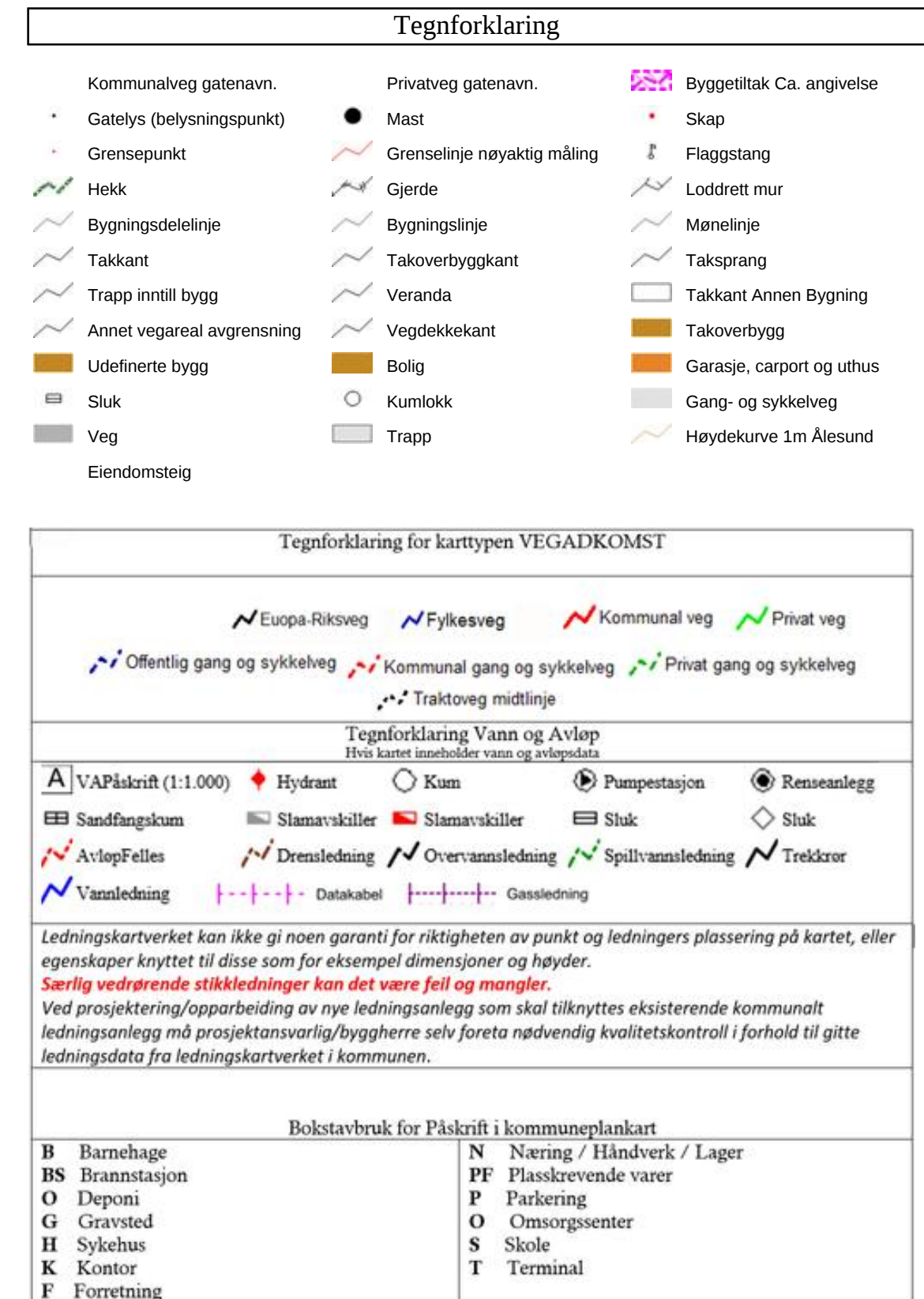
Tegnforklaring		
 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig	 Sti
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg	
 Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg	
 Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkror
 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



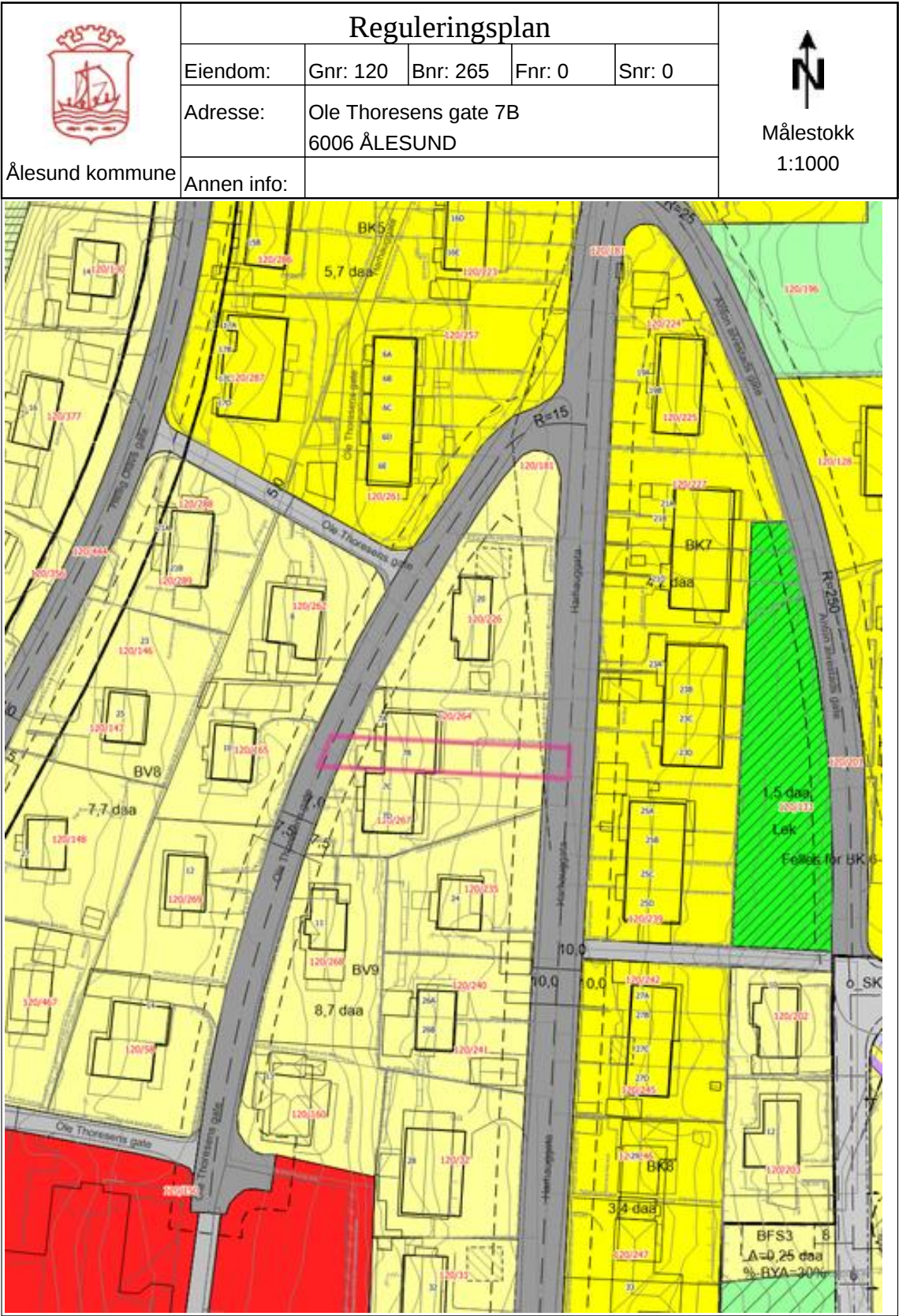
12.02.2026 13:32:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



12.02.2026 13:32:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



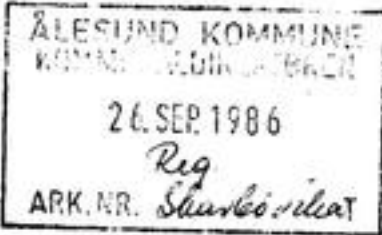
Tegnforklaring					
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Sti		Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15		Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Steingjerde		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Høydekurve 1m Ålesund		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Park		Friluftsområde		Felles lekeareal
	Bevaring kulturmiljø		Frisikt		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Bolig/forretning/kontor		Kjøreveg		Friområde
	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
SKARBØVIK

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

- I Byggeområder
BV - Villamessig bebyggelse
BK - Konsentrert boligbyggelse
S - Forretning, kontor m.v.
I - Industri
O - Offentlig bebyggelse
A - Almennyttig formål
- II Trafikkområder
Kjøreveg
Gangveg, fortau
T - Småbåthamn
- III Frnområder
F - Park, turveg, lek m.v.
- IV Spesialområder
SP - Friluftsområder
TRAFO - Transformatoriosk
- V Andre bestemmelser
Felles avkjørsel/parkeringsplass
Felles lekeområde



§ 2

Villamessig bebyggelse

- a) Den tomtedeling og husplassering som framgår av planen skal legges til grunn ved bygningsrådets behandling av søknad om tomteutskillelse og byggetillatelse.
- b) Frittliggende bolighus kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøgde fastsettes av bygningsrådet.
- c) I områdene BV 28 - 32 skal frittliggende bolighus som hovedregel oppføres i en etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøgde fastsettes av bygningsrådet.

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 avlopsdata	
VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror 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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



- d) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Konsentrert boligbebyggelse

- a) Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på planen.
- b) Blokkene kan føres opp med etasjetall inntil 4. Rekkehusene kan føres opp i inntil 2 etasjer.
- c) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- d) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.
- e) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ m.v.

§ 4

Forretninger, kontor m.v.

- a) Arealet innenfor § 1 nyttes til forretningsbebyggelse, kontor o.l. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.



§ 5

Industri

- a) Bebyggelsen skal nyttes for industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form.
- b) Utnyttelsesgrad og gesimshøgde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- c) For området mellom Notholmen og Osholmen skal gesimshøgden ikke overstige 7,5 m.
- d) Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensede strøk.
- e) Arealet innenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.
- f) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.
- g) I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan tillate innredet for vaktmesterbolig o.l.

§ 6

Offentlig bebyggelse

- a) Bebyggelsen skal nyttes til offentlig formål. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.



§ 7

Almennyttig formål

- a) Områdene skal bebygges med bygninger med det formål som er vist i planen. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

§ 8

Småbåthavn

- a) Innenfor området tillates ikke oppført andre bygninger enn det som er nødvendig for havnens drift.
- b) Bygningsrådet kan forlange området innhegnet etter en nærmere angitt spesifisering.

§ 9

Friområder

- a) Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 10

Fellesbestemmelser

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare innhenges med bygningsrådets samtykke.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) I vegkryss skal det innenfor frisiktssonene være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn skan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøgden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
- i) Etter at disse reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- j) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.



Stadfesta i Molde
den 22.09.86


Magne Nerland
avdelingsleiar

Idet forernte krevnes til bygningeloven benehket: Inneveggene eller bygningsdelar forogit på pølgernes for bygningeloven tillatelse er inneveggene måst 2 dagar for nst: 1) Gravingstareidlar påbegynnes. 2) Fundamenter skal anlegges. 3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murfyllen er avsluttet. 4) Hvert enkelt bjelkesteg er lagt, og atter skal forsettes. Ved murarbeid må kjellerebene lage ryllig for innkjøpning. 5) Drensløsing er lagt ut i den nødvendige utløpsledningen og gyltningen er gyltningen. 6) Gulvbedet skal legges over gulvbedet. 7) Gulvbedet skal legges over gulvbedet. 8) Dyring av dører og vinduer er forsett, for innkjøpning. 9) Pjer og illender er forsett. NB. Alle innleggsarbeid anmeldeles og beklages særskilt etter reglene utferdiges av bygningeloven. Hvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelesplikt (§§ 119, 120, 131). Likas for anmeldelesplikt og innkjøpning mot gate. Der skal oppgis en person som alltid har å vere tilstede på byggetid eller ansvarshavende er forsettende, og som kan møte bygningeloven eller innkjøpningens anmeldelesplikt (§ 131). For innkjøpning skal den bygningeloven vere innkjøpt på skilteveier. Likasom ansvarlige må foretatte fra beredens ordifere, samt fra forernter om at alle pjer og illender er lovlig utført. Er det — under arbeidet gang — på lovlig vis foretatt forandring fra den opprinnelige anmeldelesplikt skal den innkjøpte fullstendige tegning over bygningeloven endreles, godkjendes skilteles for ferdigstelt meddelles (§ 143). Tegningene skal vere ryddige, ordentlig og fagmessig utført med tust på holdbart papir eller lærer (eller godkjente kopier), undertrykket og dateret. Den som påbegynner eller har påbegynnet et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bote (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk bygningeloven eller har påbegynnet et arbeid uten erholdt tillatelse. Forsettende fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsett frist, med deretter lydende dagmulkt.

KSK/RKK

Nærværende bygningssammeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD 5. april 1965 hvor ~~xx~~ der ble fattet følgende vedtak: "Saken sendes tilbake til arkitekten, idet en viser til reguleringsvesenets bemerkninger. Ny situasjonsplan som viser den nyeaktige avstand til nabogrense innsendes, likeledes korrigeres snitt og fasader i samsvar med de stedlige forhold."

Bygningssjefen i Ålesund, 17. april 1965.

Knut Siem Knudsen

KSK/RKK

Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd 10. mai 1965, der det ble fattet følgende vedtak: "Det gis dispensasjon fra bygningelovens § 115 pkt. 1 om avstand til nabogrense. Anmeldelesen godkjennes."

Bygningssjefen i Ålesund, 12. mai 1965.

Knut Siem Knudsen

Anmeldeleskema som foreskrevet av ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD Nr. 154 Tilsetts hos Ole Thorensens Gate 7B, nr. 1.

Ålesund bygningsråd Jnr. 89/65

BYGNINGSANMELDELSE til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

I henhold til bygningelovens § 131 anmeldes herved, at der på matr. no. 7, Ole Thorensens-gate, bnr. 1, skal utføres byggsarbeid overensstemmende med vedlagte 8 blade tegninger, nemlig: Situasjonsplan 1/1000, planer, snitt og fasader 1/50.

Bygsarbeidets art og bygningens anvendelse (§ 132,1b.) (Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning)

Videre opplyses: Tomten størrelse 1532,0 km. (§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal 0 Nye bygningens areal 219,7

Bygsgrunnens beklaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60,1 132,1c) degt. forskrifter kap. 4 § 1.

Drenering, hovedkloakk og vannforsyning. (§§ 60,2, 60,3, 61, 81, 111, 132,1d.) Tilnøyttets komm. vann- og kloakknett.

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132,1e)

Serlige konstruksjoner. (§ 132,2) Armert betongdekke over kjeller og sokkellesteg.

Naboforhold. (§ 132,3. Attest om varsel til nabo vedlegges.) Attest om nabo varsel sendes separat.

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132,5.)

Illelsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. 34, 35, 36, 37.)

Bygningens høyde. (§ 71, 114,3 og 117.) Kfr. tegningene.

	Enghveler ekst. bebyggelse	Areal kulligener med kjeller	Enkeltrum
Kjeller.	215	a ver a ver	
1ste etg.	235	4 a 4 ver a ver	
2den etg.	285	a ver a ver	
3dje etg.		a ver a ver	
4de etg.		a ver a ver	
Loft		a ver a ver	

Rommens gulvareal og lysfate skal vere påført tegningene. (§ 104 og 105.)

Doble vinduer i fig. rom. (Dep. forskr. kap. 5, I, 31,3.) I alle rom.

Rom for vaak og tørring av klær. Rom for klær, matvater og brensel. (§ 108.) Vaskerom og matbod i kjeller. Kott til soverom.

Klosetter. (Vannklosett, bretteløst, anall, § 109.) 1 stk.

Innegnirne. (§ 148.)

Snall, fise, gtehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 1. april 1965.

ett. Tiltredes: Svecke Mogstad, arkitekt MAL.

ansvarshavende.

Gebyrsteberegning (utfylles av bygningeloven).

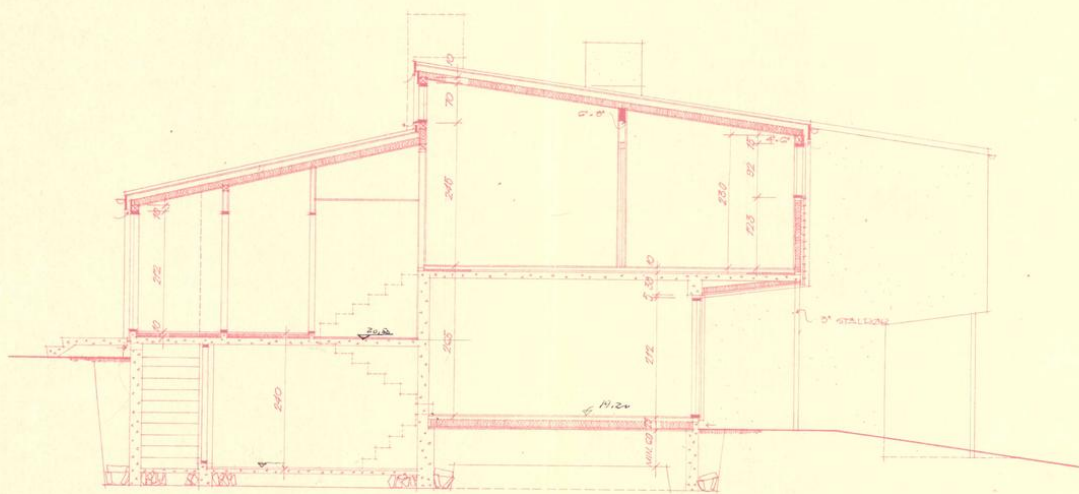
For anmeldelse kr.

* dispensasjonssøndringende *

* tilsyn *

Kr.

/4



SNITT

2

Ålesund bygningsråd
Jnr. 89/65

UNGDOMMENS STAGE- OG BYGGELAG

REKKEBÅS, OLE THORESENS GATE 7

SNITT

MÅL 1/50

ÅLESUND, 20.12.1964

SVERKE MOGSTAD
ARKITEKT MÅL

/5



3

Ålesund bygningsråd
Jnr. 89/65

UNGDOMMENS STAGE- OG BYGGELAG

REKKEBÅS, OLE THORESENS GATE 7

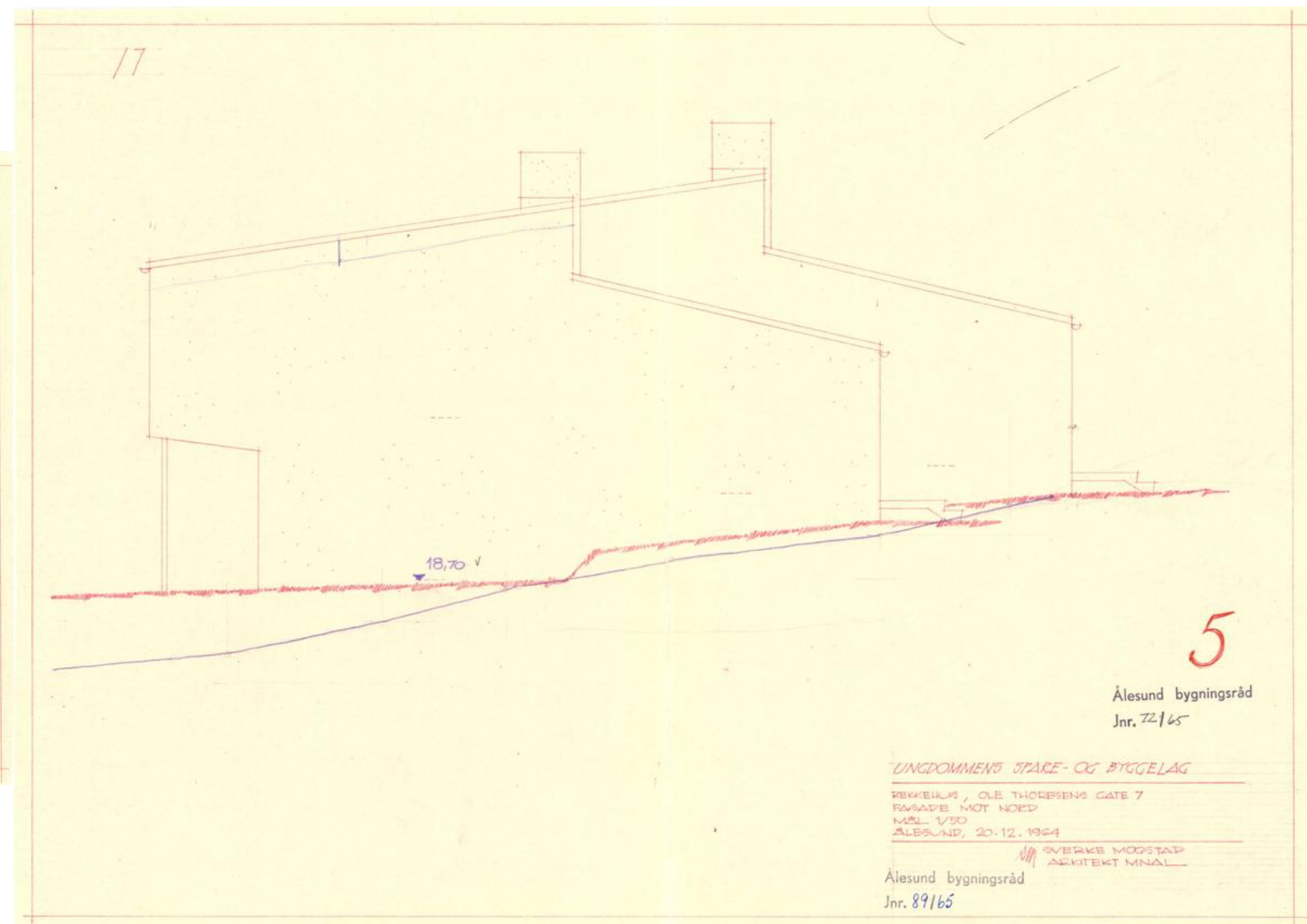
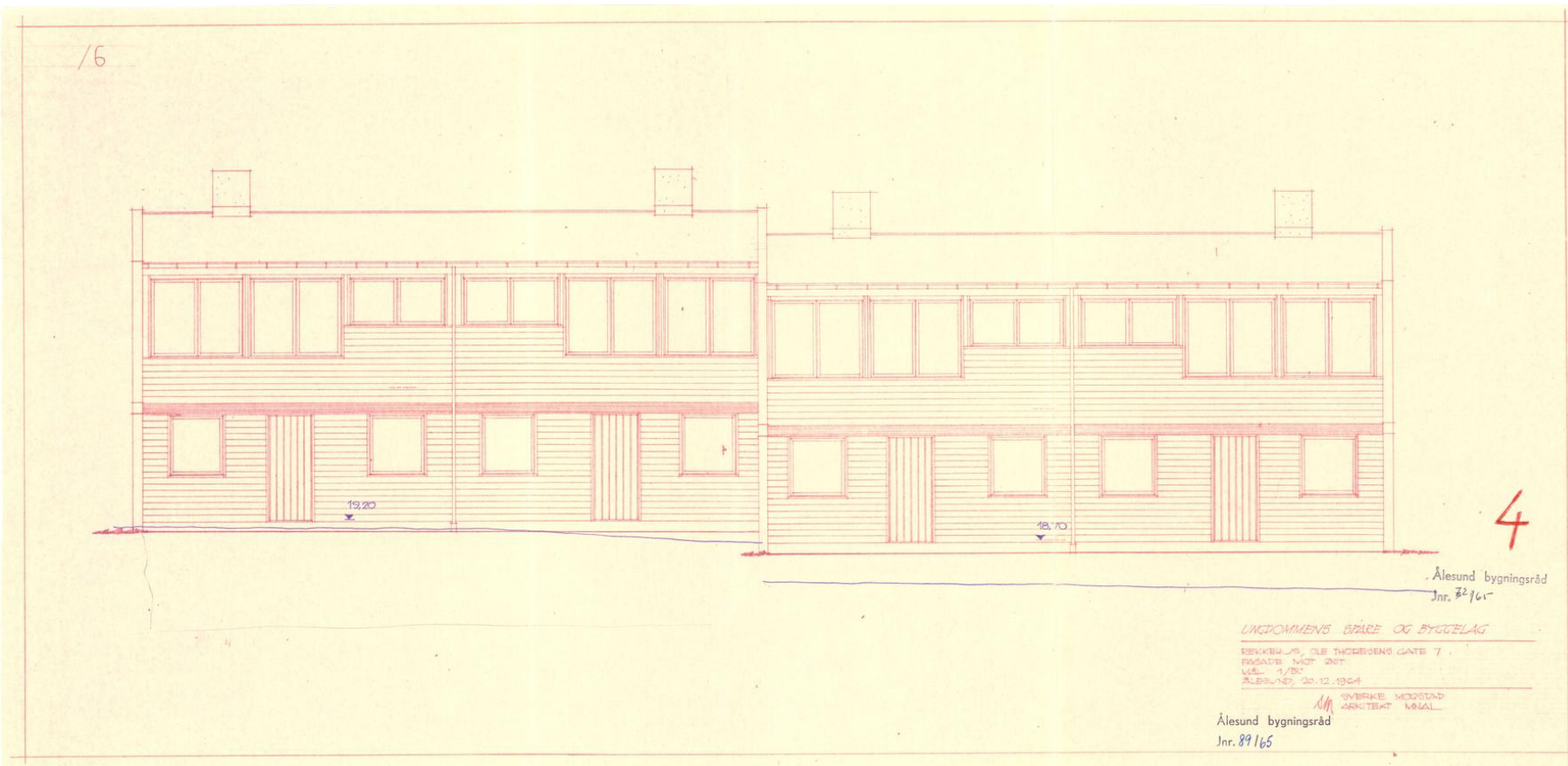
FASADE MOT VEST

MÅL 1/50

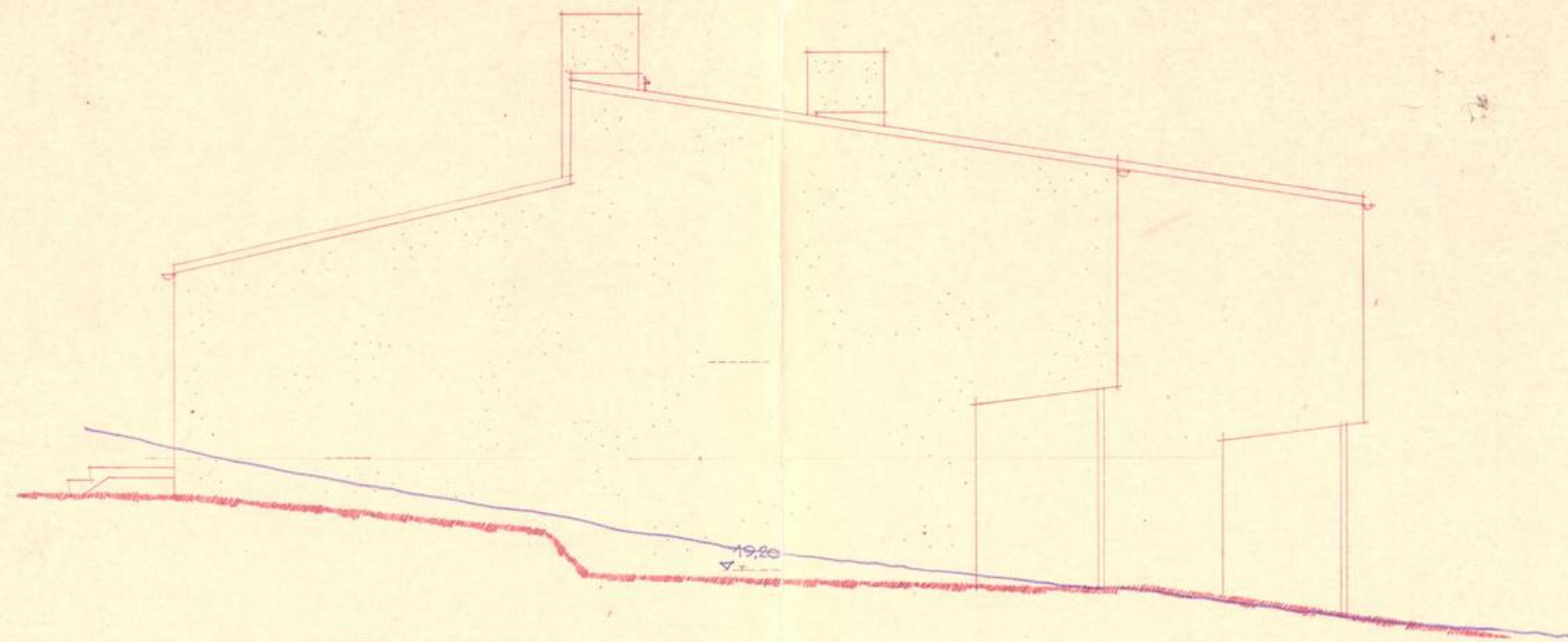
ÅLESUND, 20.12.1964

SVERKE MOGSTAD
ARKITEKT MÅL

Ålesund bygningsråd
Jnr. 89/65



18



6

Ålesund bygningsråd
Jnr. 72165

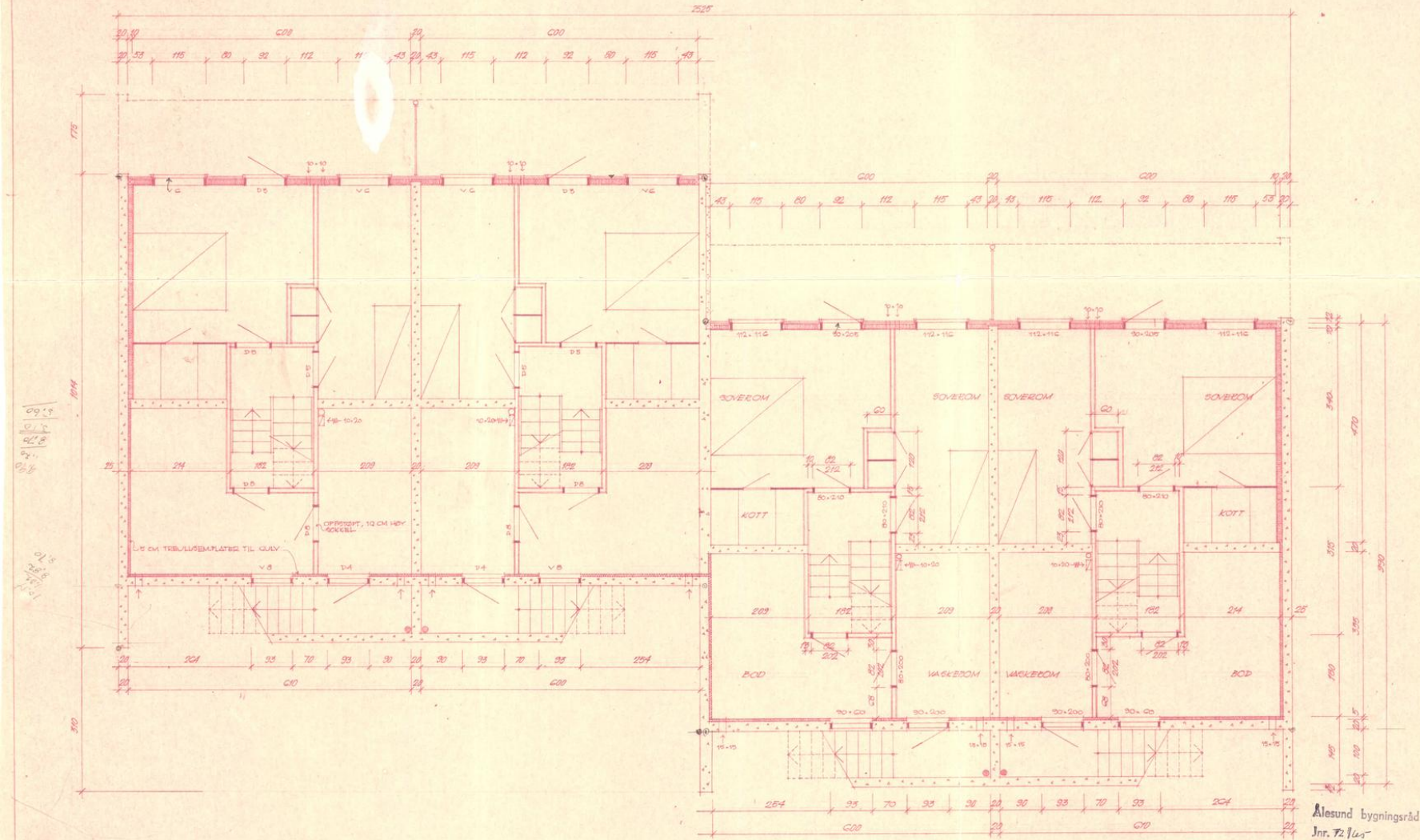
UNGDOMMENS SPARE- OG BYGGELAG

REKKEHUS, OLE THORESENS GATE 7
FASADE MOT SYD
MÅL 1/50
ÅLESUND, 20.12.1964

Ålesund bygningsråd
Jnr. 89165

OVERSØK MOGSTAD
ARKITEKT MNAL

12



7

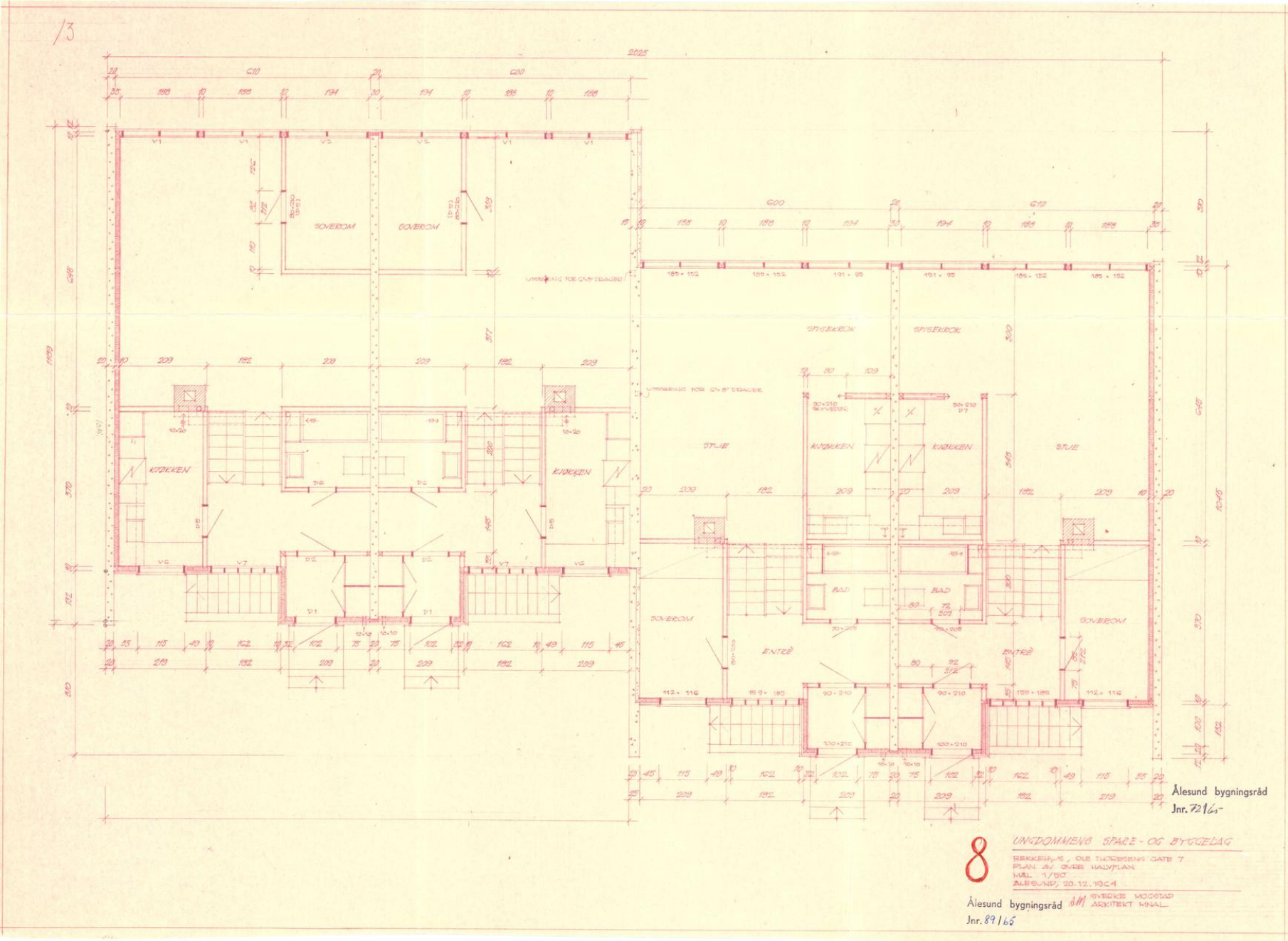
Ålesund bygningsråd
Jnr. 72165

UNGDOMMENS SPARE- OG BYGGELAG

REKKEHUS, OLE THORESENS GATE 7
PLAN 2. OG 3. ETVÆR
MÅL 1/50
ÅLESUND, 20.12.1964

Ålesund bygningsråd
Jnr. 89165

OVERSØK MOGSTAD
ARKITEKT MNAL



Navn: *Peter Hansen*
Adr.: *Os. Thorsengt. 7-B*

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Det bekreftes herved at innflyttingstillatelse er gitt for

Peter Hansen
Os. Thorsengt. 7-B

på følgende betingelser:

1. De som er i forberedelse på å gitt sinnes felle.
2. Gjennomgang av ansettelse i domstol.
3. Gjennomgang av ansettelse i domstol.
4. For de som er i forberedelse på å gitt sinnes felle.

Øvrige resterende arbeider er:

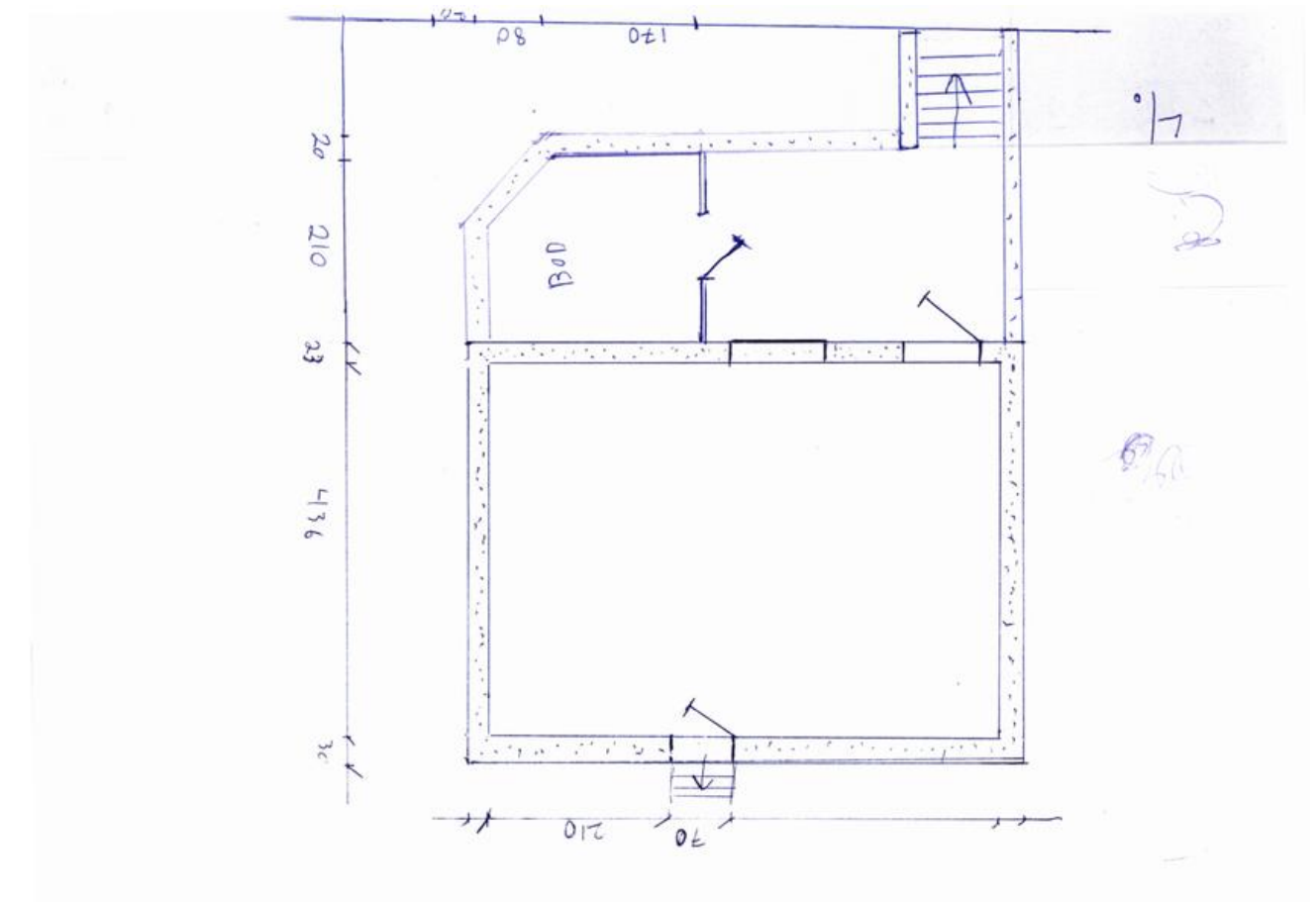
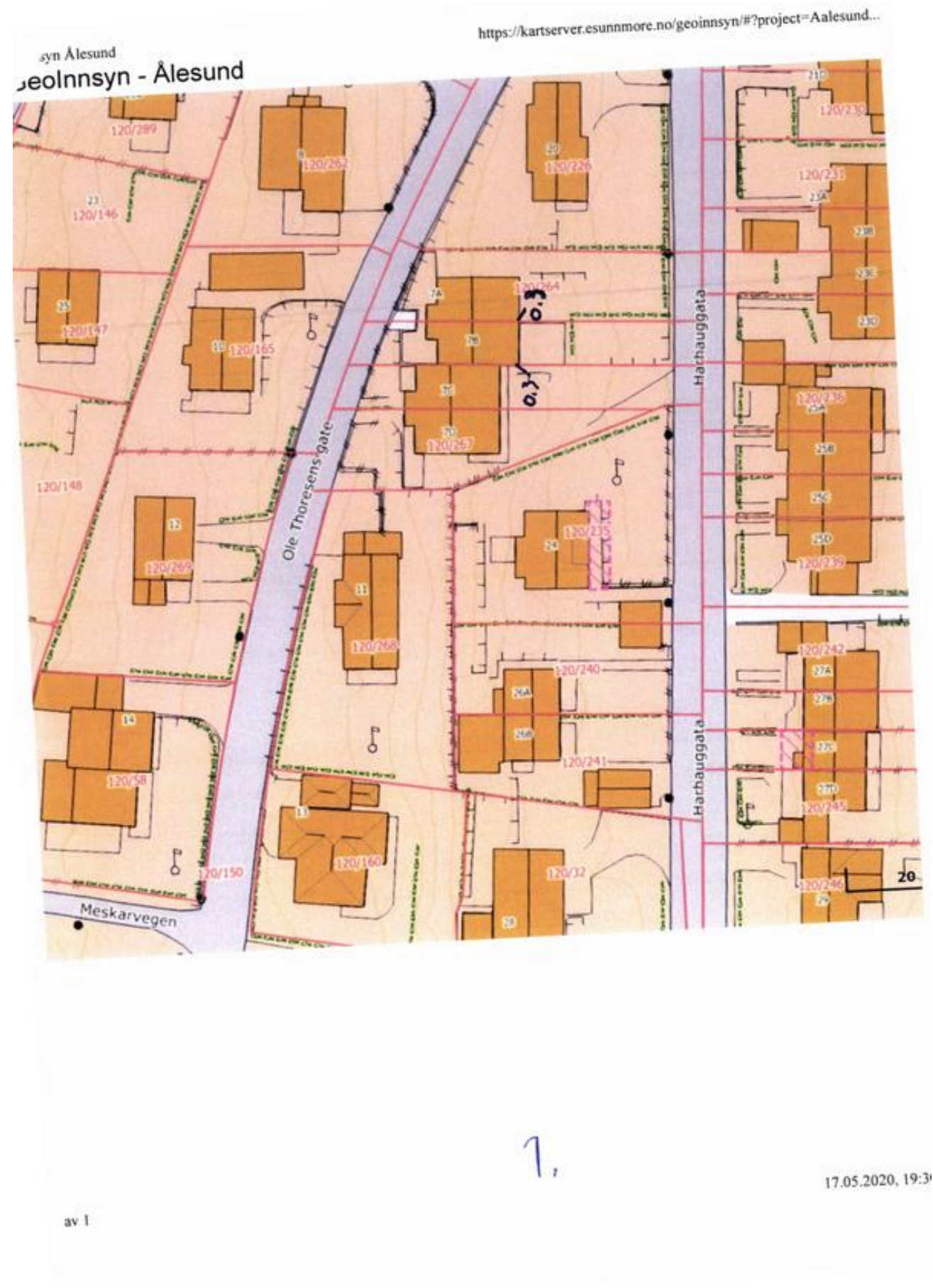
1. Kjøring og planering i grunnmura.
2. Rensning av grunnmura.

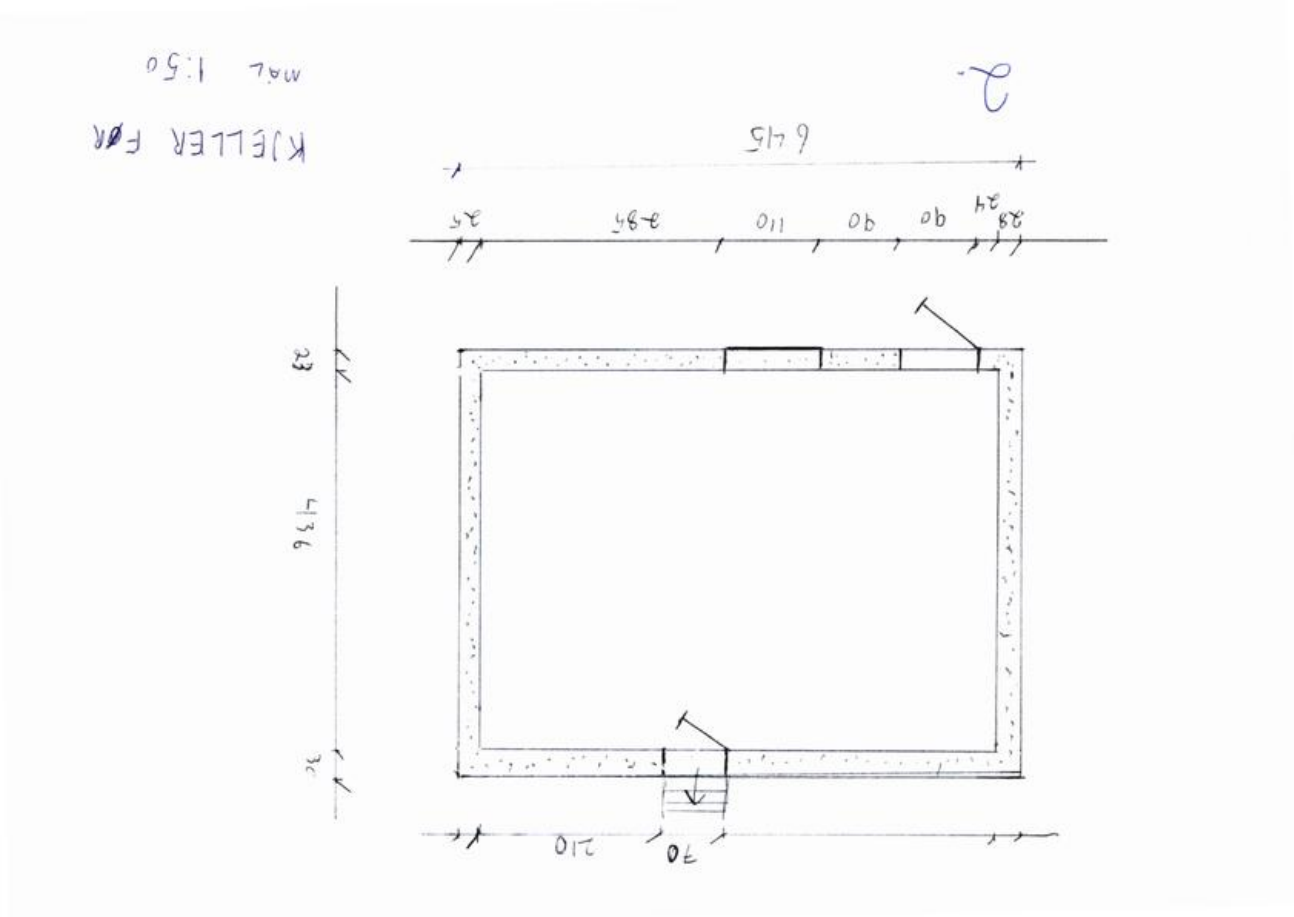
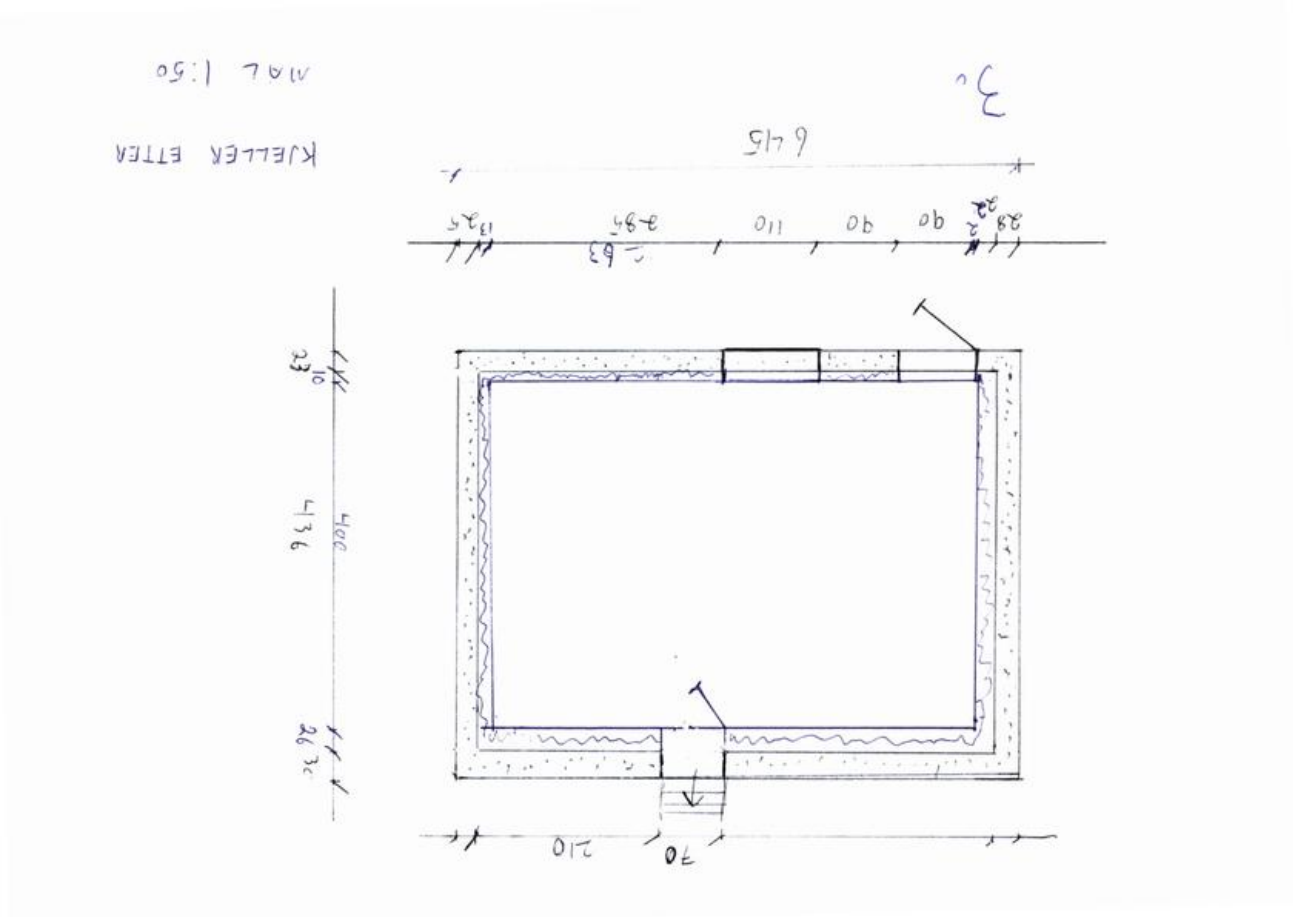
Frist for utførelse av resterende arbeider: *1/68*

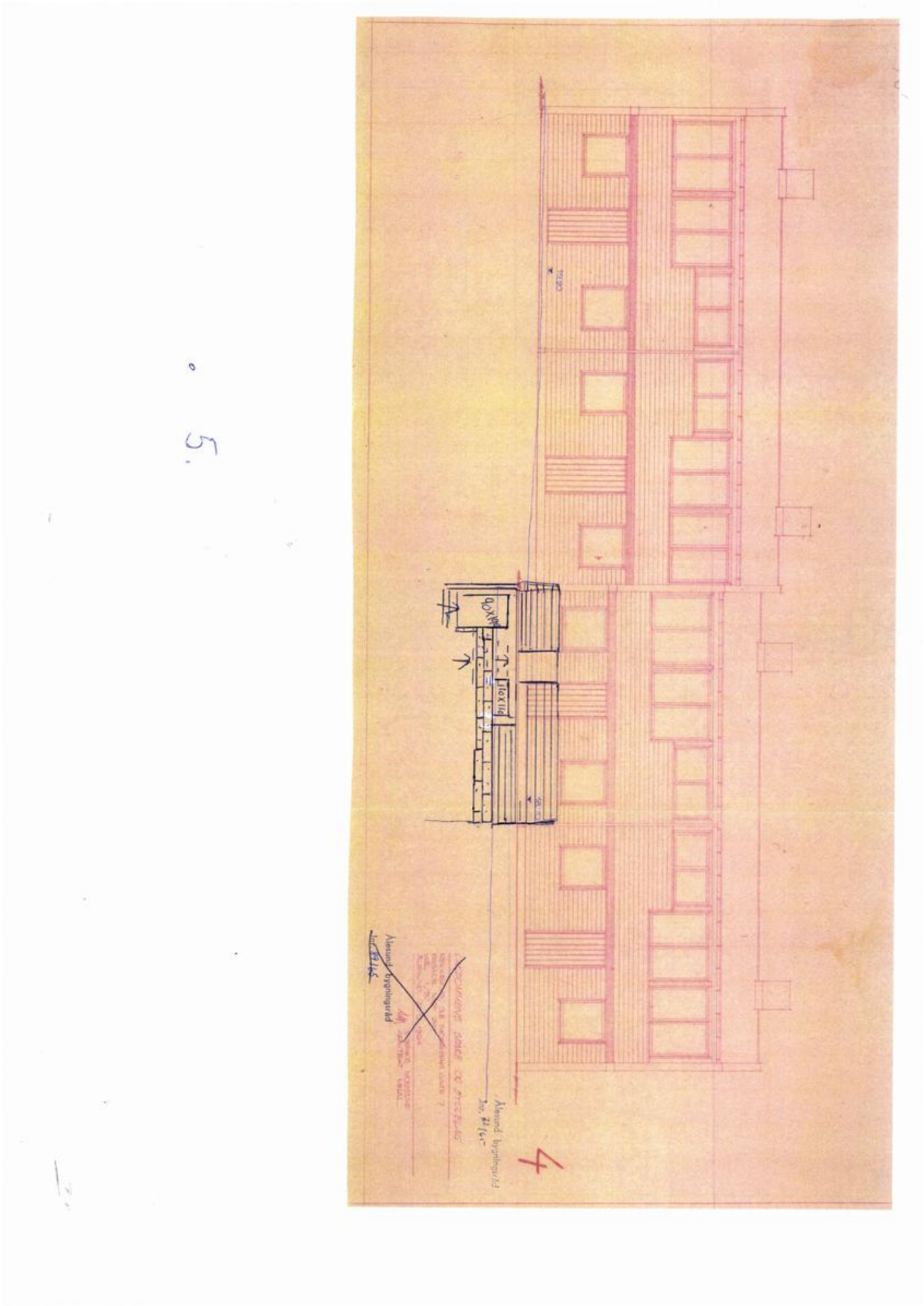
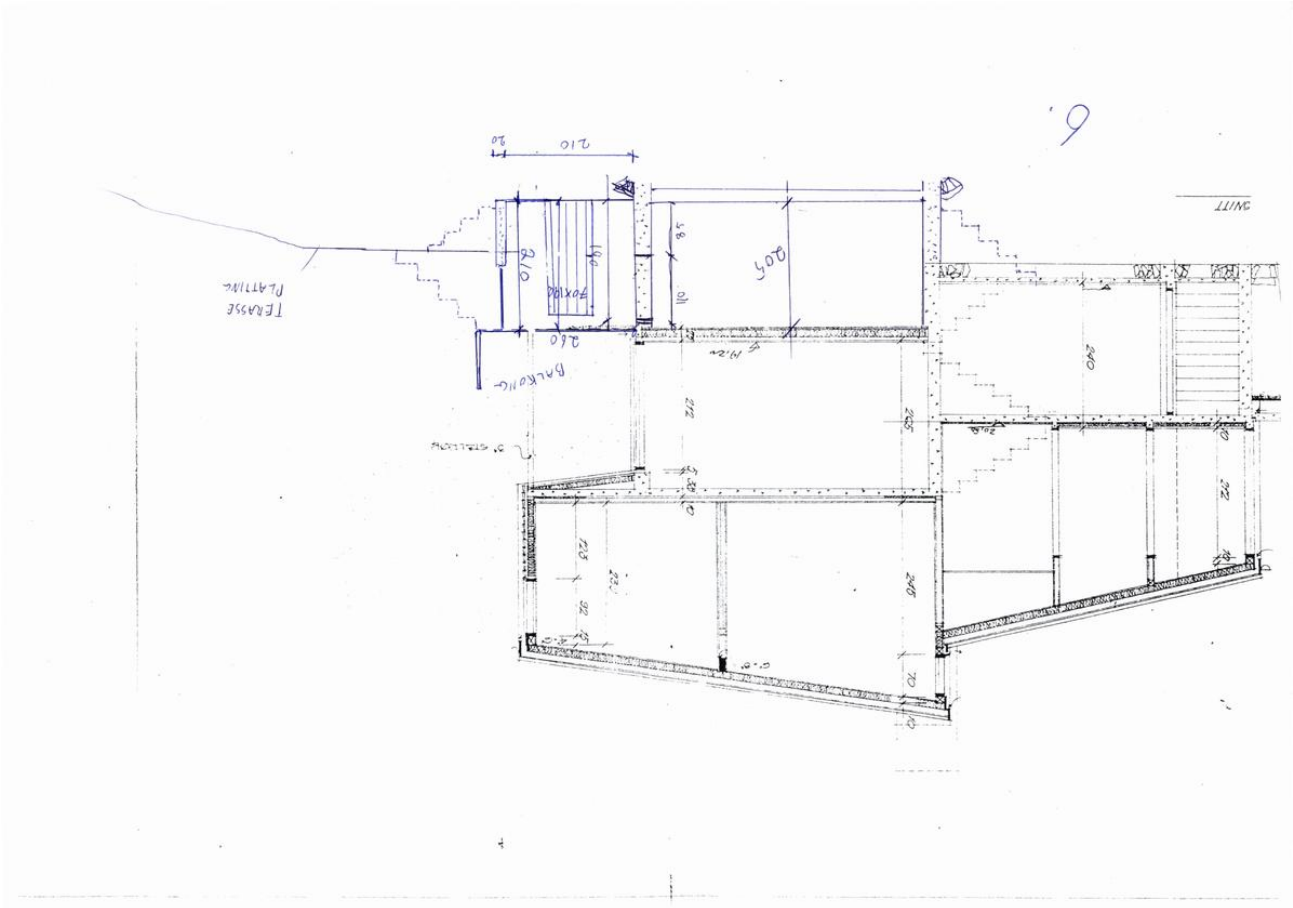
Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid, *20/12-58*

Per Svein Aasen

Peter Hansen









ÅLESUND KOMMUNE

Jan Erik Walderhaug
Ole Thoresens Gate 7 B

6006 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf.

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/9849-8 20/68196

Arkivkode:
L42 120/265

Dato:
01.07.2020

Gbnr. 120/265 - Ferdigattest - Ole Thoresens gate 7B - Bruksendring

Tiltak:

Bruksendring

Byggested:

Gbnr. 120 / 265 Ole Thoresens gate 7B

Tiltakshaver:

Jan Erik Walderhaug

Søknad komplett:

01.07.2020

Byggetillatelse:

Del.sak 681/20, datert 03.06.2020

Bygningsnummer:

178925857-1

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

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

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Henry Nordheim
Ole Thoresensgt. 7 B
6000 ÅLESUND



SL/elg.

16. juli 1982

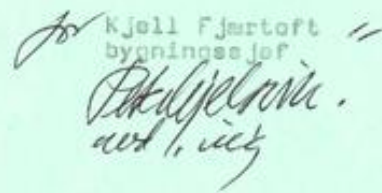
OLE THORESENSGATE 7 B - EIER HENRY NORDHEIM. FASADEENDRING.
NYE VINDU I 2. ETASJE.

Viser til Døres søknad datert 3.6.82 mottatt 9.7.82 vedr.
ovennevnte.

Bygningsjefen har ingen merknader til søknaden som god-
kjenner.

Ansvarshavende må være godkjent før arbeidene igangsettes.

Med hilsen



Kjell Fjærtøft
bygningsjef



Svein Langeland
ing.

Vedlegg. 1 tegning.
Gjenpart: Bygningskontrollen



SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.120 BNR.265 - JAN-ERIK WALDERHAUG - FASADEENDRING - ADRESSE:
OLE THORESSENSGT. 7 B

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	2006000988
Per Bigseth	JournalID:	2006013232
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-120/265
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	04.04.2006	283/06

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01	Grunnkrets nr.: 0102
Adresse:	Gnr. 120 Bnr. 265	O.Thoresensgt.7B
Søknad av:	Mottatt 20.03.06	
Tiltakets art:	Flytting av yttervegg/fasadeendring	
Tiltakshaver:	Jan Erik Walderhaug	
Ansvarlig søker:	samme	

For området gjelder reguleringsplan for Skarbøvika med bestemmelser, stadfestet 22.09.1986.
Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

Vurderinger

Omfang:

Søknaden gjelder flytting av yttervegg/bærende vegg mot vest, som vist på vedlagte
tegninger.
Inngripen i bærende konstruksjoner er søknadspliktig etter pbl §93, og arbeidet kreves i
tillegg utført av godkjent foretak.
Ansvarsrett og kontrollplan for utførende må derfor innsendes før igangsettingstillatelse blir
gitt.
Forutsatt dette tilrår bygningsmyndigheten søknaden godkjent.

Del.sak.nr.283/2006

2

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse
mottatt 20.03.06.

- Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
 - Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens
bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

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

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt
igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95
nr. 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

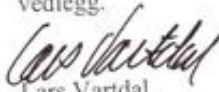
Tiltakets beliggenhet og høyde skal også påvises. Dette skal utføres av foretak med nødvendig
godkjenning.

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke
særskilt dispensasjon gitt.

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


Lars Vartdal
plan og bygningssjef


Lars Roger Lundanes
fagleder

2



Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Tlf 70 16 26 24

Dato:
19.07.2006

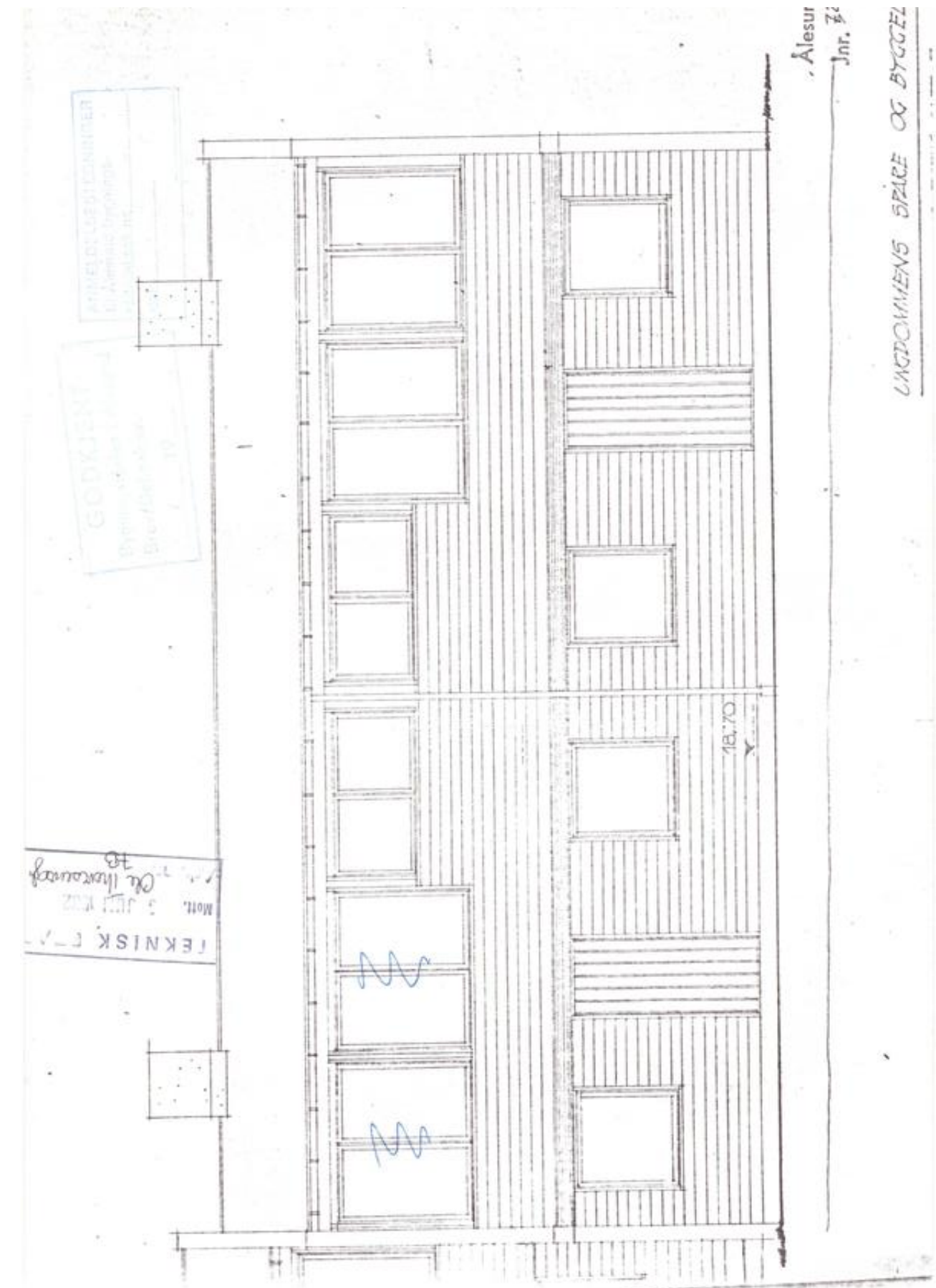
etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

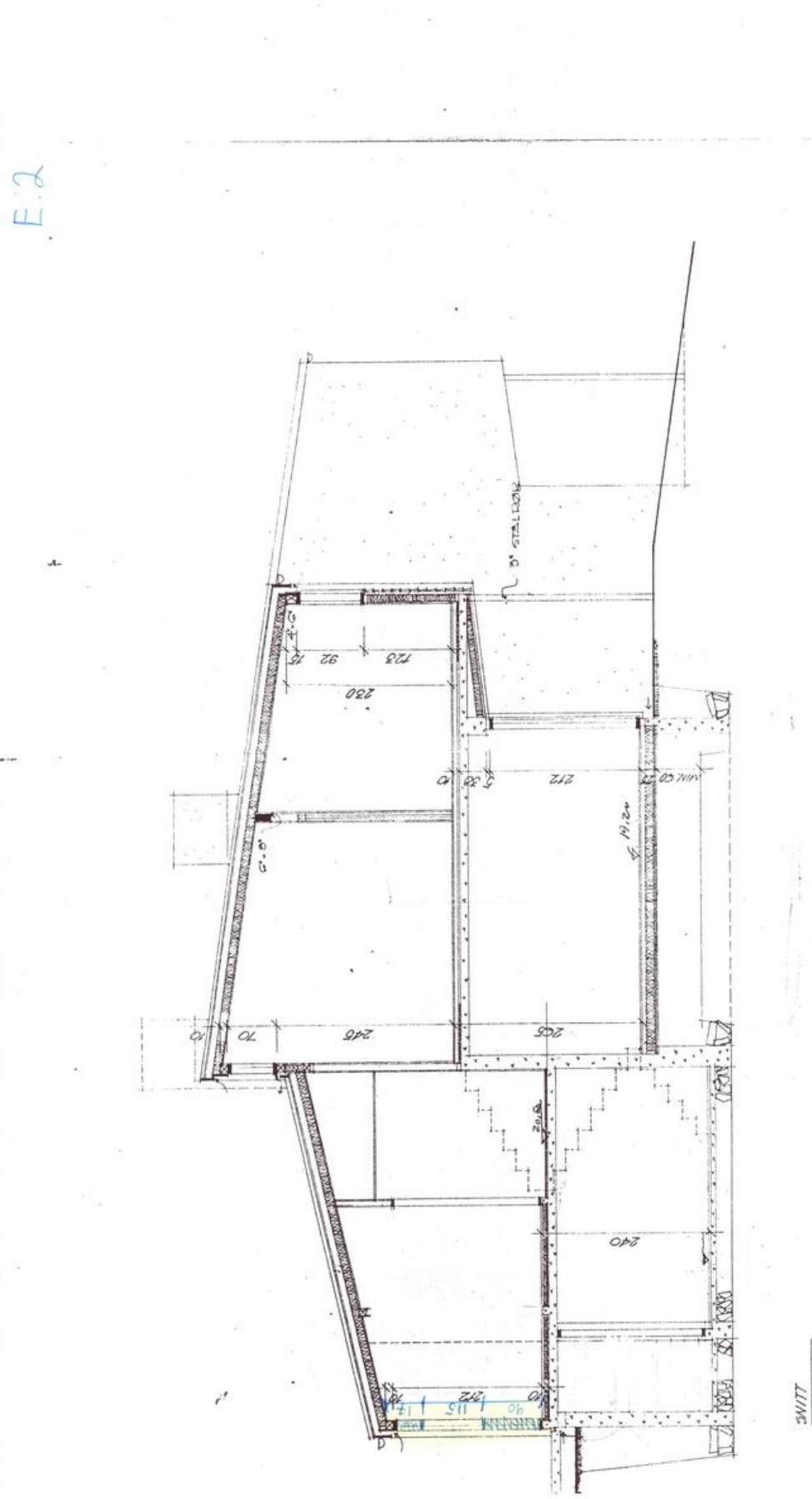
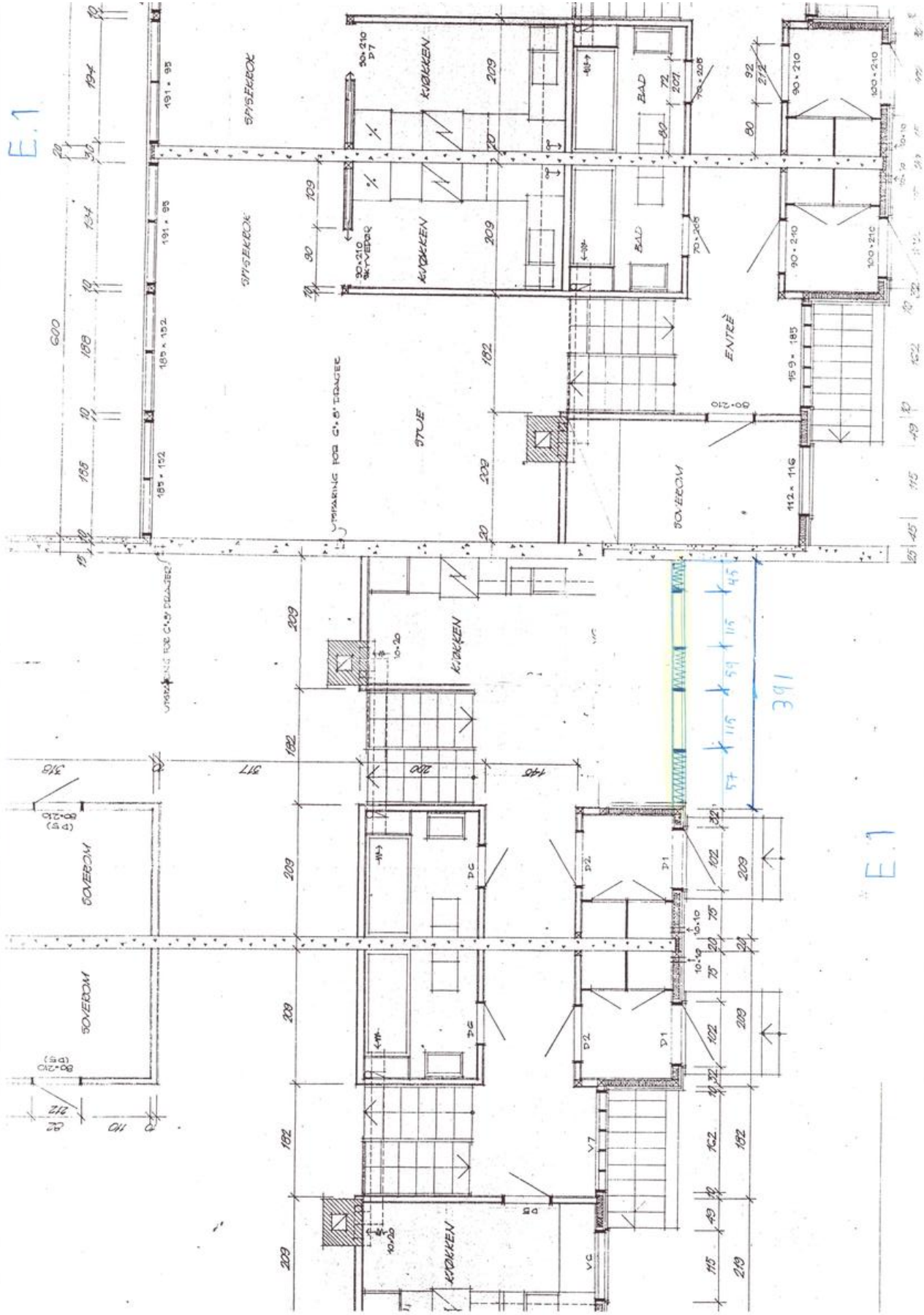
Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Per Bigseth
avdelingsingenør

Postadresse:	Sentrålbord	Besøksadresse:			
Rådhuset	Tlf. 70 16 20 00	Tlf.	70 16 20 00	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01	Faks	70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					





Delegasjonssak 416/69.

Hr. G. Ottem, Ole Thoresensgt. 7 A
 " Roald Hansen, Ole Thoresensgt. 7 B
 " Norvald Revheim, Ole Thoresensgt. 7C
 " Kjell Johnsen, Ole Thoresensgt. 7 D

KF/KK

9.9.69

VEDR.: SØKNAD OM TERRASSE, ALTAN PÅ OLE THORESENSGT.
 7 A TIL OG MED 7 D

En viser til søknad av 7.7.69 fra hr. G. Ottem samt til
 søknad av 29.8.69 fra hr. Hansen, Johnsen og Revheim vedr.
 ovenfor nevnte sak.

Den anmeldte altan langs husets østside godkjennes. Ar-
 beidet må utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrift-
 er. Bygningskontrollen varsles for påbudte kontroller.

Vedtaket er fattet av bygningssjefen i samsvar med delega-
 sjon etter bygningslovens § 14.

Bygningssjefen i Ålesund.

Kjell Fjærtøft





Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	120	265	0	0

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

Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

12.02.2026 13:33:41

Side 1 av 15

Befolkning

Temadata - Tettsted

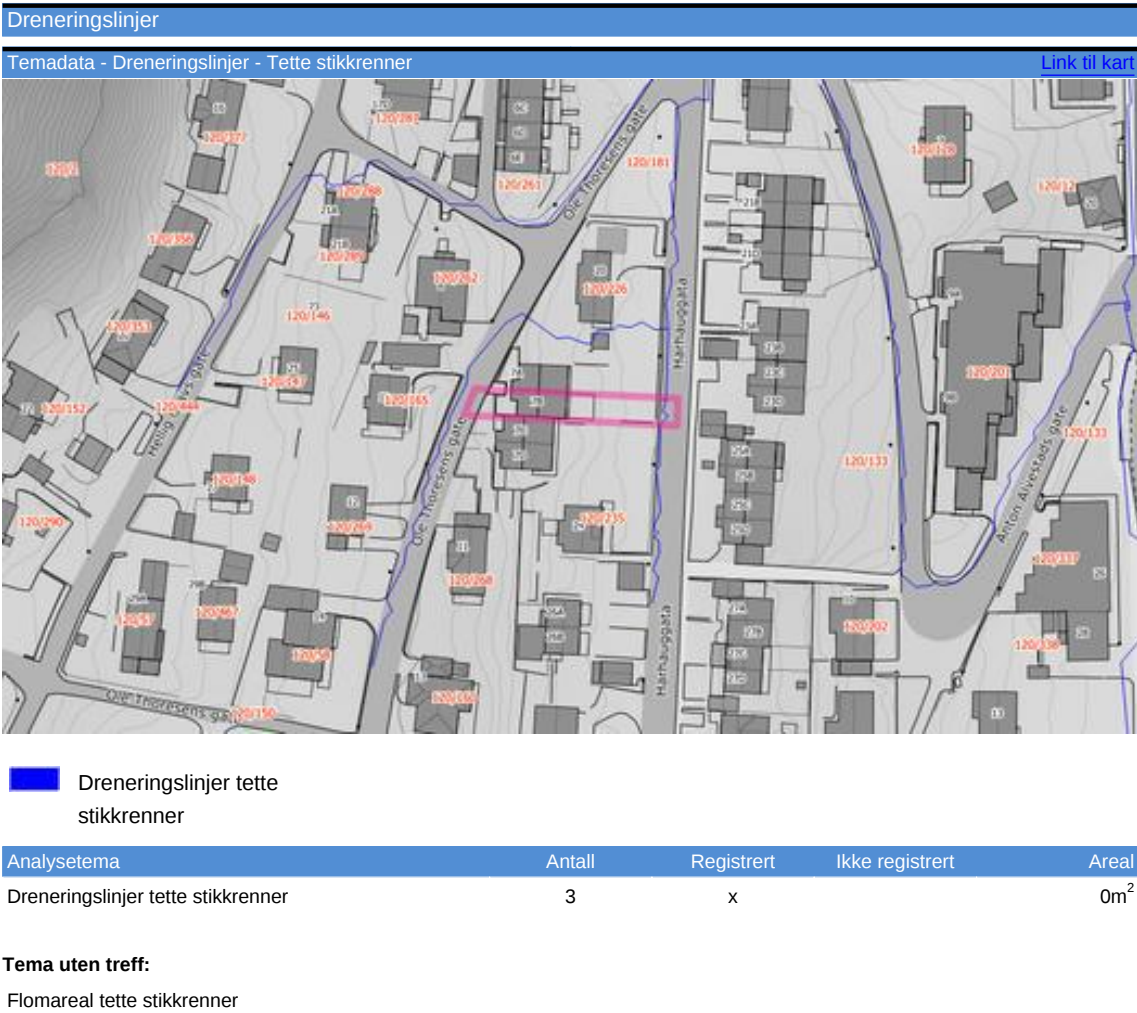
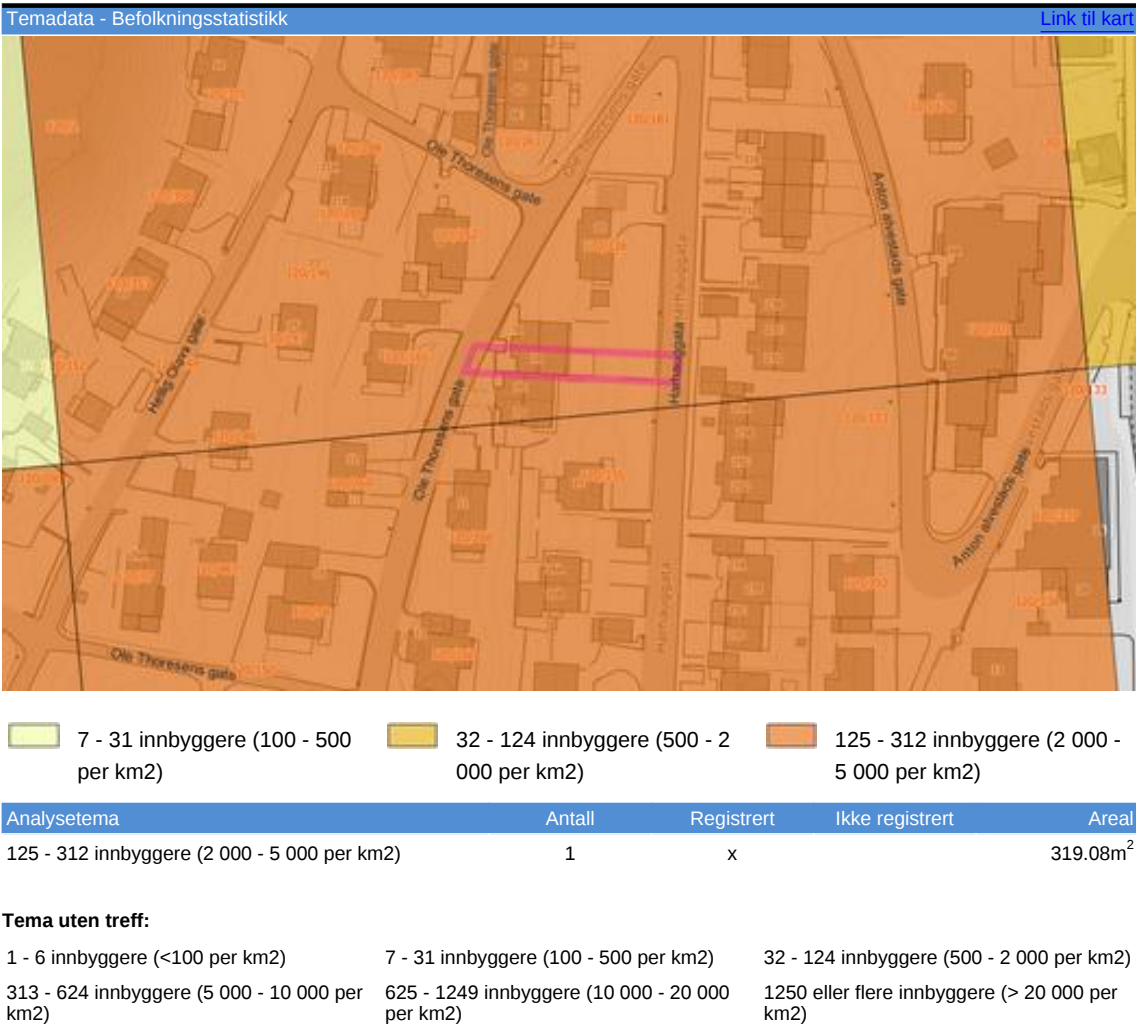
Link til kart

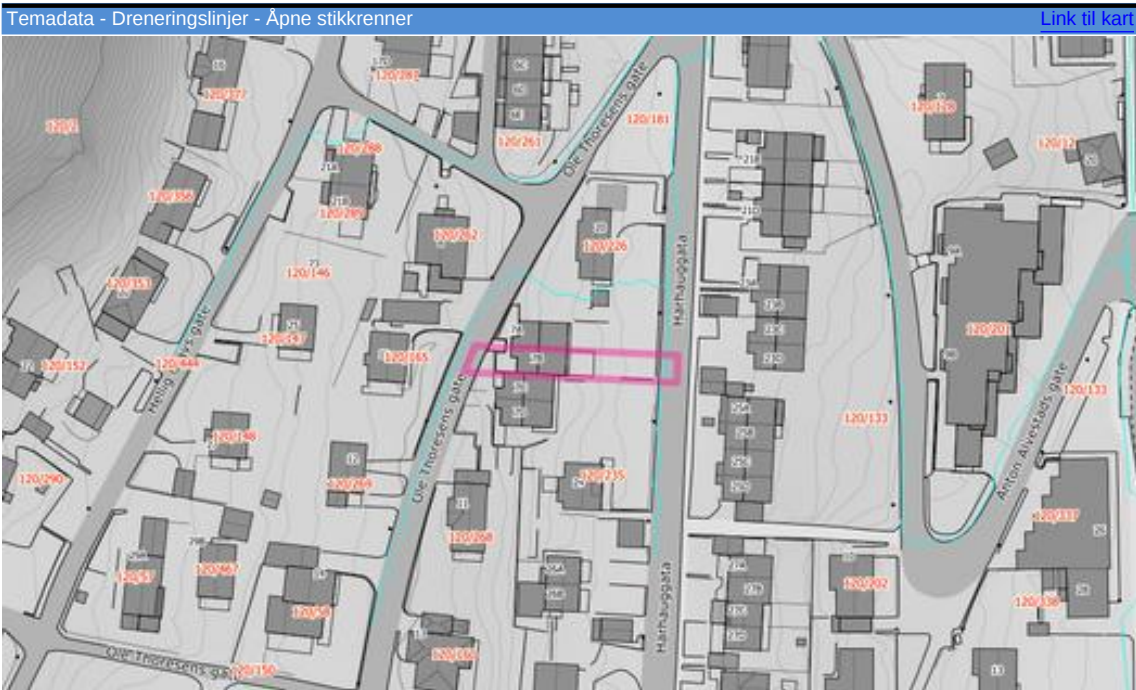


Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		319.08m ²

12.02.2026 13:33:41

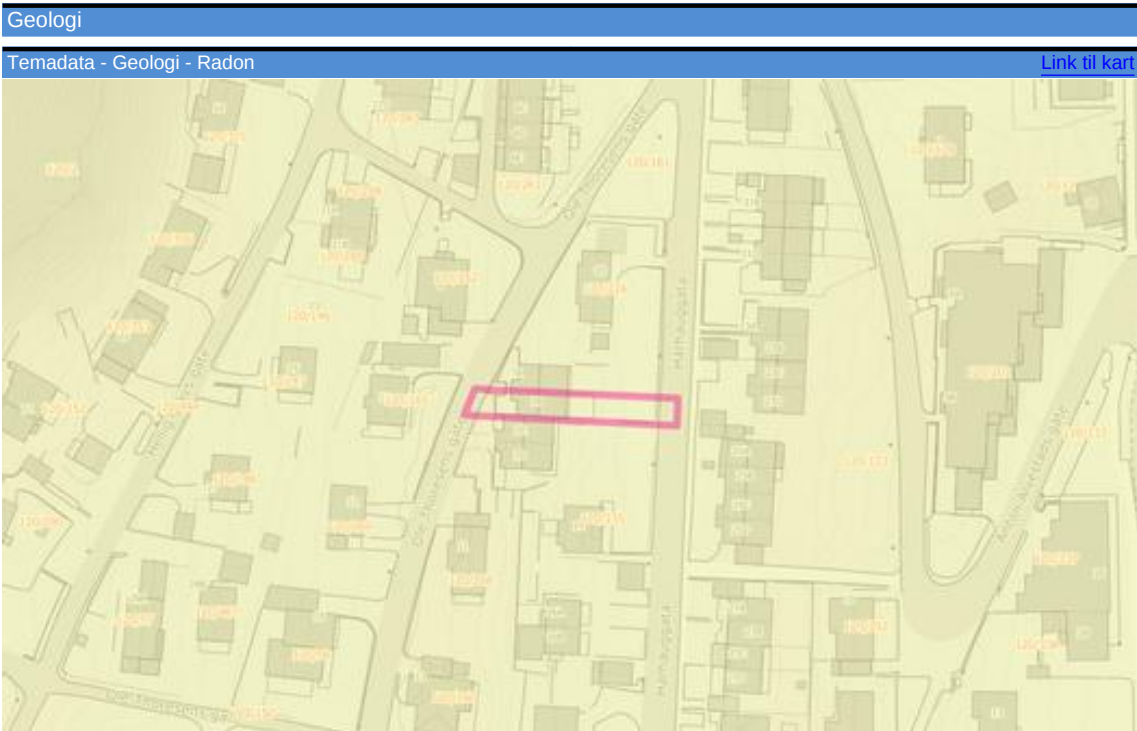
Side 2 av 15





Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

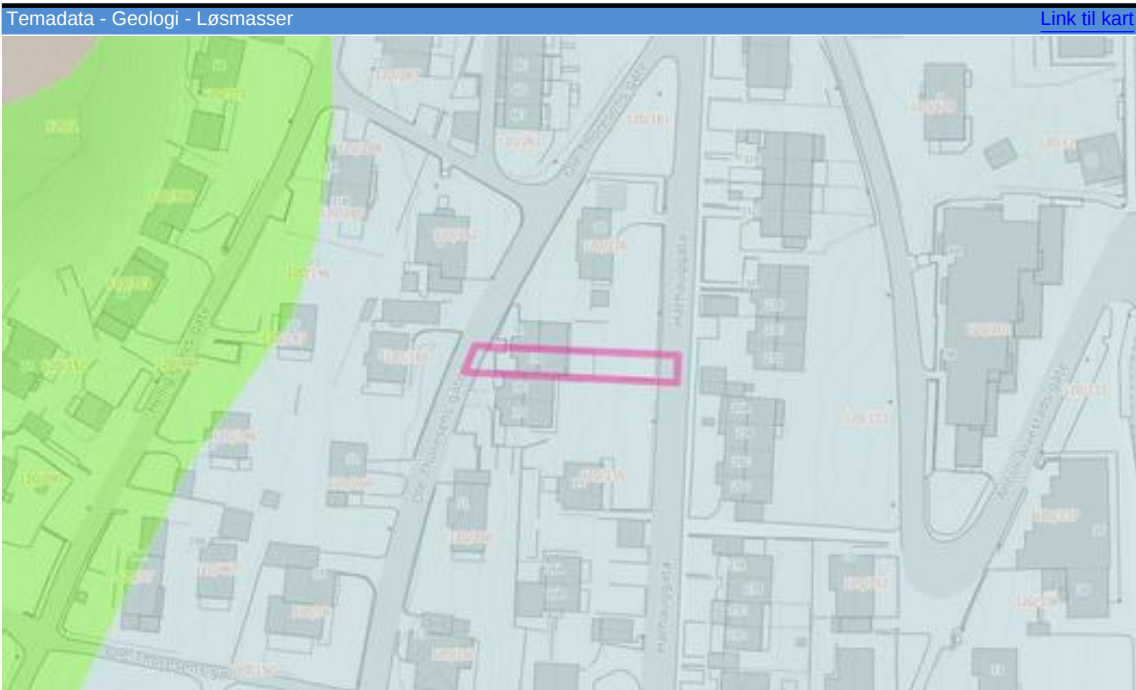


Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

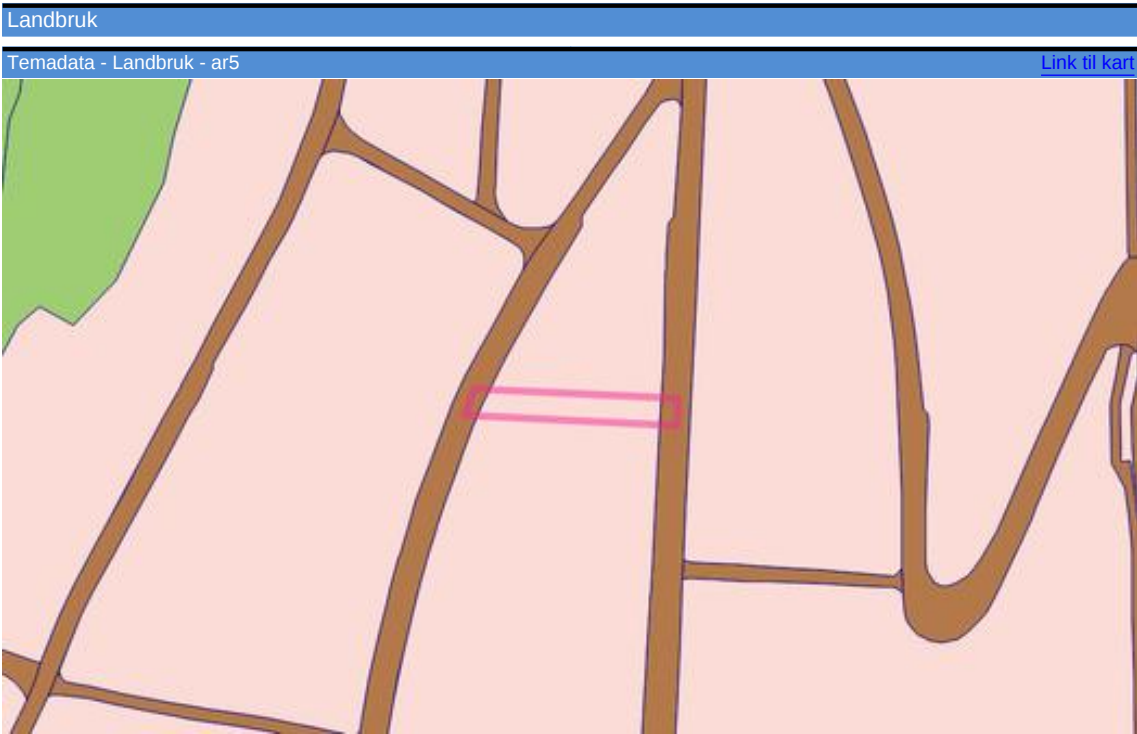
Radon aktsomhet - Usikker



- Løsmasser - Tykk morene
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		319.08m ²

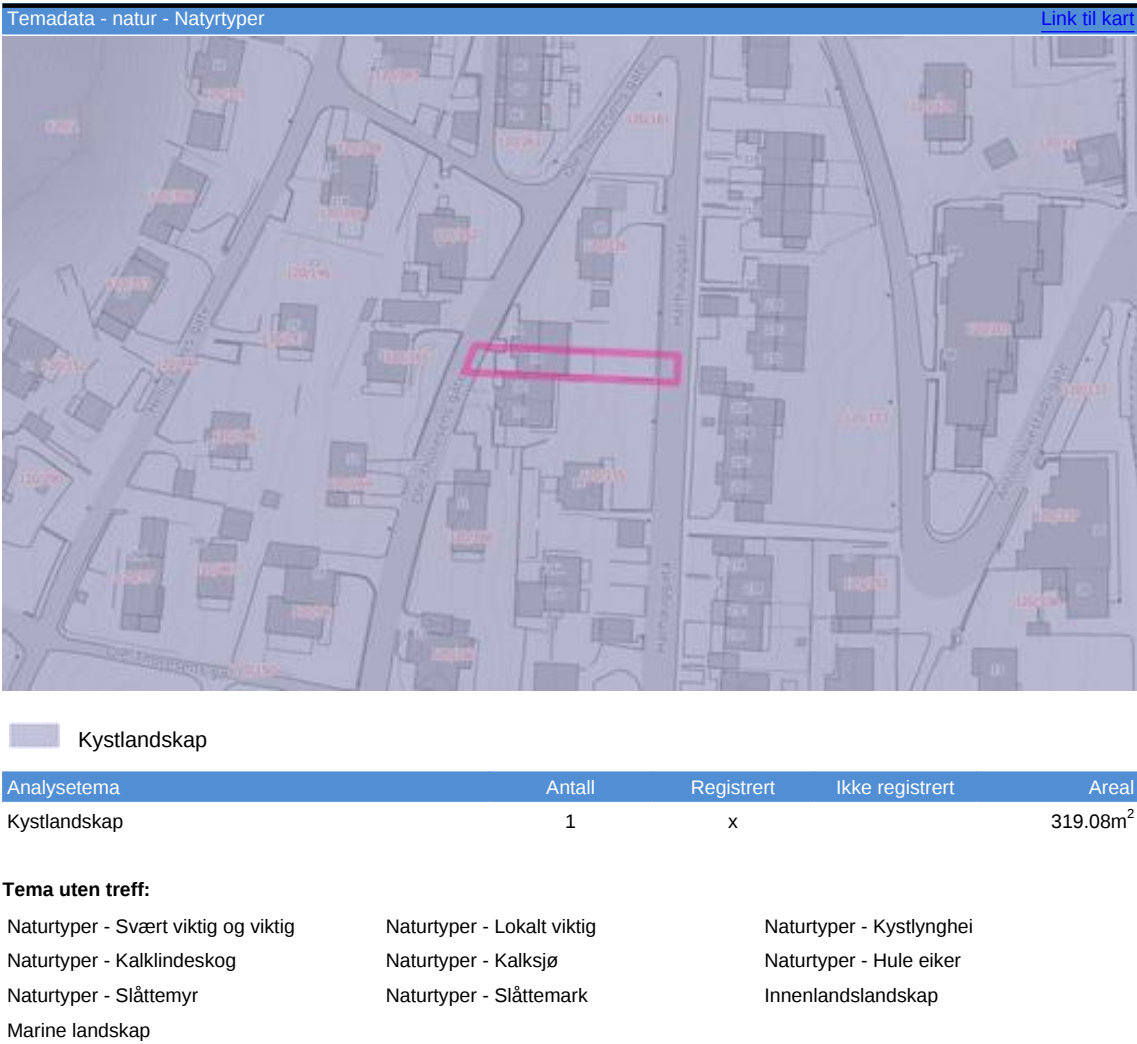
Tema uten treff:		
Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

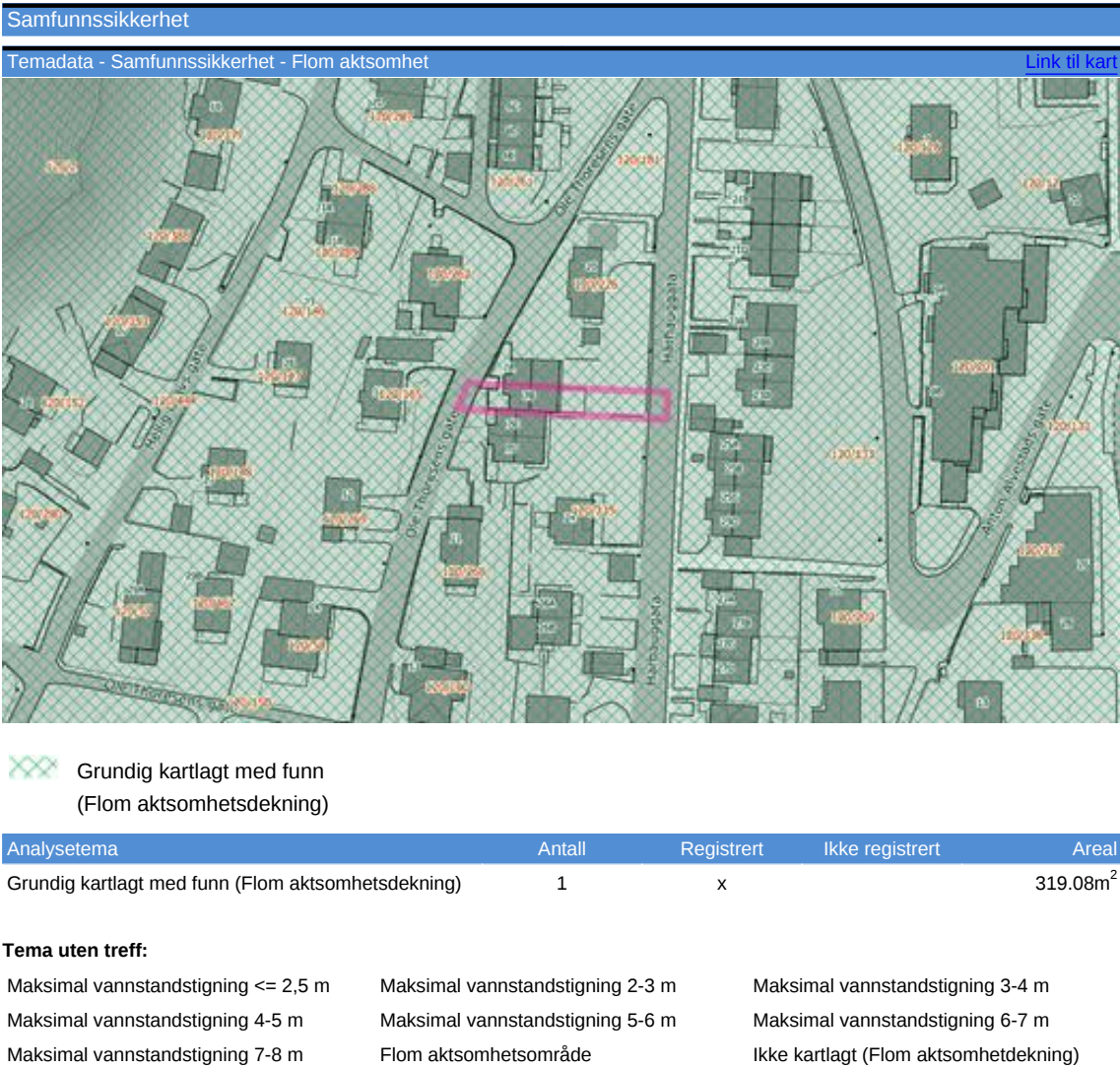
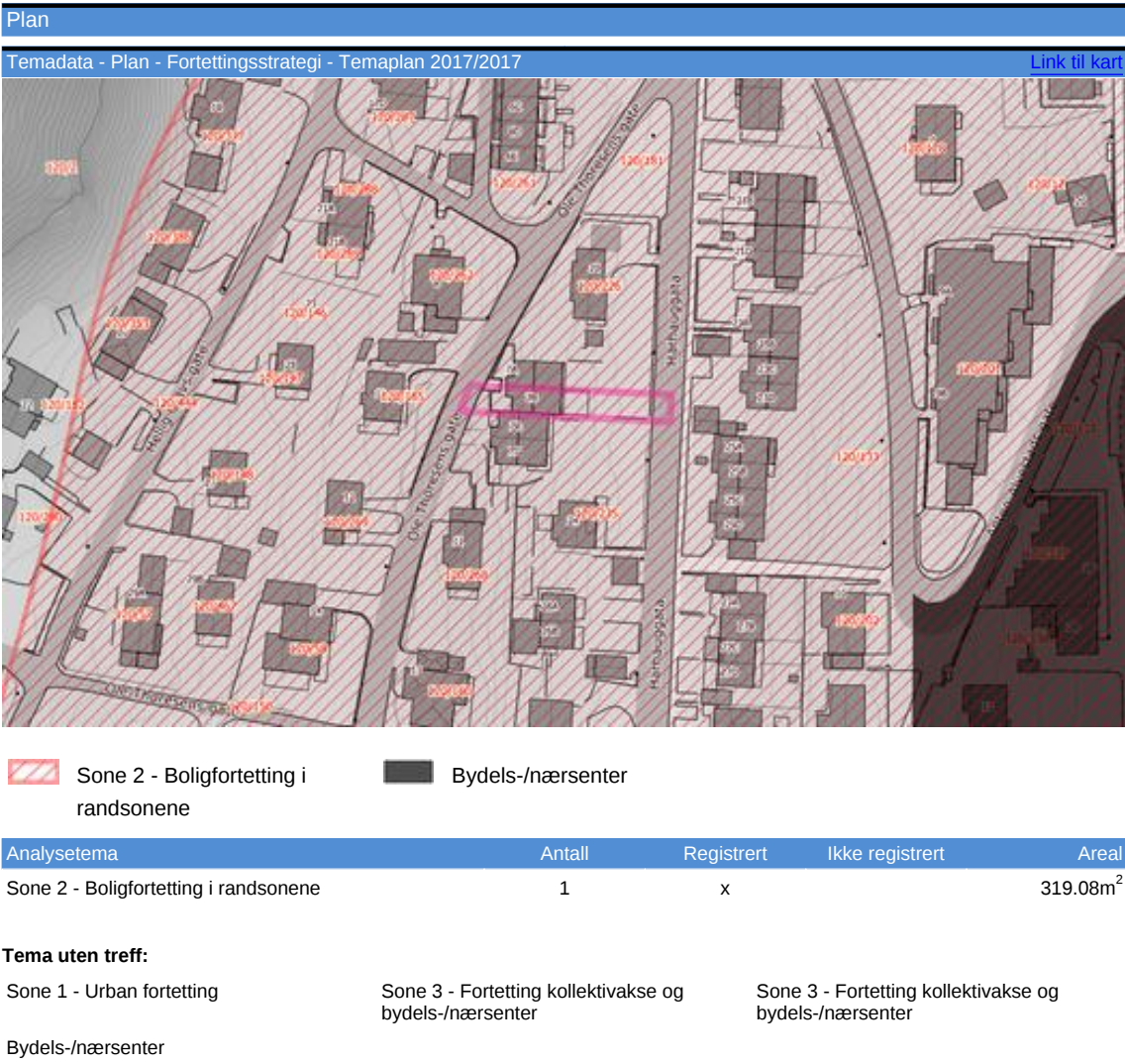


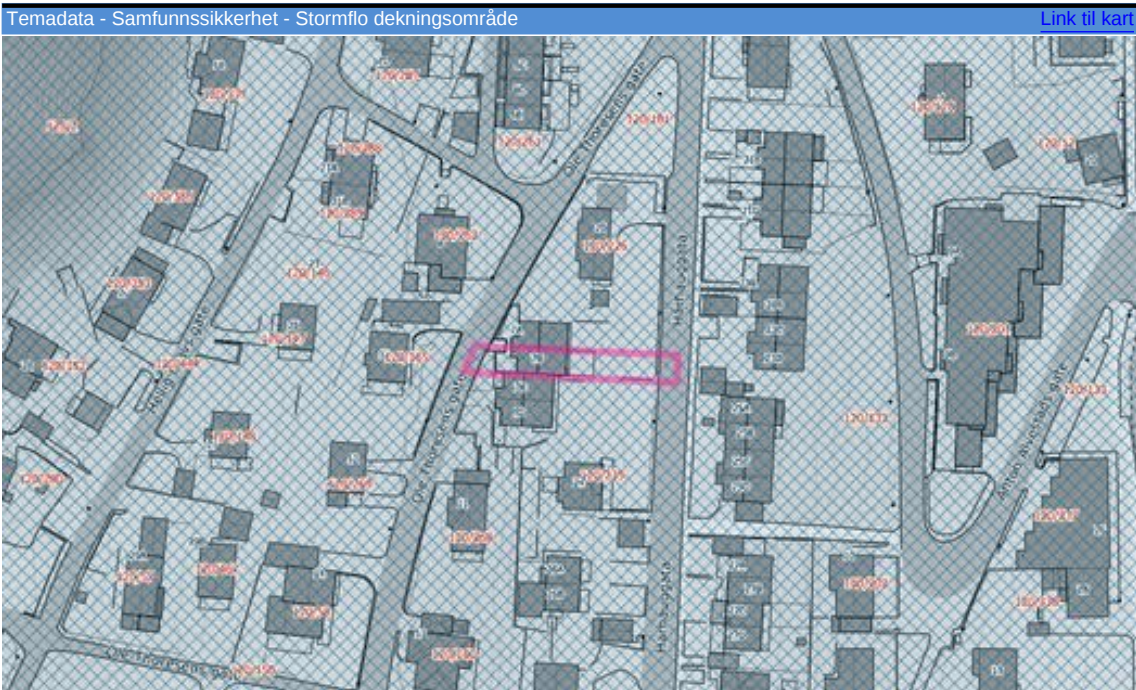
- Bebyggd
- Samferdsel
- Skog

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		270.9m ²
Samferdsel	2	x		48.18m ²

Tema uten treff:		
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	







 Grundig kartlagt med funn

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		319.08m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	120	265	0	0	1	319.08m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Rekkehus					2	80.17m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	319.08m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504346	Skarbøvik	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		319.08m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørvevei						58.38m ²
Frittliggende småhusbebyggelse						260.70m ²

Datasett uten treff/status ukjent (42)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepstrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg   vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din f r visning   få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk   ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til   betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart   sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra k per på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil være meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for k per til   vurdere og eventuelt fremsette klage etter k p av bolig. Forsikring gir k per tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av k pekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle v re k pere   tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Ole Thoresens gate 7B, 6006 ÅLESUND. Gnr. 120, bnr. 265, i ÅLESUND kommune, oppdragsnr.: 1400260035
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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