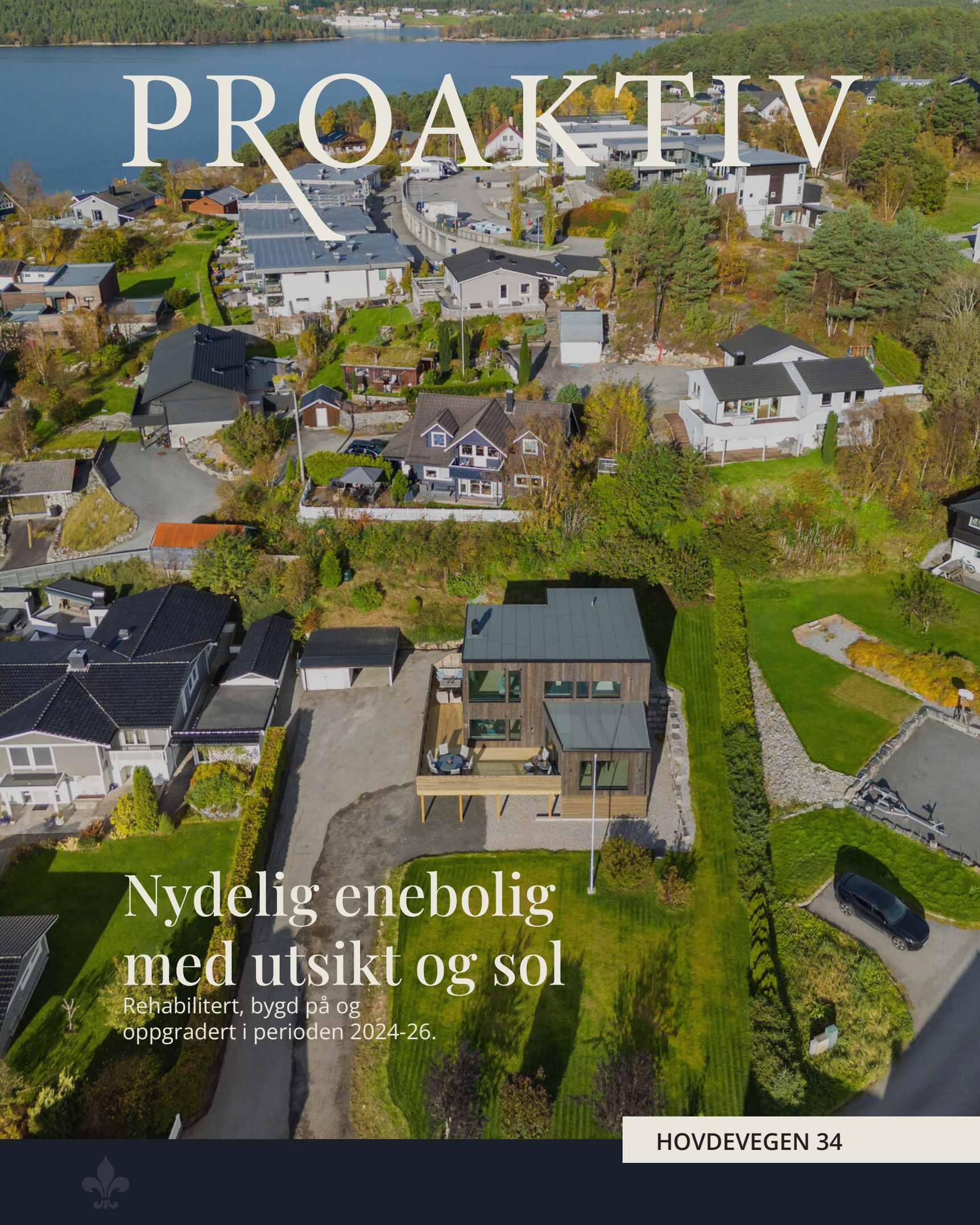


PROAKTIV

Nydelig enebolig med utsikt og sol

Rehabilitert, bygd på og oppgradert i perioden 2024-26.

HOVDEVEGEN 34



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

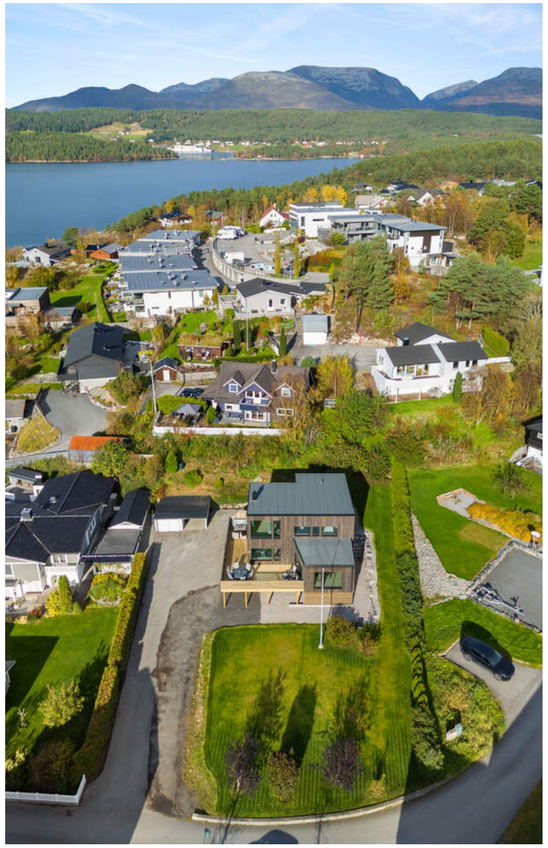
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

OLSVIKA

Nydelig enebolig med barnevennlig beliggenhet, utsikt og solrike uteområder. Omfattende rehabilitert og gode inntekter



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 92, i Ålesund kommune

Prisantydning: 11.000.000,-

Omkostninger: 276.090,-

Totalpris: 11.276.090,-

Kommunale avgifter: 17.937,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

Rom/soverom: 8/5

BRA: 286 m²

BRA-i: 270 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje, carport og på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1312.5 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

42 Plantegninger

44 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

126 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!

Nydelig enebolig med barnevennlig beliggenhet, utsikt og solrike uteområder. Omfattende rehabilitert og gode inntekter!

Velkommen til Hovdevegen 34 - en superfin enebolig midt i smørøyet. Her bor du supersentralt til det du måtte ønske og trenge i hverdagen. Eneboligen er omfattende rehabilitert, bygd på og oppgradert i perioden 2024-2026, og med det får du lave skuldre og høy trivsel. Det betyr et strøkent kjøkken med god arbeidsplass, åpen løsning mot stue, upåklagelig utsikt, et bad som gir deg spa-følelsen og separat vaskerom. Det er fire soverom i hoveddelen.

I underetasjen er det etablert en egen sokkelleilighet som gir hele kr.15.000,- i månedlige leieinntekter. Ellers er eiendommen pent opparbeidet med stor plen og terrasse med nydelig utsikt sørøstover og gode solforhold.

Velkommen til visning - husk å melde deg på!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



OLSVIKA

Kommune: *Ålesund /* ***Område:*** *Olsvika*

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
Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert boligmiljø i Olsvika. I de rolige gatene kan du bekymringsfritt la barna løpe fritt, mens du tar en ekstra kopp kaffe en rolig lørdags morgen.

Her ligger alt til rette for en trygg og god oppvekst. Barna har flotte oppvekstvilkår, med både Læringsverkstedet barnehage og Fremmerholen barnehage kun en kort biltur unna. Spjelkavik barneskole ligger noen kilometer unna og det samme gjør Spjelkavik ungdomsskole. Etterhvert som barna vokser til og blir ungdommer, ligger Spjelkavik Videregående skole også bare en kort biltur unna. Dersom yrkesfaglige linjer er det som fenger ungdommen, finner man det på Borgund Videregående skole.



OFFENTLIG TRANSPORT

Olsvika Linje 13	5 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	28 min

DAGLIGVARE

Kiwi Breivika	16 min
Rema 1000 Breivika Post i butikk	4 min 1.9 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	6 min
Apotek 1 Moa Gård	5 min

SPORT

Olsvika balløkke Fotball	4 min 0.3 km
Borgund v.g. skule Aktivitetshall	5 min 2.2 km
Aktiv trening Breivika	16 min
Sprek365 Spjelkavik	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

PostNord Ålesund	11 min
Ålesund, Norway - Breivika	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den aktive er mulighetene mange. Turmuligheter har du rett utenfor inngangsdøren din. En ettermiddagstur til Bingdalsheia er fantastisk, uansett årstid. Her nyter du utsikten hele veien, og den blir bedre og bedre for hvert skritt du tar på den godt tilrettelagte stien mot toppen. Kajakken sjøsetter du nesten fra egen hage. Kun noen få steg, og det er kun deg og bølgene. En tur til Ellingsøyholmane for en kaffitår i nytt landskap, før du nyter turen hjem.

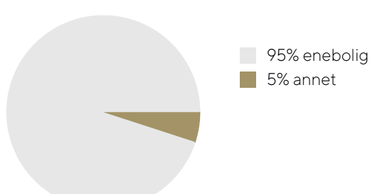
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For den sykkelinterresserte er Olsvika til Digerneset en nydelig rute. Kupert landskap og lite traffikerte veier gjør ruten til sykelistens drøm.

Det lokale idrettslaget vil være Spjelkavik Idrettsforening. En veldrevet organisasjon med flere heltidsansatte, og mange medlemmer både på fotball og håndballsiden.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BOLIGMASSE





Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Olsvika hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger og flermannsboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

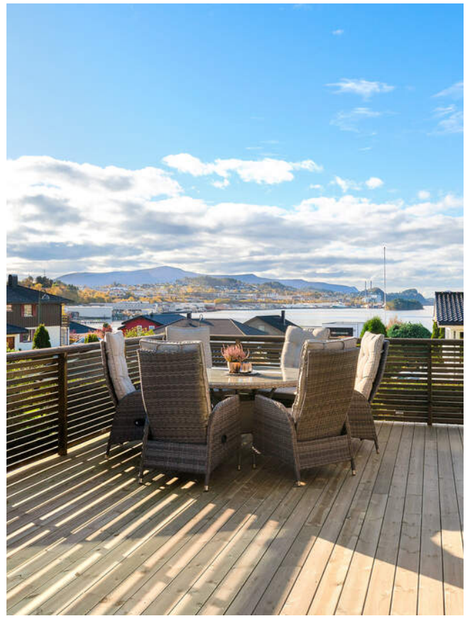
Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	8 min 3.4 km
Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	9 min 3.6 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	9 min 4.9 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.) 464 elever, 23 klasser	11 min 6.6 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	5 min 2.2 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	5 min 2.2 km

BARNEHAGER

Olsvika idrettsbarnehage (0-5 år) 127 barn	6 min 0.5 km
Askepott barnehage (1-2 år) 14 barn	7 min 0.5 km
Høgvoll barnehage (0-5 år) 96 barn	23 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL HOVDEVEGEN 34

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidet tomt.

Parkering
Parkering gjøres i garasje, carport og på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse
1 312,50 m²

Beskrivelse av tomt
Lett skrånende sør/vest vendt tomt. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er singlet terreng langs grunnmuren, singlet uteplass under verandaen og foran huset mot sør. Mot terrenget er det mindre støttemurer. Øvrig areal er beplantet med gressplen og busker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Enebolig:
Enebolig, opprinnelig fra 1965. Boligen ble revet ned til grunnmuren og gjenoppbygd etter nye tegninger i perioden 2024-2026. Gulvet i kjellaren ble i tillegg slått opp for etterisolering og radonsperre. Huset fremstår i praksis som nytt.

Grunnmuren er kledd med fasadeplater over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskedning, og tre lag isolerglass. Ytterdørene har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt. Skyvedør mot veranda i 1. etasje med karmer av tre med utvendig aluminiumskedning og tre isolerglass. Det er en understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 1. etasje mot sør og vest. Denne har terrassebord på impregnerte bjelker, rekkverk av tre. Ved inngangspartiet mot nord er det en understøttet veranda av trekonstruksjoner. Denne har dekke av terrassebord på impregnerte bjelker og rekkverk av tre. Det er en rett trapp av tre opp til inngangspartiet i 1. etasje. Denne har trinn og rekkverk av impregnert tre (ask). Tak som pulttak av trekonstruksjoner tekket med asfaltpapp.

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 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:



- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom yttervegg og verandadekke.
- Utvendige trapper: Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen.
- Bad (2. etasje), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad (2. etasje), vanntett sjikt/membran/sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Terrengforhold: Terrenget langs deler av grunnmuren har ikke anbefalt fall ut fra grunnmuren på 1:50 i 2 meter bredde. En støttemur mot nord er plassert mindre enn 2 meter fra grunnmuren og vanskeliggjør dette.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap på vaskerom
- Stoppekran for hovedboenheten i fordelingsskapet
- Hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler på teknisk rom i kjelleren
- Avløpsrør av plast
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på begge kjøkken
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 300 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights i himlingene over loftstue, bad på loftet, bad i 1. etasje, stue/kjøkken og bad i leiligheten
- Innfelte led-strips
- Seriekoblede røykvarslere
- Håndslukkere
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Garasje:
Garasjen har en carport som tilbygg. Den er oppført med ringmur av betong og støpt gulv på grunnen. Veggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Espalier på en vegg i carporten. Tak som pulttak av tresperrer tekket me profilerte metallplater. Det er en dobbel, plassbygd slagdør av tre som garasjeport. Dette bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.
I 1993 ble det oppført carport som tilbygg til garasjen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger tok over boligen i juni 2023, og har bodd der selv. De svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært og ufaglært. Utført av faglært ((Fagrør, Simonsen Consult): Nybygg av bad i kjeller, vaskerom i 1. egt og bad i 2. egt. Rørlegging av både vann- og avløpsrør, montering av kraner, sluker etc. Samtlige våtrom er gjennomgått uavhengig kontroll av Simonsen Consult. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Utført av ufaglærte: Bad i kjeller var nytt i 2025, vaskerom i 1. egt og bad i 2. etg var nytt i 2026. Flytsparkling, smurt membran (som er kontrollert av uavhengig kontrollør), fliselagt og fuget er gjort på egeninnsats.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (VG Bygg Ålesund AS, Simonsen Consult, VBBlikk AS): Bygget nytt tak, grunnarbeid levert klart til taktekking av VG Bygg Ålesund AS. Taktekking er gjort av Simonsen Colsult. Beslag er levert av VBblikk AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2026 utført av faglært og ufaglærte. Utført av faglært (Løvold Bygg og Blikkenslager AS): Diverse beslag under dører og vannbrett til vinduer i kjeller. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Utført av ufaglærte: Bygget terrasse og platting/trapp ved inngangsparti på egeninnsats, sammen med utdannet tømrer.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (Godø Anlegg): Lagt komplett ny drenering og overvannsrør Ø110mm, isolert grunnmurer med 100mm eps, og grunnmursplast på utsiden av denne. Rørene er lagt omringet av fiberduk og singel. Tilbakefylt med nye, drenerende masser, pukk 32/63 og singel 11/16 og 16/22. Arbeidet er gjort på egeninnsats, av u.t som arbeider med dette til daglig. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Alfred Nesset og BRA Elektro): Komplett nytt el-anlegg innvendig, og utvendig. Lagt opp TKS på utsiden av bolig hvor strømmåler befinner seg, og alt inne i huset er også nytt. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært og ufaglærte. Utført av faglært (Fagrør): Komplett nytt vann- og avløpsrør fra utsiden av huset og inn. Bakkekran utendørs er ikke byttet da denne var ok, men det er byttet inntaksrør fra Bakkekran og inn i boligen. Ellers er det komplett nytt innvendig i boligen. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Utført av ufaglærte: Hulltaking, trekking av rør, klamring av rør er gjort på egeninnsats etter dialog og avtale med Fagrør.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært og ufaglærte. Utført av faglært (El24): Levert prosjektering av anlegg og deler klart til montering. Innregulering av anlegg og filtersystem utført av el24 i oktober 2026. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Utført av ufaglærte: Hulltaking, montering av kanaler og rør gjort på egeninnsats, i henhold til instrukser og i samråd med EL24.

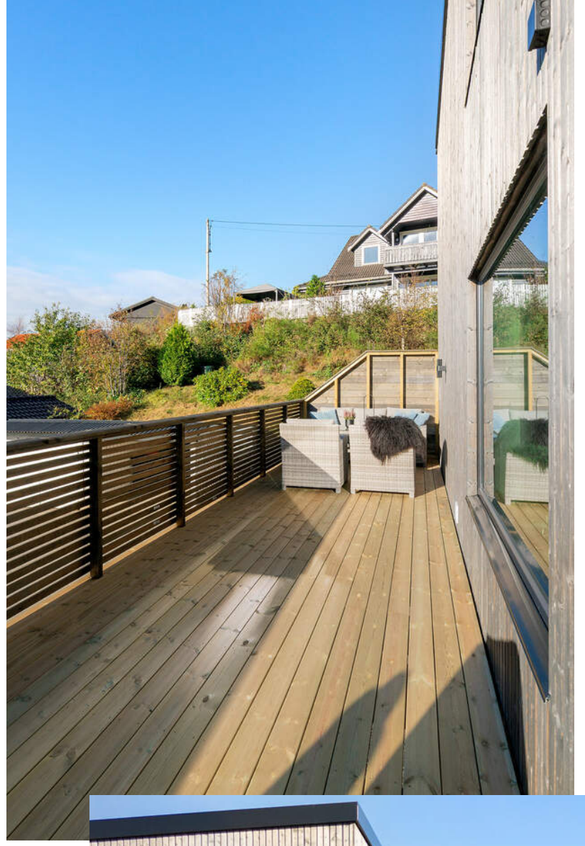
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Installert ny stålpipe av Johan R. Sunde i forbindelse med totalrenovering av huset, ildstedet ble kjøpt ny i 2023 før
igjen sammen med ny stålpipe av Johan R. Sunde.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært og ufaglært. Utført av faglært (Emils Company AS, Alfred Nesset/Bra Elektro): Armering og støp av betongplate utført av Emils Company AS. Varmekabler lagt av Alfred Nesset/Bra Elektro. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Utført av ufaglærte: Pigget opp betongplate i kjeller og gravd ut for å isolere gulv med 150mm isolasjon, montert radonsperre, lagt varmekabler av elektriker og støpt ny plate. Selger har fått tillatelse fra kommunen for ombyggingen.

Eiendommen selges med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende, og som er godkjent til beboelse av kommunen.







SOLVENDT, NYDELIG UTSIKT OG GOD PLASS

Teraassen har sørvestvendt orientering, og byr på gode solforhold og flott utsikt. Her har man god plass til langbord av ønsket størrelse, og alt ligger til rette for mange sosiale sammenkomster.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Enebolig:
Loft: Loftstue, bad og tre soverom.
Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, spisestue, vaskerom og soverom.
Kjeller hoveddel: Trapperom og bod.
Kjeller utleiedel: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og teknisk rom.

I tillegg er det en frittstående garasje med carport på eiendommen.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

1. etasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

2. etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

Garasje/carport

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

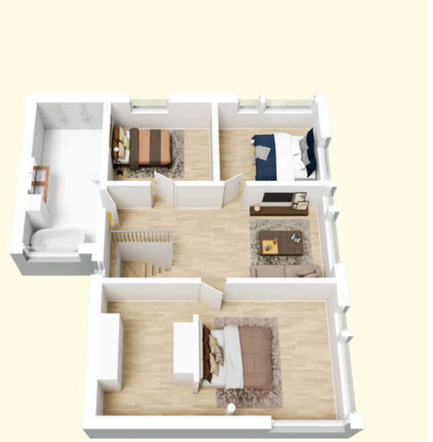
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Det er litt redusert romhøyge i kjelleren. Det er målt ca. 2,24 meter på kontrollert sted, i stue/kjøkken. Utleiedelen utgjør ikke en egen boenhet, men gir mulighet for utleie som del av egen bolig.

Garasje med carport. Åpne, overbygde areal som carport er ikke måleverdis. Carporten er ikke medregnet i bruksarealet.







Vi starter i hoveddelen og ser først på de to øverste etasjene.

Standard

Velkommen til Hovdevegen 34 - dette er en meget flott enebolig, i et barnevennlig område med hage, store terrasserte arealer med gode sol- og utsiktsforhold, samt gode leieinntekter fra utleid sokkelleilighet.

Utvendig er eiendommen opparbeidet på en smart og hensiktsmessig måte. Det er asfaltert adkomst, enkel garasje med tilhørende carport, og gode muligheter for gjesteparkering, og ikke minst en lettstelt tomt og store uteområder.

I det du trer over dørstokken i hovedetasjen blir du møtt av den romslige entréen. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, og flisene på gulvet er perfekt for det velkjente Sunnmørsværet. Overflatene er holdt i tiltalende fargevalg og det er innfelte spotter i himling. I tillegg til entréen finnes det et soverom, vaskerom kombinert med wc, stor åpen stue/kjøkken-løsning, samt spisestue i denne etasjen.

Boligens kjøkken ligger perfekt plassert tilbaketrukket i en egen sone av stuen. Kjøkkenet har en fin innredning med valnøtt-fargede fronter og benkeplate i laminat. I benkeplaten er det nedfelt oppvaskkum av kompositt, og nedfelt koketopp med avtrekksvifte i halvøyen mot stue-delen. Videre er kjøkken utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ellers er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Stuen og kjøkkenet går i en L-form og har mye plass og mye utsikt. Her er det god plass til lenestoler, flere sittegrupper og TV med tilhørende møblement.

Spisestuen ligger for seg selv, men er lett tilgjengelig fra både kjøkkenet og stuen. Her er det plass til langbord av ønsket størrelse, og gode muligheter for å invitere hele storfamilien til middag. Fra spisestuen er det også tilkomst til den store terrassen hvor det er gode sol- og utsiktsforhold.

I overetasjen er det tre soverom, TV-stue og et rålekkert bad. Hovedsoverommet holder god størrelse og det er god plass til å innrede med ønsket sengestørrelse. Walk-in garderoben sikrer deg rikelig med oppbevaringsplass til tøy. Også de to andre soverommene er av god størrelse og innredes enkelt med seng, garderobeløsning og annet passende møblement.

Badet er virkelig en perle med flis, gulvvarme og downlights i himling. Her er det dobbelservant med innredning sammen med speil over vasken, dobbel dusj, vegghengt wc og badekar



- med drømmeutsikt.

Nede er det etablert en sokkelleilighet og den huser gang, soverom, innvendig bod, bad og stue/kjøkken. Leiligheten har kr 15.000,- i leieinntekter. Leietaker har ytret et ønske om å få bli boende. Leiligheten er i likhet med resten av huset fra perioden 2024-2026, og har den samme gode standarden som i hoveddelen.

Alt i alt en nydelig perle av en enebolig. Den gode standarden, den generøse takhøyden, de nydelige lysforholdene og den optimale planløsningen gjør dette til en bolig som vil innfri de flestes krav til drømmehuset. Her vil du elske å bo.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming
Boligen varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinning, ildsted i stue og gulvvarme i våtrom, i gangen i 1. etg. og i hele kjelleren.

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

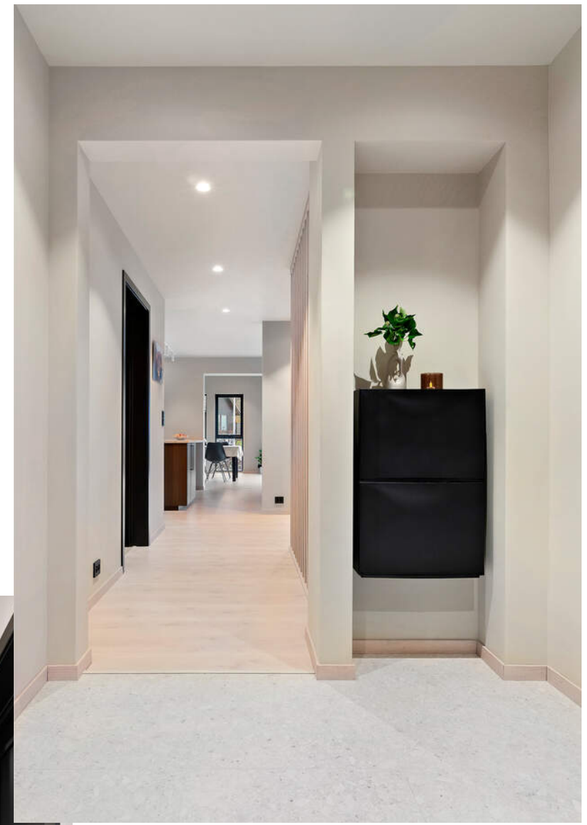
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

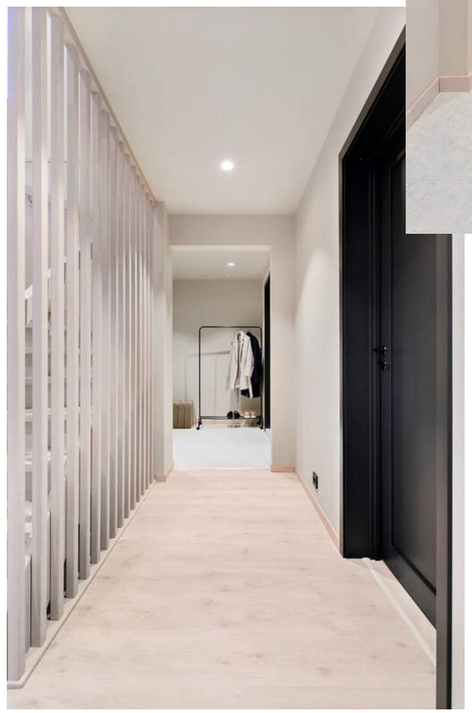
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

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

Modernisering og påkostninger
2008 - Nye vann- og avløpsrør inn til huset
2024 - Lagt ny drenering
2024 - Slått opp kjellergulvet, isolert, lagt radonsperre og støpt nye gulv.
2024 - Oppført tilbygg mot nord
2026 - Fornyet hele huset over grunnmuren (2024-2026)

DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET





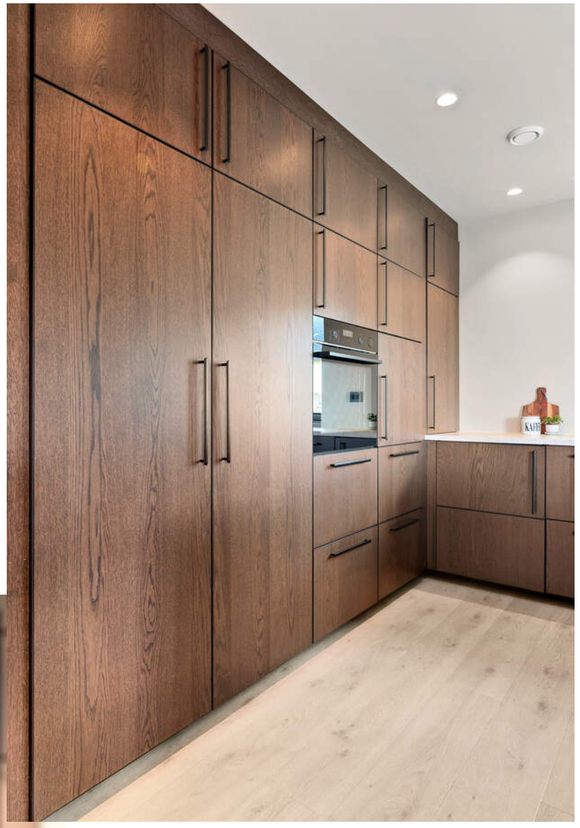






STILRENT & GOD PLASS

Det er godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg på kjøkkenet.








AEG





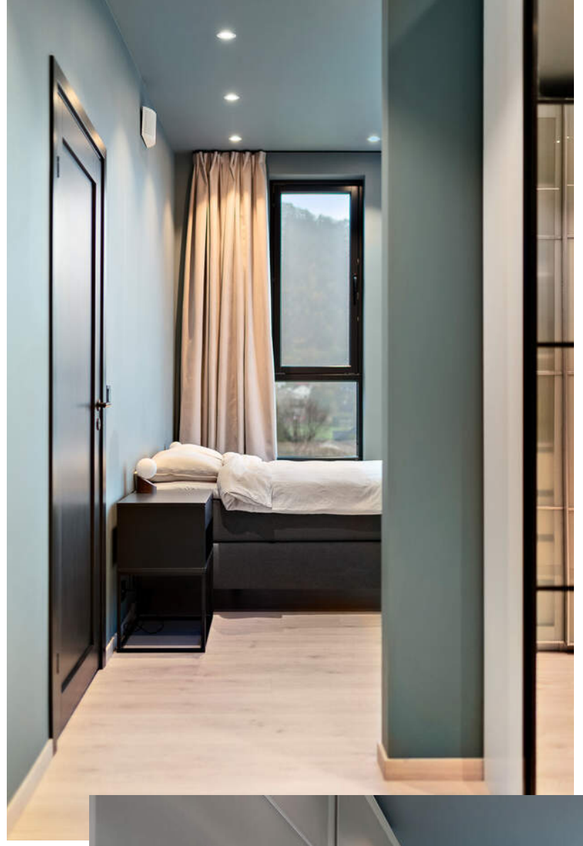




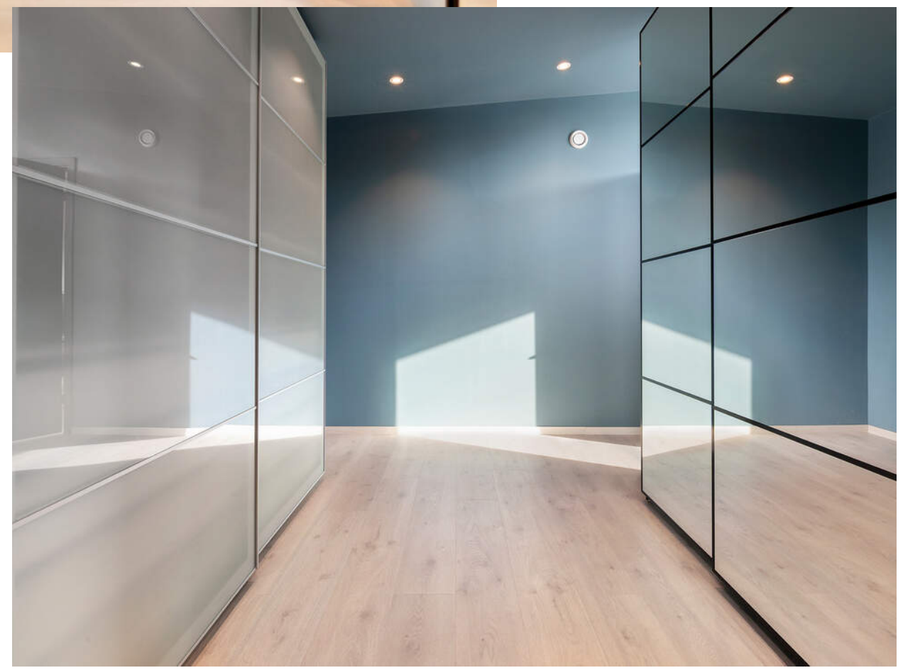


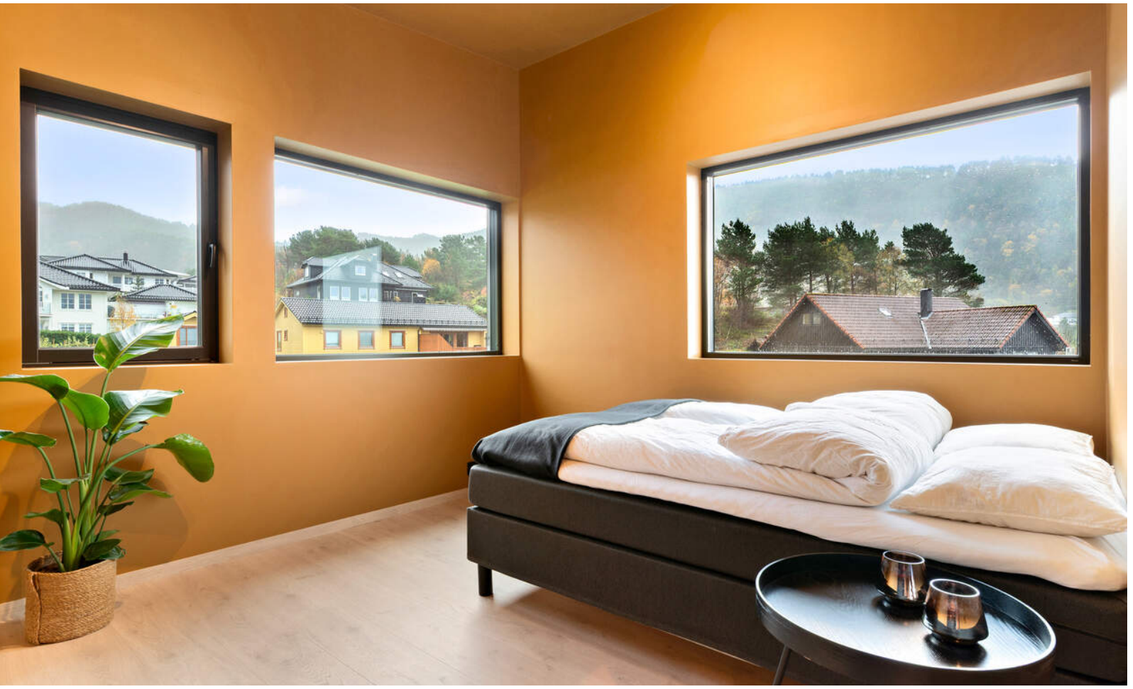


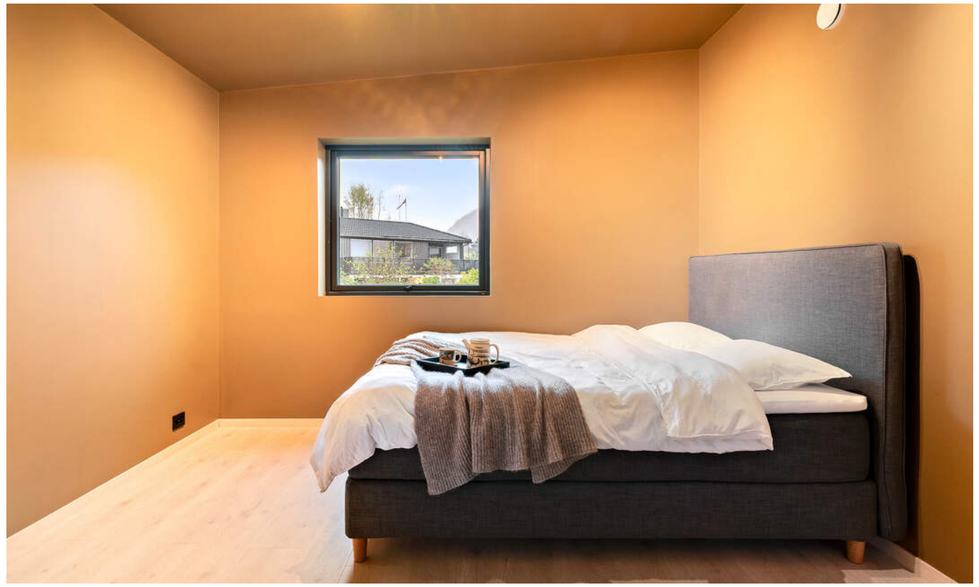




HOVEDSOVEROM MED UTSIKT & WALK-IN CLOSET







SOVEROM

Det er totalt fire soverom i hoveddelen, hvorav tre ligger i overetasjen og et i hovedetasjen.





SPA-FØLELSEN HJEMME

Det helflisede badet er virkelig en perle. Helfliset, gulvvarme og downlights i himling, akkurat slik man ønsker det.







SOKKELLEILIGHET

Sokkelleiligheten består av stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og et teknisk rom. Leiligheten er utleid for kr.15.000,- pr. mnd.

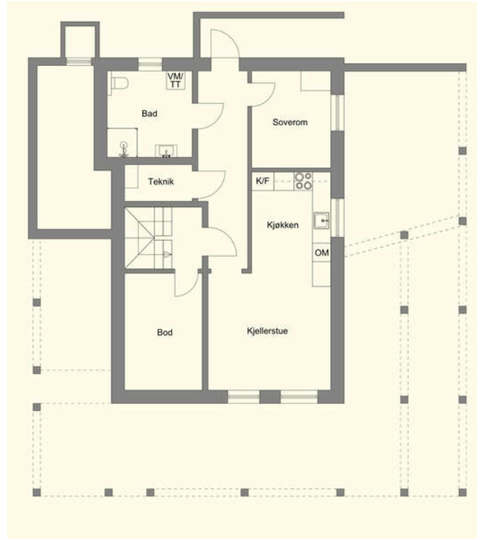
Hoveddelen har en stor bod i kjelleren og trappegang.

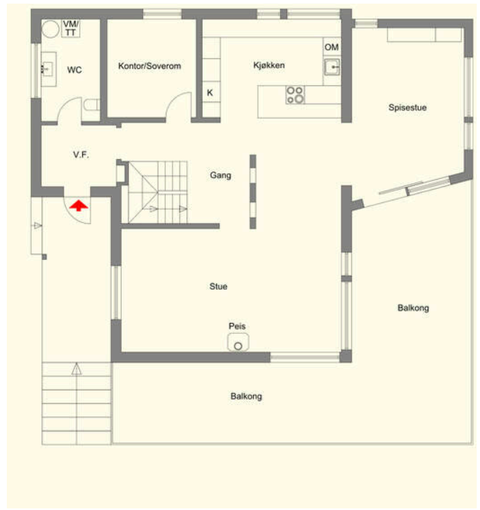


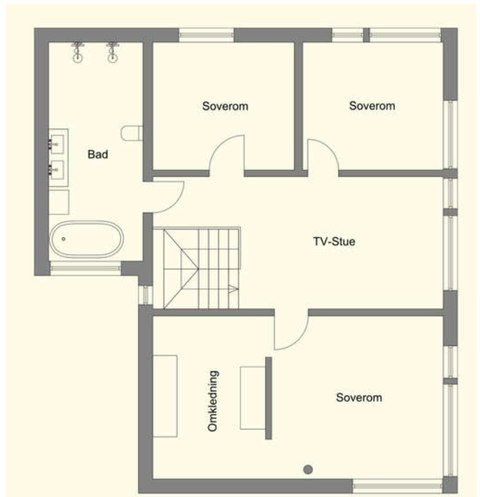




PLANTEGNINGER







KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 312,50 m²

Beskrivelse av tomt
Lett skrånende sør/vest vendt tomt. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er singlet terreng langs grunnmuren, singlet uteplass under verandaen og foran huset mot sør. Mot terrenget er det mindre støttemurer. Øvrig areal er beplantet med gressplen og busker.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
685.651,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.742.603,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer 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
17.937,- for 2026

Eiendomsskatt
3.838,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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

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

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

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

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

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

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

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 19.000 kWh og en årlig kostnad til bygningsforsikring gjennom IF på kr. 16.800,-.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eneboligen er opprinnelig fra 1964/1965, men ble i perioden 2024-2026 omfattende renovert. Det foreligger innflytningstillatelse datert 24.08.1965 for den opprinnelige eneboligen på følgende vilkår:
1. Kjellermurer må pusses inn- og utvendig.
2. Der må oppsettes rekkverk på balkong.
3. Utvendig hovedtrapp må oppstøpes.
Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Den 09.07.2024 ble det gitt vedtak om fasadeendring, ombygging og bruksendring. Dette tiltaket omfattet fasadeendring med ny kledning og etterisolering, ombygging av tak, mur og gulv i underetasjen. Det ble også utført bruksendring i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel og justering av planløsning i 1. etasje og 2. etasje. Det ble også opparbeidet et tilbygg på 18,8 kvm mot sør og påbygg med 91,2 kvm i 2. etasje. Dette fikk igangsettelsestillatelse 06.12.2024, og ferdigattest 30.03.2026.
De godkjente og byggemeldte tegningene datert 08.04.2024 har avvik fra dagens bruk. Plantegning for kjellaren avviker med faktiske forhold: Et inntegnet soverom er slått sammen med kjellerstuen til stue/kjøkken. I tillegg er en bod og et "svalrom" slått sammen til en stor bod.
Et toalettrom i 1. etasje er ikke oppført. Det er montert toalett på vaskerommet. En inntegnet hagestue i 1. etasje er oppført som spisestue.
Bruksendring fra hagestue til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hagestue til spisestue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.
De øvrige endringene er vurdert som ikke søknadspliktige.

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

Det er den opprinnelige garasjen som står på eiendommen. Det ble meldt til kommunen om et tilbygg til garasjen den 13.10.1993. De godkjente og byggemeldte tegningene av tilbygget stemmer ikke med dagens bruk. I tillegg foreligger det byggemeldte tegninger for tilbygget. Garasjen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt 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.

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 30. mars 2026

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

04.09.1965 - Dokumentnr: 304167 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:34 Bnr:2
Dette er et kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.

07.06.1971 - Dokumentnr: 2575 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:34 Bnr:129
Eier av bnr. 34/129 har rett til legging og vedlikehold av vann- og kloakk over denne eiendommen (salgsobjektet).

13.09.1977 - Dokumentnr: 5031 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:34 Bnr:146
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Eierne av Hovdevegen 34 (bnr. 34/146) har rett til å bruke den private vegen frem til eiendommen. Denne veien er nå kommunal, så denne servitutten er ikke lenger reell.

23.04.2007 - Dokumentnr: 343997 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 322040 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:34 Bnr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 886728 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:34 Bnr:92

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Hovdeland - Storskjerva, datert 02.09.2004 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger bak i salgsoppgaven.

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

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

Adgang til utleie
Den del av boligen som idag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

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

Grunnboksdato
Onsdag, 14. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
11 000 000,00 (Prisantydning)

———————————————
11 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

275 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
276 090,00 (Omkostninger totalt)

———————————————
11 276 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

———————————————

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

OVERTAKELSE

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Ole Martin Molvær Godø
Anna Hanset Demdal

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,55 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 60 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 55 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning (pr. stk). Kunden blir maks fakturert for 3 stk. visninger. Privatvisninger er gratis. kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 0, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Boligfoto, gratis - sommerkampanje kr 0, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 22 000
Sum vederlag kr. 106 100
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 779
Totalt kostnadsoverslag kr. 135 879
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
23.10.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 34, bnr. 92

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 286 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1780 **Eiendomsverdi ref nr:** MG1174

Autorisert foretak: 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig, opprinnelig fra 1965.

Boligen ble revet ned til grunnmurene og gjenoppbygd etter nye tegninger i perioden 2024 - 2026.
Gulvet i kjelleren ble i tillegg slått opp for etterisolering og radonsperre.
Huset fremstår i praksis som nytt.

Deler av gulvet på badet på loftet har for lite fall til sluk iht gjeldende regelverk.
Det er ikke håndrekke på veggen langs den utvendige trappen.
Det er ikke montert beslag ved overgang mellom yttervegger og verandadekker.
Det er ikke rekkverk langs støttemurer i hagen.

Utover dette fremstår boligen generelt som tilnærmet ny og med normal / lite slitasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren er kledd med fasadeplater over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass.
Ytterdørene har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Skyvedør mot veranda i 1 etg med karmer av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglas
Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør og vest.
Dekke av terrassebord på impregnerte bjelker, rekkverk av tre.
Understøttet veranda av trekonstruksjoner ved inngangspartiet mot nord.
Dekke av terrassebord på impregnerte bjelker, rekkverk av tre.
Rett, tett trapp av tre opp til inngangspartiet i 1 etg
Trinn og rekkverk av impregnert tre.
Tak som pulttak av trekonstruksjoner tekket med asfaltpapp.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Vedovn med stålpipe på stuen
Innvendige trapper som 1/2 åpne svingtrapper av tre mellom etasjene.
Vanger, trinn og rekkverk av lakkert ask
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mellom hoveddelen og utleiedelen i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Badet i kjelleren har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren.

Vaskerommet har flislagt gulv, sparklede og malte plater på veggene
Laminert benkeplate med nedfelt servant.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren

Badet i 2 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter to servanter.
Speil med lys over servantene.
Høyskap.
Åpen dusjnisje. To blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar med karkantarmatur.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen i utleiedelen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen

Kjøkkeninnredningen i 1 etg har finerte fronter og laminerte benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Kjøkken -øy med koketopp og spiseplass mot stuen.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Skap for integrert fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann på vaskerommet
Stoppekran for hovedleligheten i fordelingsskapet.
Hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler på teknisk rom i kjelleren.
Avløpsrør av plast
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på begge kjøkken
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 300 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Innfelte downlights i himlingene over loftstue, bad, på loftet og i 1 etg og i stue / kjøkken og bad isokkelleiligheten.
Innfelte Led strips.
Gulvvarme i våtrom, i gangen i 1 etg og i hele kjelleren.
Seriekoblede røykvarslere.
Håndslukkere.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Hovedvegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	286 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m²
Totalpris	11 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Plantegning for kjelleren avviker med faktiske forhold.
Et inntegnet soverom er slått sammen med kjellerstuen til stue / kjøkken.
En bod og et "svalrom" er slått sammen til en stor bod.

Et wc rom i 1 etasje er ikke oppført. Det er montert wc på vaskerommet.
En inntegnet hagestue i 1 etg er oppført som spisestue.

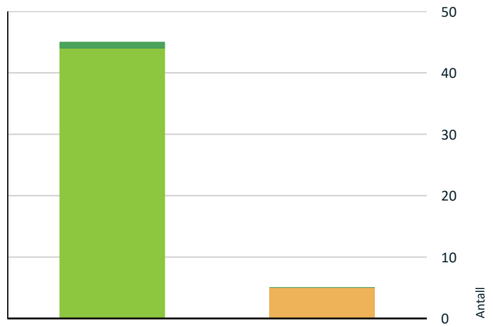
Endring fra hagestue til spisestue er en bruksendring, fra tilleggsdel / sekundært rom, til boligrom
Dette vil normalt være søknadspliktig.
Øvrige endringer er vurdert som ikke søknadspliktige.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

⚠ Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2008	Modernisering	Nye vann og avløpsrør inn til huset
2024	Modernisering	Lagt ny drenering
2024	Modernisering	Slått opp kjellergulvet. Isolert, lagt radonsperre, støpt nye gulv
2024	Modernisering	Oppført tilbygg mot nord
2026	Modernisering	Fornyet hele huset over grunnmuren. Perioden 2024 - 2026

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp type "Isola mestertekk"

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring


Takvannet ledes til rør i grunnen


Pipetrekk av metall


Luftehatt

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak av tresperrer.
Opplektet tekking av asfaltpapp på osb trefiberplater.
Krysslektet luftesjikt med Isola Tyvek forenklet undertak
Isolerte skrå takflater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass.
Soldemping i glassrutene, unntatt kjelleren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l



Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning



Detalj. Lufting over vindu

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene har karmer av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Skyvedør mot veranda i 1 etg med karmer av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglas

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Hoveddør 1 etg



Ytterdør kjeller



Skyvedør mot veranda 1 etg

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør og vest.
Dekke av terrassebord på impregnerte bjelker, rekkverk av tre.

Understøttet veranda av trekonstruksjoner ved inngangspartiet mot nord.
Dekke av terrassebord på impregnerte bjelker, rekkverk av tre.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag i overgangen mellom yttervegg og verandadekke

Konsekvens/tiltak
• Dette gir forhøyet fuktpåkjenning og kortere intervall for vedlikehold på nedre del av veggen

Det bør monteres beslag mellom veranda / terrassedekke og yttervegg

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Rett, tett trapp av tre opp til inngangspartiet i 1 etg
Trinn og rekkverk av impregnert tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen.

Konsekvens/tiltak
• Trappen er en del av tilkomsten til huset.
Iht gjeldende regelverk er det krav om både rekkverk og håndrekke her.

Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen.
Iht gjeldende regelverk er det krav om både rekkverk og håndrekke her.
Det anbefales å montere en håndrekke langs trappen



Utvendig trapp av tre til inngangspartiet

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulvene

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i kjelleren og i tilbygget mot nord.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken 1 etg
Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i loftstuen.
Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stue kjøkken underetasje

Radon

Beskrivelse

Radonsperre Ultipro med radonbrønn under huset.
Det foreligger produktdokumentasjon, faktura og bilder.



Rør fra radonbrønn stikker opp i kjelleren

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn med stålpipe på stuen



Vedovn på stuen

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Borret hull i yttervegg under terrenget i gangen under trappen.
Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler uten unormalt utslag.
Måleresultat 8,4 %



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper som 1/2 åpne svingtrapper av tre mellom etasjene.
Vanger, trinn og rekkverk av lakkert ask



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mellom hoveddelen og utleiedelen i kjelleren.



Slette malte dører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen

VÅTROM

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2025.
Det foreligger dokumentasjon for produkter og for ekstern kontroll, og bilder av tettesjiktet på gulv før flislegging.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for produkter, for ekstern kontroll, og bilder av tettesjiktet på gulv før flislegging.

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100 i nedsenket dusjgrube.
Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt.
Tettesjiktet har en oppkant foran døren, mer enn 15 mm høyere enn ferdig gulv.
Fallforholdene er derfor tilfredsstillende iht Tek 17.

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Oppkant foran døren



Nedsenket dusjgrube

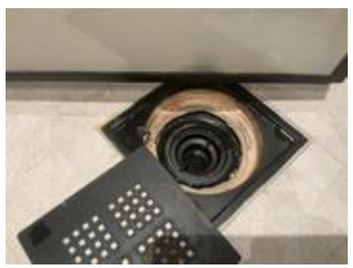
KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Plastsluk i gulvet.
Påvist smøremembran og mansjett ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble målt til ca 55 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Plastsluk med slukmansjett og klemring

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble ferdigstilt i 2025, er i overkant av ett år gammelt.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2026.
Det foreligger dokumentasjon for produkter og for ekstern kontroll, og bilder av tettesjiktet på gulv før flislegging.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for produkter, for ekstern kontroll, og bilder av tettesjiktet på gulv før flislegging.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Tettesjikt av våtromsmaling på veggene
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 35 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



Plastsluk med slukmansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeplate med nedfelt servant.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble ferdigstilt i 2026, mindre enn ett år gammelt.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2025.
Det foreligger dokumentasjon for produkter og for ekstern kontroll, og bilder av tettesjiktet på gulv før flislegging.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for produkter, for ekstern kontroll, og bilder av tettesjiktet på gulv før flislegging.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt lokalt fall ca 1:50 i dusjnisjen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Et lite område ca midt i rommet har mindre fall enn 1:100.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

Gulvet har fall til sluk, men deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Et område midt på gulvet har fall i underkant av 1:200.
De delene av gulvet som normalt utsettes for vannsøl har godt fall.
Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne i dusjen, plastsluk under badekaret.
Slukmansjett og membran ved slukene.
Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 25 mm

Vurdering av avvik:

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Sluken under badekaret er vanskelig tilgjengelig.
Karet er limt til veggen bak med silikonfuge.
Dette vanskeliggjør både rengjøring og inspeksjon av sluk.
Det anbefales å fjerne fugen som limer karet fast til veggen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter to servanter.
Speil med lys over servantene.
Høyskap.
Åpen dusjnisje. To blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar med karkantarmatur.
Vegghengt wc

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Bad 2 etg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en luftespalte under døren

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble ferdigstilt i 2025, er i overkant av ett år gammelt.
Det foreligger dokumentasjon på utførelsen og det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidene.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig.

KJØKKEN

KJELLER UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i utleiedelen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Kjøkken utleiedel

KJELLER UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i 1 etg har finerte fronter og laminerte benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Kjøkken -øy med koketopp og spiseplass mot stuen.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Skap for integrert fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Kjøkken hoveddel



Kjøkken hoveddel

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte integrert i koketoppen

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Avtrekksvifte integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann på vaskerommet
Stoppekran for hovedleligheten i fordelingsskapet.
Hovedstoppekran, reduksjonsventil og vannmåler på teknisk rom i kjelleren.
Fornyet alle rør, fra utvendig stoppekran.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Fordelingsskap for tappevann



Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast
Avløpet er luftet over tak

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 300 liter på vaskerommet

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Fornyet i fbm ombygging, ferdigstilt desember 2025
Samsvarserklæring fra BRA elektro as for "ombygging / rehabilitering" iht faktura.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Seriekoblede røykvarslere.
Håndslukkere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med separasjonsduk og perforerte plastrør.
Fuktsikring med grunnmurplast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein på støpt fundament. Fra byggeåret
Isolert utvendig med 10 cm eps isolasjon.
Grunnmuren er utvendig kledd med fasadeplater over terrenget
Ny ringmur av isolerte elementer under tilbygget.

Tilstandsrapport



Grunnmuren er kledd med sementbaserte fasadeplater på utsiden

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mindre støttemurer av naturstein og sparesteinsmur mot terrenget mot nord.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Det er ikke rekkverk langs støttemurene.
Høyden på murene er stedvis større enn 50 cm.
Her er det krav om rekkverk.



Støttemur av sparesteinsmur



Støttemur av naturstein

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.
Singlet terreng langs grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Terrenget langs deler av grunnmuren har ikke anbefalt fall ut fra grunnmuren på 1:50 i 2 meter bredde.
En støttemur mot nord er plassert mindre enn 2 meter fra grunnmuren og vanskeliggjør dette.

Konsekvens/tiltak

• Avviket har beskjedne konsekvenser. Det er singlet på begge sider av muren.

Terrenget langs deler av grunnmuren har ikke anbefalt fall ut fra grunnmuren på 1:50 i 2 meter bredde.
En støttemur mot nord er plassert mindre enn 2 meter fra grunnmuren og vanskeliggjør dette.
Fyllingen strekker seg forbi muren, det er singlet på begge sider.
Det er lite sannsynlig at dette forholdet vil lede vann inn til grunnmuren.



Terreng mot nord, støttemur mindre enn 2 meter fra huset



Terreng mot sør

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra 2008
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem.

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Utvendig stoppekran og stakepunkt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og oppbevaring

Byggeår

Kommentar
Garasje er eldre, ukjent alder. Oppført tilbygg i 1993

Standard
Garasje med enkel standard

Vedlikehold
Garasjen er slitt og står foran vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med carport som tilbygg.
Oppført med ringmur av betong og støpt gulv på grunnen.
Veggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Espalier på en vegg i carporten.
Tak som pulttak av tresperrer tekket med profilerte metallplater.
Dobbel, plassbygd slagdør av tre som garasjeport.

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

Tilbygg / modernisering		
1993	Tilbygg	Oppført carport som tilbygg til garasjen

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
270 m²/270 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Stue/kjøkken, 5 Soverom, 2 Bad, Teknisk rom, Trapperom, Bod, Spisestue, Vaskerom, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 11 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi
Kr 11 000 000
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	**11 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**11 000 000**

Markedsvurdering
Totalfornyet enebolig i et etablert boligområde Olsvika.
Mulighet for utleie.
Bussholdeplass, dagligvarebutikk og barnehage finnes i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.
Kort vei til kjøpesentrene på Moa.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Hovdenesvegen 10 ,6019 ÅLESUND 139 m²	2010	4 sov	08-04-2026	6 790 000	**6 790 000**		6 790 000	**48 849**
2	Hovdevegen 54 ,6019 ÅLESUND 278 m²	2014	4 sov	22-09-2024	11 950 000	**11 500 000**		11 500 000	**41 367**
3	Hovdevegen 24 ,6019 ÅLESUND 217 m²	1990	6 sov	26-05-2025	7 700 000	**7 450 000**		7 450 000	**33 864**
4	Storskjervavegen 35A ,6019 ÅLESUND 223 m²	2011	6 sov	06-10-2025	7 990 000	**7 875 000**		7 875 000	**33 228**
5	Østre Hovdenesvegen 1 ,6019 ÅLESUND 261 m²	2011	3 sov	14-04-2026	8 500 000	**8 400 000**		8 400 000	**32 184**
6	Hovdevegen 50 ,6019 ÅLESUND 236 m²	1978	4 sov	13-07-2023	7 950 000	**7 350 000**		7 350 000	**31 144**
7	Holstoppen 15 ,6019 ÅLESUND 229 m²	1987	4 sov	10-12-2024	6 800 000	**6 400 000**		6 400 000	**24 151**
8	Olsvollen 4 ,6019 ÅLESUND 201 m²	1986	4 sov	23-09-2024	6 000 000	**5 760 000**		5 760 000	**22 857**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		3 838
Kommunale avgifter	Kr.		17 937
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.		14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**36 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**110 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**8 410 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**11 000 000**

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

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

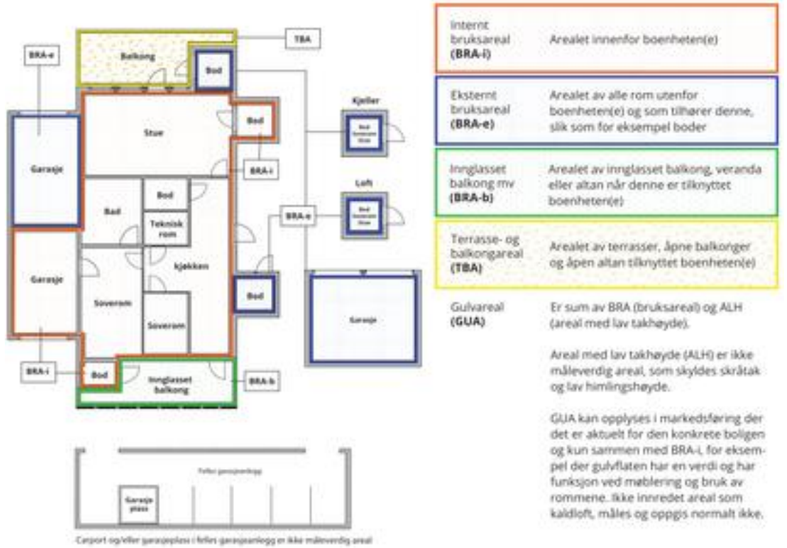
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller utleiedel	54			54	
Kjeller hoveddel	16			16	
1 etasje	110			110	40
2 etasje	90			90	
SUM	**270**				**40**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller utleiedel	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk rom		
Kjeller hoveddel	Trapperom, bod		
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, spisestue, soverom, vaskerom		
2 etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Litt redusert romhøyde i kjelleren. Målt ca 2,24 meter på kontrollert sted, stue / kjøkken.

Utleiedelen utgjør ikke en egen boenhet, men gir mulighet for utleie som del av egen bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
Plantegning for kjelleren avviker med faktiske forhold.
Et inntegnet soverom er slått sammen med kjellerstuen til stue / kjøkken.
En bod og et "svalrom" er slått sammen til en stor bod.

Et wc rom i 1 etasje er ikke oppført. Det er montert wc på vaskerommet.
En inntegnet hagestue i 1 etg er oppført som spisestue.

Endring fra hagestue til spisestue er en bruksendring, fra tilleggsdel / sekundært rom, til boligrom
Dette vil normalt være søknadspliktig.
Øvrige endringer er vurdert som ikke søknadspliktige.

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Vann og avløp Fagrør as
Tømrer VG bygg Ålesund as
Gulvstøp kjeller Emils Company AS
Elektrisk arbeid Alfr Nesset, senere Bra elektro as (foretakene er sammenslått)
Taktekking og UK våtrom Simonsen consult
Beslagsarbeid tak VB blikk as
Beslagsarbeid vinduer og dører, etc Løvold Bygg og Blikkenslager AS
Vedovn og pipe Johan R Sunde, v/ montør Tor M Holen
Prosjektert og innregulert ventilasjonsanlegget, EL 24 as

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Garasje med carport.
Åpne, overbygde areal som carport er ikke måleverdig.
Carporten er ikke medregnet i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Ole Martin Molvær Godø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	34	92		0	1312.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovdevegen 34

Hjemmelshaver
Demdal Anna Hanset, Godø Ole Martin Molvær

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er fint beliggende langs en lite trafikkert vei i Olsvika.
Bussholdeplass, dagligvarebutikk, og barnehage finnes i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.
Kort vei til kjøpesentrene på Moa.

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 Hovdeland - Storskjerva " fra 2004

Om tomten

Lett skrånende sør/ vest vendt tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass.
Singlet terreng langs grunnmuren, singlet uteplass under verandaen og foran huset mot sør.
Mindre støttemurer mot terrenget.
Øvrige areal er beplantet med gressplen og busker.

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND
Gnr 34 - Bnr 92
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	02.09.2004		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2024	Bolig	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.09.1993	Tilbygg til garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	
3	24.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND

21 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hovdevegen 34	Hovdevegen 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

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.

Juni 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1419848

Informasjon om selger

Selger

Godø, Ole Martin Molvær

Selger

Demdal, Anna Hanset

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nybygg av bad i kjeller, vaskerom i 1. egt og bag i 2. egt. Rørlegging av både vann- og avløpsrør, montering av kraner, sluker etc. Samtlige våtrom er gjennomgått uavhengig kontroll av Simonsen Consult.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fagrør, Simonsen Consult

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad i kjeller var nytt i 2025, vaskerom i 1. egt og bad i 2. etg var nytt i 2026. Flytsparkling, smurt membran (som er kontrollert av uavhengig kontrollør), fliselagt og fuget er gjort på egeninnsats.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygget nytt tak, grunnarbeid levert klart til taktekking av VG Bygg Ålesund AS. Taktekking er gjort av Simonsen Colsult. Beslag er levert av VBblikk AS

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VG Bygg Ålesund AS, Simonsen Consult, VBBlikk AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Diverse beslag under dører og vannbrett til vinduer i kjeller.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Løvold Bygg og Blikkenslager AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygget terrasse og platting/trapp ved inngangsparti på egeninnsats, sammen med utdannet tømrer.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt komplett ny drenering og overvannsrør Ø110mm, isolert grunnmurer med 100mm eps, og grunnmursplast på utsiden av denne. Rørene er lagt omringet av fiberduk og singel. Tilbakefylt med nye, drenerende masser, pukk 32/63 og singel 11/16 og 16/22. Arbeidet er gjort på egeninnsats, av u.t som arbeider med dette til daglig.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Godø Anlegg

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Komplett nytt el-anlegg innvendig, og utvendig. Lagt opp TKS på utsiden av bolig hvor strømmåler befinner seg, og alt inne i huset er også nytt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Alfred Nesset og BRA Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Komplett nytt vann- og avløpsrør fra utsiden av huset og inn. Bakkekran utendørs er ikke byttet da denne var ok, men det er byttet inntaksrør fra Bakkekran og inn i boligen. Ellers er det komplett nytt innvendig i boligen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Fagrør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Hulltaking, trekking av rør, klamring av rør er gjort på egeninnsats etter dialog og avtale med Fagrør.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Levert prosjektering av anlegg og deler klart til montering. Innregulering av anlegg og filtersystem utført av el24 i oktober 2026.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
El24

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Hulltaking, montering av kanaler og rør gjort på egeninnsats, i henhold til instrukser og i samråd med EL24.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert ny stålpipe av Johan R. Sunde i forbindelse med totalrenovering av huset, ildstedet ble kjøpt ny i 2023 før totalrenovering, og ble satt inn igjen sammen med ny stålpipe av Johan R. Sunde.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Armering og støp av betongplate utført av Emils Company AS. Varmekabler lagt av Alfred Nesset/Bra Elektro.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Emils Company AS, Alfred Nesset/Bra Elektro.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Pigget opp betongplate i kjeller og gravd ut for å isolere gulv med 150mm isolasjon, montert radonsperre, lagt varmekabler av elektriker og støpt ny plate.

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

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 33280018

enova

Energiattest

Adresse	**Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND**
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372534**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178992872**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **270,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **112,03**

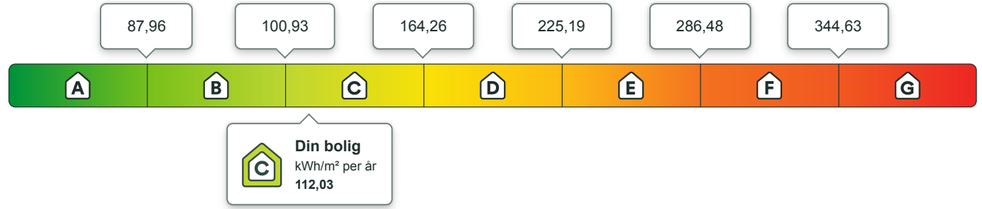
Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **29 870,30**	kWh/m² per år **108,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

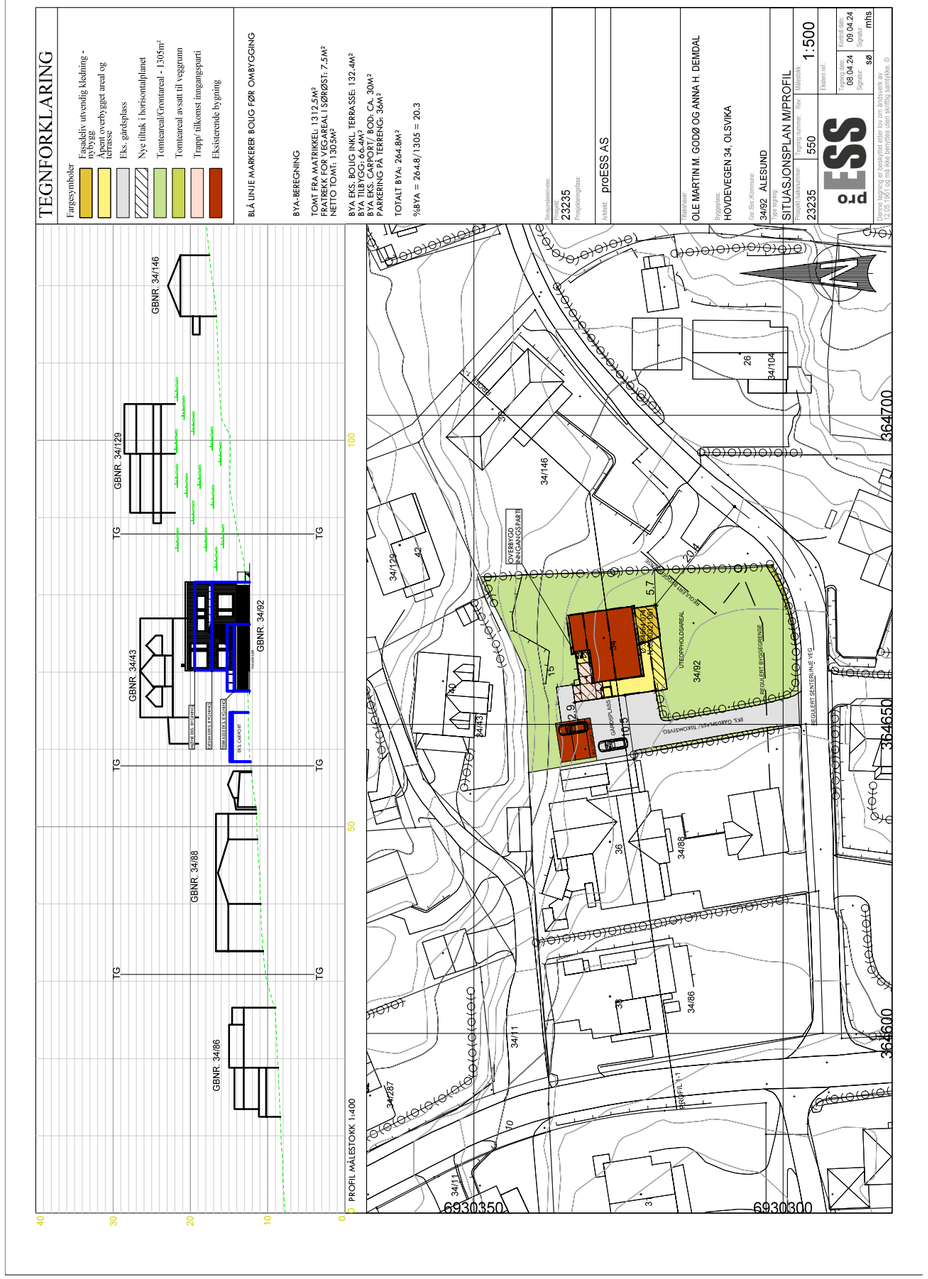
https://www.enova.no

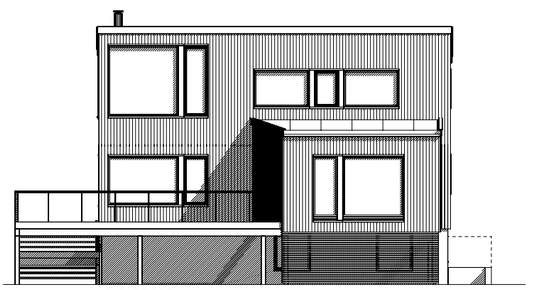
Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND

Detaljering

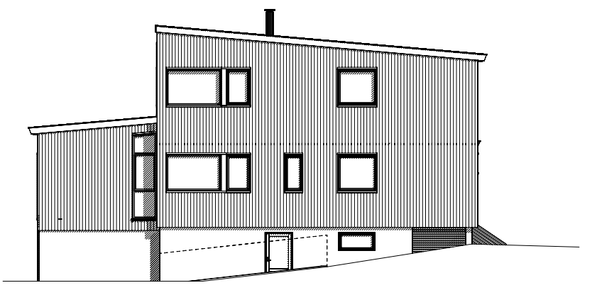
Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

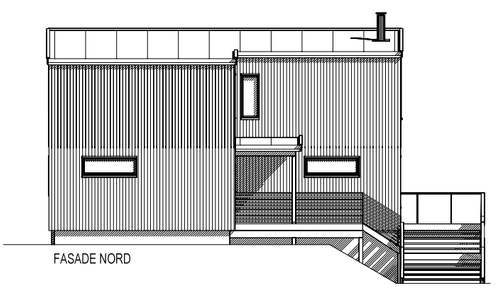




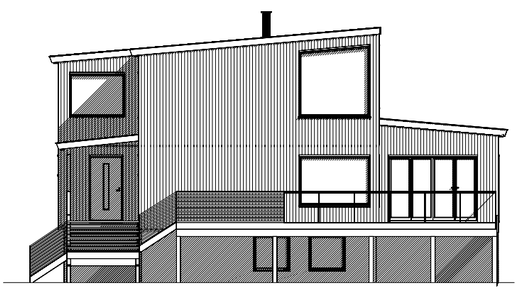
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST

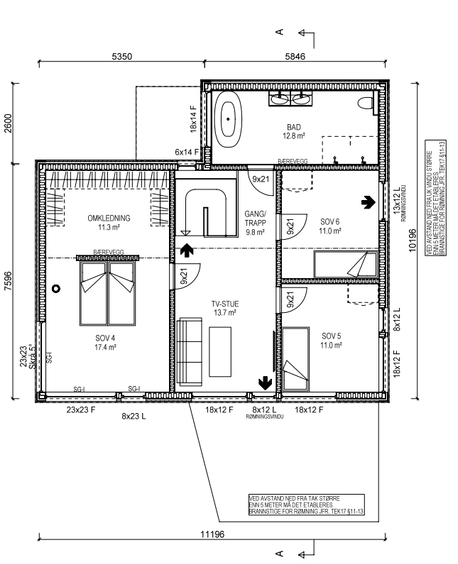
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

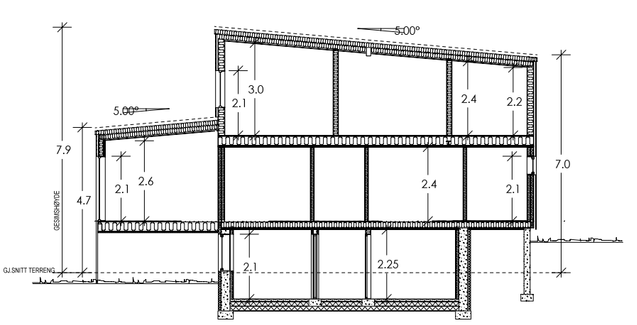
FASADER		G.NR. 34 / B.NR. 92
TILTAKSHAVER: OLE MARTIN M. GODØ OG ANNA H. DEMDAL		KOMMUNE: ÅLESUND
BYGGEPLASS: HOVDEVEGEN 34		PROSJEKT: PÅBYGG, TILBYGG
proESS	TEGN. SOS MÅL 1 : 100 DATO 05.03.24	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 23235 — 506

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.

SIKKERHETSGLASS (SG)
I = LAMINERT GLASS INNSIDE
U = HERDET GLASS UTVENDIG

LYSTRANSMISJONSFAKTOR (LT) = 0.7





SNITT A-A

BRA PÅBYGG = 91.2 m²

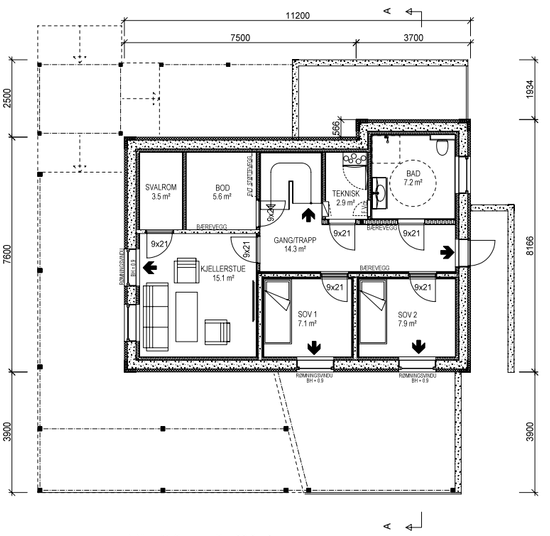
BYA EKSISTERENDE = 132.4 m²
BYA TILBYGG = 66.4 m²
BYA TOTAL= 198.8 m²

EKSISTERENDE UTV. BOD I CARPORT

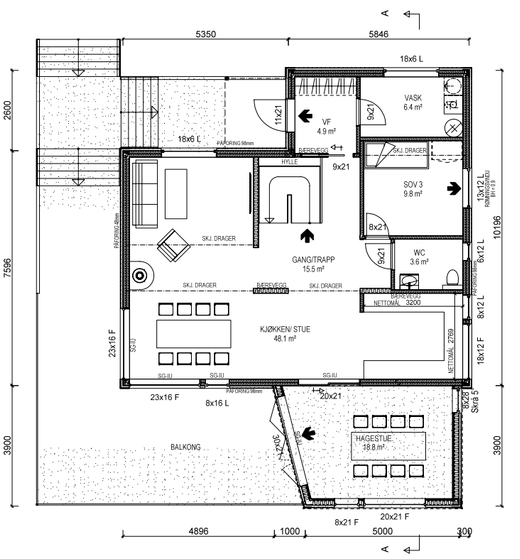
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

NY PLAN 2.ETG OG SNITT A-A		G.NR. 34 / B.NR. 92
TILTAKSHAVER: OLE MARTIN M. GODØ OG ANNA H. DEMDAL		KOMMUNE: ÅLESUND
BYGGEPLASS: HOVDEVEGEN 34		PROSJEKT: PÅBYGG, TILBYGG
proESS	TEGN. SOS MÅL 1 : 100 DATO 05.03.24	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 23235 — 508

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.



BRA EKSIST U.ETG = 69.0 m²



= TILBYGG

BRA EKSIST 1.ETG = 91.5 m²
BRA TILBYGG = 18.8 m²
BRA TOTAL = 110.3 m²

LYSTRANSMISJONSFAKTOR (LT) = 0.7

SIKKERHETSGLASS (SG)
I = LAMINERT GLASS INNSIDE
U = HERDET GLASS UTVENDIG

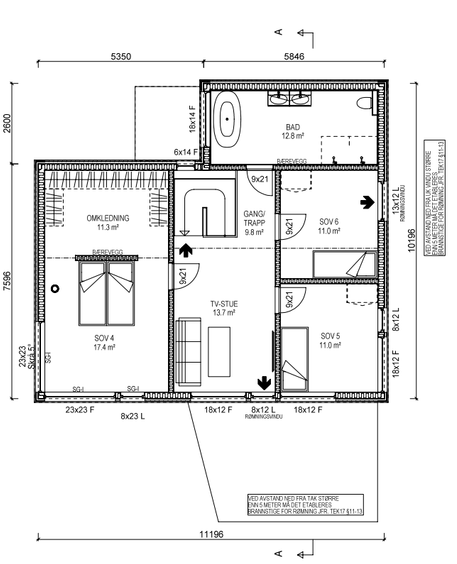
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

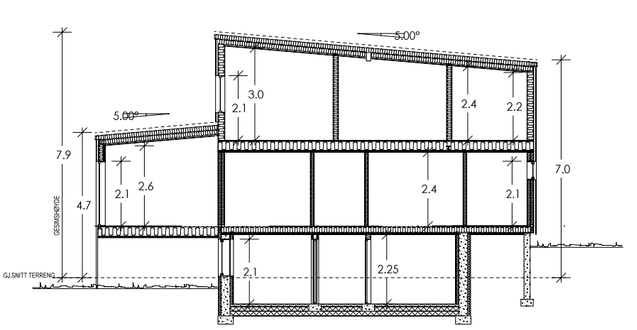
PLAN U.ETG OG PLAN 1.ETG.		G.NR. 34	B.NR. 92
TILTAKSHAVER: OLE MARTIN M. GODØ OG ANNA H. DEMDAL		KOMMUNE: ÅLESUND	
BYGGEPLASS: HOVDEVEGEN 34		PROSJEKT: PÅBYGG, TILBYGG	
proESS	TEGN. SOS		
	MÅL 1 : 100	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 23235 — 507	
	DATO 05.03.24		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.

SIKKERHETSGLASS (SG)
I = LAMINERT GLASS INNSIDE
U = HERDET GLASS UTVENDIG

LYSTRANSMISJONSFAKTOR (LT) = 0.7





SNITT A-A

BRA PÅBYGG = 91.2 m²

BYA EKSISTERENDE = 132.4 m²
BYA TILBYGG = 66.4 m²
BYA TOTAL= 198.8 m²

EKSISTERENDE UTV. BOD I CARPORT

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

NY PLAN 2.ETG OG SNITT A-A		G.NR. 34	B.NR. 92
TILTAKSHAVER: OLE MARTIN M. GODØ OG ANNA H. DEMDAL		KOMMUNE: ÅLESUND	
BYGGEPLASS: HOVDEVEGEN 34		PROSJEKT: PÅBYGG, TILBYGG	
proESS	TEGN. SOS		
	MÅL 1 : 100	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 23235 — 508	
	DATO 05.03.24		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.

Ålesund kommune

Ole Martin Molvær Godø
Hovdevegen 34
6019 ÅLESUND

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/6742, 24/75754	L42	09.07.2024

Gbnr. 34/92 - Vedtak - Hovdevegen 34 - Fasadeendring, ombygging og bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 516/24	Dato: 09.07.2024

Tiltak:	Fasadeendring, ombygging og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 34/92
Areal:	BRA: tilbygg 18,8m^2; påbygg 91,2m^2; total 270,5m^2 BYA: 264,8m^2 %-BYA: 20,29%
Tiltakshaver:	Ole Martin Molvær Godø
Ansvarlig søker:	proESS AS
Søknad komplett:	25.04.2024

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan §3.1 om gesimshøyde og søknad om ombygging av boligen. Tiltaket er godkjent som vist på søknadstegning. Avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Saksopplysninger
For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Hovdeland - Storskjervamed bestemmelser, gjeldende fra 02.09.2004.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til BF - frittliggende småhus bebyggelse..

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen større endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 91 39 99 23

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

Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt hos oss 17.04.2024 . Søknaden var komplett 25.04.2024.



Du har søkt om ombygging av bolig. Totalt %-BYA er 20,29%, inkludert 2 parkeringsplasser på terreng.

Tiltaket omfatter fasadeendring med ny kledning og etterisolering, ombygging av tak, mur og gulv i under etasjen. Det er planlagt også bruksendring i under etasje fra tilleggsdel til hoveddel og justering av plan løsning på etg. 1 og 2. Mot sør er det planlagt en liten tilbygg på 18,8m^2 og påbygg med 91,2m^2 i 2. etg. Endringene blir utført iht. vedlagte situasjonsplan og tegninger.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens §3.1, gesimshøyde. Søknaden er begrunnet med at:

«I anledning omsøkte tiltak, fremmes det dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende byggehøyder for å kunne foreta en ombygging på enebolig med pulttak. Reguleringsplanen sier i henhold til §3.1 «Frittliggende småhusbebyggelse» at bebyggelse kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøyde på henholdsvis 6,0m/ 9,0m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette tiltaket vil ha en gesimshøyde på 7,9m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, og gesimshøyde vil være på ca. på kotehøyde 20. Dette overskrider de fastsatte grensene i reguleringsplanen og betinger dermed en dispensasjon for å kunne gjennomføres.

På eiendommen står det per i dag en eldre bolig fra 1964 som er planlagt for ombygging. Den nåværende boligen, som strekker seg over tre etasjer med et tradisjonelt saltak, har et begrenset bruksareal i toppetasjen grunnet saltakets form, som resulterer i redusert takhøyde og bruksareal langs kneveggene. Gjennom det planlagte ombyggingstiltaket, hvor det er tenkt et pulttak, vil alle etasjer oppnå full takhøyde. Dette vil signifikant øke boligens bruksareal samt forbedre boforholdene betraktelig, og medføre fordeler som mer effektiv arealutnyttelse og en forhøyet livskvalitet for beboerne.

Fordelene ved å innføre et pulttak i motsetning til flatt tak inkluderer blant annet bedre avrenning, i motsetning til flate tak som krever fall og drenering mot sluk. Dette reduserer behovet for vedlikehold og tilsyn av sluk, samt reduserer risikoen for oppsamling av vann og snø på taket, som er spesielt gunstig i områder med variabelt vær.

Når det gjelder påvirkningen på nabolaget, har en nærliggende eiendom øst for tiltaket Gbnr. 34/146 en gesimshøyde på kote 21. Med et terreng som faller fra denne naboen mot det omsøkte tiltaket, er det ikke forventet at endringene vil medføre noen signifikant negativ påvirkning på utsikten. Avstanden er tilstrekkelig stor, og med det fallende terrenget, anses utsiktsforholdene og sol/skygge å bli lite eller ikke påvirket.

Nabo mot vest på Gbnr 34/88 har en gesimshøyde på omtrent kotehøyde 17. Denne boligen ligger lavere i terrenget, noe som sikrer at utsikten fra eiendommen ikke påvirkes av det foreslåtte tiltaket. Den primære utsikten for denne eiendommen strekker seg mot vest, ut mot sjøen, noe som er naturlig gitt landskapets fall mot vest. Med omtrent 20 meter mellom de nevnte boligene, forventes det at endringer i sol- og skyggeforholdene vil være minimale og ikke utgjøre noen vesentlig forskjell.

I nordlig retning er det to naboer på Gbnr 34/43 og Gbnr 34/129, som begge ligger vesentlig høyere i terrenget med gesimshøyder på henholdsvis ca. kotehøyde 26 og 28. Utsikten fra disse eiendommene vil ikke bli påvirket av det nye tiltaket, ettersom de ligger på en annen høyde. Det anses at det nye tiltaket ikke vil ha noen signifikant innvirkning på verken utsikt eller solforhold for disse eiendommene.

Et viktig punkt i vurderingen har vært å minimere skyggevirkningen. Bruken av saltak med lavere gesimshøyde og større takvinkel som resulterer i en mønehøyde på 9,0 meter, ville vi sett en økt skyggevirkning. Valget om å benytte pulttak med høyere gesimshøyde, er derfor et bevisst valg for å balansere byggets påvirkning på området uten å vesentlig avvike fra de underliggende hensynene i bestemmelsen. Dessuten sikrer denne takhøyden et innvendig bruksareal med en takhøyde på 2,4 meter. Dette er for å oppnå full utnyttelse av boarealet for en bolig uten de begrensningene som saltak med knevegger kan medføre, og sikrer optimalt boareal for beboerne.

Selv om bygninger med pulttak kan oppfattes som mer dominerende enn de med saltak, medfører det foreslåtte tiltaket at bygget blir 1,1 meter lavere enn maksimalt tillatt mønehøyde på 9,0 meter. Dette anses som en vesentlig fordel og bidrar til at bygget harmonerer med omkringliggende bebyggelse, både i nord og øst, med hensyn til høydeplassering. Olsvika og området er karakterisert av en variasjon i byggestiler, volumer, størrelser, og avstander mellom boliger, noe som styrker argumentet om at det foreslåtte tiltaket ikke vil skille seg negativt ut.

Gitt de fremhevede fordelene ved tiltaket, sammen med en vurdering av potensielle ulemper, er vi av oppfatningen at hensynene bak de opprinnelige bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjonen. Dette understøtter argumentet om at fordelene ved dispensasjonen klart veier opp for eventuelle ulemper.

Konklusjon:
Vi mener at ovenstående punkter viser at hensynet til bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene ved å gi dispensasjon. Tatt dette i betraktning mener vi dermed at dispensasjon bør godkjennes som omsøkt.»

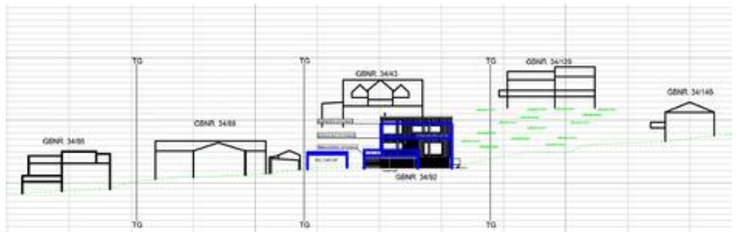
Kommunens vurdering av dispensasjon:
Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

I følge reguleringsplanen § 3.1 skal bebyggelsen i området ikke ha større gesimshøyde enn 6,0 meter eller større mønehøyde enn 9,0 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA=25%. Dette tiltaket vil ha en gesimshøyde på 7,9m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det første spørsmålet er om dispensasjon fra regulert gesimshøyde for å endre takformen på eksisterende bolig bygg, vil medføre at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes.

Intensjonen bak høydebestemmelsen er at bestemmelsen skal regulere bygningens ytre volum og høyde. Direktoratet for byggekvalitet presiserer at når man vurderer høydebestemmelsen i pbl. § 29-4 er det viktig å ta utgangspunkt i hva intensjonen bak bestemmelsen faktisk skal ivareta. Det sentrale formålet bak bestemmelsen, foruten å sikre tilstrekkelig lys, luft og utsyn mellom bygg, herunder brannvernhensyn er å regulere bygningens høyde og volum, både ved nær og fjernvirkningen. Altså det totale «avtrykket» som bygningen skaper.

«Bygningen ligger i relativt flatt terreng med en lett skråning mot sørvest. På nordsiden og østsiden grenser tomten til andre eiendommer, Gbnr. 34/43, 34/129 og 34/146, hvor boligene ligger omtrent 5-9 meter høyere. På nabotomten mot vest, Gbnr 34/88, ligger enebolig som er plassert omtrent 2 meter lavere.»



a) Høyde profil

I det konkrete tilfellet skal takformen endres fra saltak til pulttak. Gesimshøyden blir 1,9m høyere enn angitt maksimal høyden i reguleringsplanen (7,9m), mens møne på taket fjernes. Det er opparbeidet terreng profil av prosjekterende som vist ovenfor (a). Tegninger viser topografi av området og høyde plassering av omliggende bebyggelse. Blått omriss samsvarer dagens situasjon før ombygging. Omsøkt gesims overskrider eksisterende møne høyde i liten grad og ligger godt under regulert møne høyde. Sett i lys av nivå forskjell mellom omsøkte eiendommen og naboeiendommer gbnr. 34/43, 34/129 og 34/136, legger vi til grunn at solforholdene ikke endres nevneverdig sammenlignet med eksisterende takformen og den

omsøkte løsningen. Boligen på gbnr. 34/88 ligger lavere i terreng enn det omsøkte tiltaket, men det er over 18m avstand mellom husene. Det betyr at solforholdene i dette tilfelle blir også uendret. Høyere gesimshøyden vil ikke påvirke luft og utsyn mellom bygg, herunder brannvernhensyn. Dette på grunn av stor avstand mellom etablert bebyggelse. Når det gjelder totale «avtrykket» som bygningen skaper, kan bygningskroppen skille seg ut mer enn nå, på grunn av overskridelsen på gesimshøyden. Eksisterende terreng og beplanting rundt huset bidrar likevel til å skape et naturlig uttrykk som passer godt sammen med øvrig landskap. Volumet av bygningen, spesielt påbygget, balanseres for å unngå å dominere i nabolaget. Sett på 3d perspektiver blir boligen harmonisk tilpasset til omgivelser og vil ikke være dominerende, selv om så stor overskridelsen av gesimshøyden. Etter samlet vurdering vil tiltaket ikke komme i konflikt med hensynene gesimshøyden skal ivareta. Samlet sett blir hensynet på bestemmelsen tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad.



b) 3d perspektiv

Spørsmålet er videre om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Eiendommen har lav utnyttingsgrad i forhold til regulert BYA 25%. Bebyggelsen på tomta gir utnyttelse på ca. 20%. Her i forbindelse med ombygging av eksisterende bolig istedenfor å utnytte tomta mer, endres tak konstruksjon for å få bedre planløsning på loft etasje. Dette fører til at grønt arealet rund huset blir samme som før. Bevaring av grønne steder som gir luft mellom bygninger anses som en fordel.

En oppgradering av eksisterende hus for å få en hensiktsmessig bolig med kvaliteter som forventes av bygget etter dagens behov anses som en fordel. Dette fører til mindre resurs bruk og mindre karbonutslipp enn for eksempel riving av hele bygget og bygging av den på nytt. Det har ikke kommet merknader til tiltaket og kommunen ser ingen vesentlige ulemper for naboer eller knyttet til dispensasjonen i seg selv ved omsøkt dispensasjon. Det blir en god avstand mellom husene og tilstrekkelig luft blir sikret.



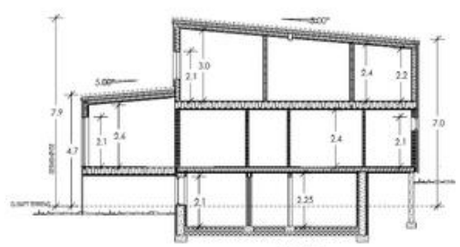


Selv om gesimshøyden er 1,9m høyere enn det planen åpner for, skiller taket ikke seg vesentlig fra resten av området. I tillegg til dette påvirker ikke gesimshøyden utsikt eller solforhold i betydelig grad. Samlet sett kan endringen fra mønetak til saltak påvirke sol og luftforholdene på en positiv måte. Vi kan ikke se at overskridelsen av gesimshøyden vil innebære en vesentlig ulempe for naboeiendommer. På bakgrunn av dette er fordelene med tiltaket «klart større» enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2.

Vilkårene er oppfylt. Etter en samlet vurdering godkjennes søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen sitt krav om gesims- og mønehøyde som omsøkt.

Estetikk:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:
Bygget er godkjent med gesimshøyde på 7,9 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Høydeplassering skal være tilpasset på overkant ferdig gulv i underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.



Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Merknader fra naboer og andre:
Det har kommet ingen merknader til tiltaket.

Tekniske anlegg:
Forhåndsuttale fra v/vann- og avløp foreligger:
«Slik vi oppfatter det innebærer ombyggingen ingen større endringer av VA-messige forhold. Det blir ingen vesentlige endringer i spillvannsmengden fra tiltaket.»

Parkering:
Parkeringskravet for bolig, ihh kommuneplanens arealdel er oppfylt.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon
Tiltaket godkjennes som omsøkt. Dispensasjon fra regulert gesimshøyde gis.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.
Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/6742» og gbnr. 34/92.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med helsing
Espen Aaser Aker
Seniorrådgjevar
Plan og bygning

Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_D1_SITUASJONSPLAN.pdf
3_TEGN_TegningNyFasade_E3_FASADER.pdf
4_TEGN_TegningNyPlan_E2_PLAN 2.ETG.pdf
5_TEGN_TegningNyPlan_E1_PLAN U.ETG OG PLAN 1.ETG.pdf
6_TEGN_TegningNyttSnitt_E4_SNITT.pdf
17_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan.pdf

Ålesund kommune

Ole Martin Molvær Godø
Hovdevegen 34
6019 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/6742, 24/122356	L42	06.12.2024

Gbnr. 34/92 - Igangsettingstillatelse - Hovdevegen 34 - Fasadeendring, ombygging og bruksendring

Tiltak:	Fasadeendring, ombygging og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 34 / 92 Hovdevegen 34
Tiltakshaver:	Ole Martin Molvær Godø
Ansvarlig søker:	proESS AS
Rammetillatelse:	Del.sak nr. 516/24, datert 09.07.2024

Vi gjør oppmerksom på at du må søke rammetillatelse på nytt dersom arbeidet ikke blir satt i gang innen tre år etter at rammetillatelse ble gitt. Du må også søke på nytt dersom arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal plassering med høyder være påvist i marken.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, kan ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/6742» og gbnr. 34/92.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
12_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan.pdf

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 907 97 148

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

Ålesund kommune

Ole Martin Molvær Godø
Hovdevegen 34
6019 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/6742, 26/31089	L42 34/92	30.03.2026

Gbnr. 34/92 - Ferdigattest - Hovdevegen 34 - Fasadeendring, ombygging og bruksendring

Tiltak:	Fasadeendring, ombygging og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 34 / 92 Hovdevegen 34
Tiltakshaver:	Ole Martin Molvær Godø
Ansvarlig søker:	proESS AS
Søknad komplett:	27.03.2026
Rammetillatelse:	505/26516/24 , datert 09.07.2024
Bygningsnummer:	178992872
Igangsettingstillatelse	24/122356, datert 04.07.2024
Midlertidig brukstillatelse:	25/120216, datert 10.11.2025

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med hilsen
Lis Vikse
seniorrådgiver

Thea Marie Sando
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

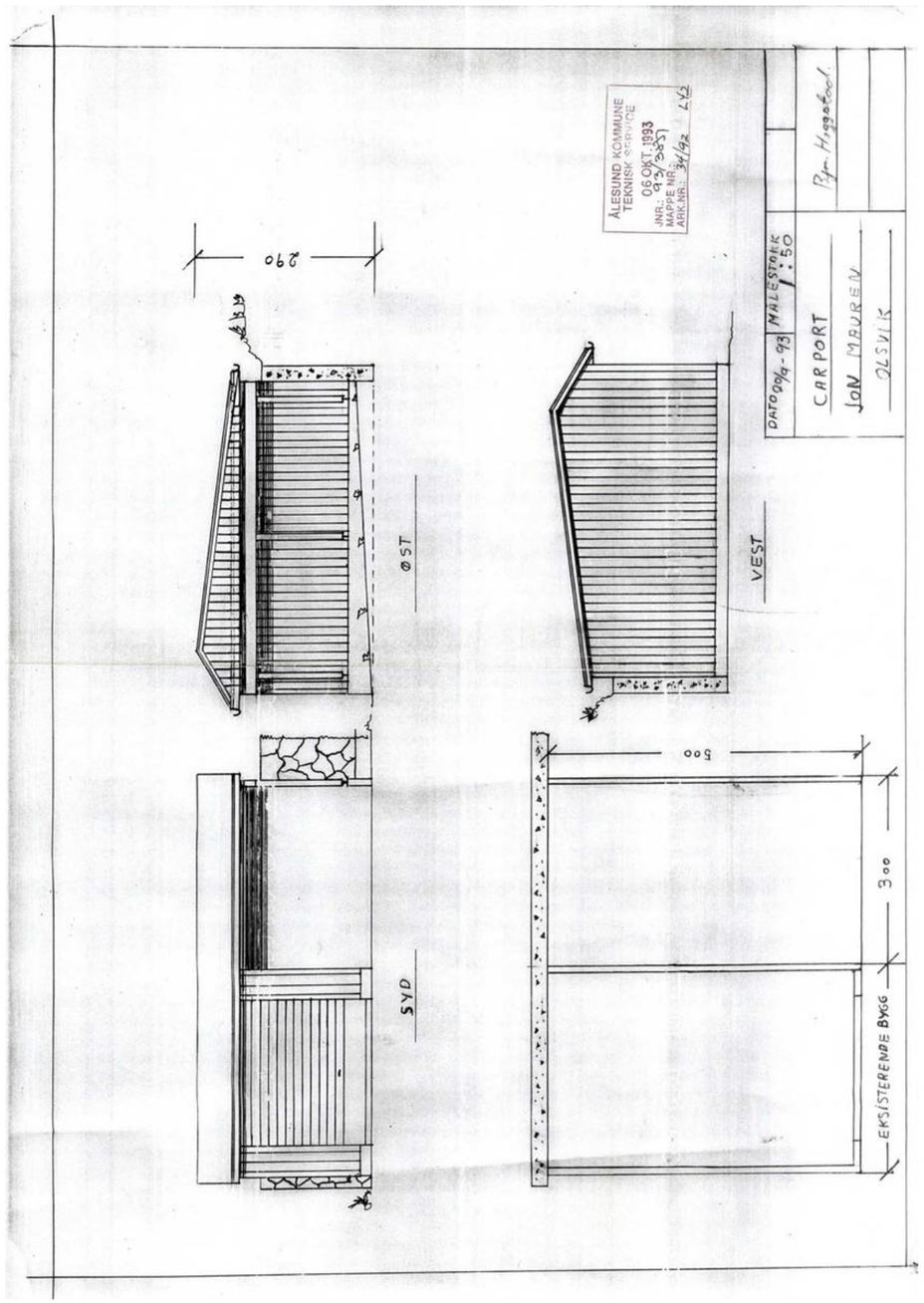
Kopi til:
proESS AS Brusdalsvegen 20 6011 ÅLESUND

Vedlegg:
23235 - SLUTTRAPPORT AVFALLSPLAN
9_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

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



ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

MAUREN, JON
HOVDEVN. 34

6019 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	/93/3851/034/0092	13.10.1993

GNR. 34 BNR. 92 - MELDING OM TILBYGG TIL GARASJE
EIER: JON MAUREN - ADRESSE: HOVDEN

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 30.09.93 angående bygging av tilbygg på ovennevnte eiendom.

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

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

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

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

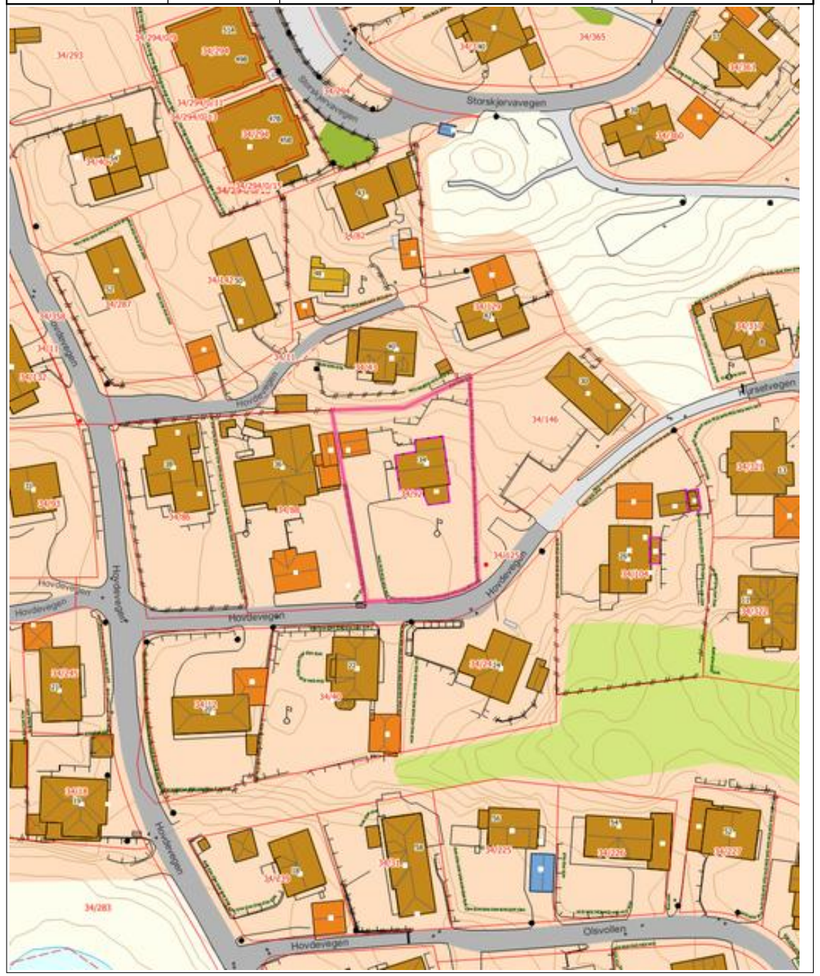
Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

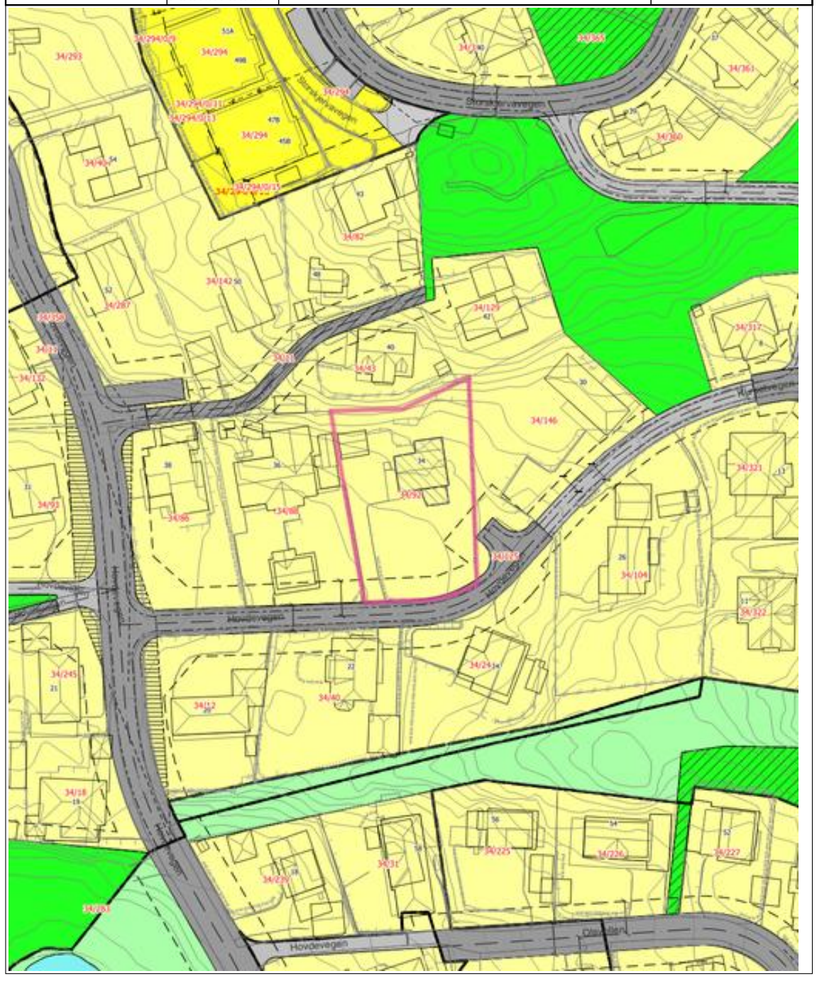
Sigrun Skjefte
fullm.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 70 12 19 19 - Telefax 70 12 02 91

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hovdevegen 34 6019 ÅLESUND			
	Annen info:				


Storskjervavegen
Hovdevegen
Hovdevegen
Hovdev

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hovdevegen 34 6019 ÅLESUND			
	Annen info:				



13.10.2026 21:07:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for
Storskjerva - Hovdeland

INNHOLDSFORTEGNELSE:

§ 1. GENERELT 2
§ 2. FELLESBESTEMMELSER 2
§ 3. BYGGEOMRÅDER 4
§ 3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE 4
§ 3.2 NAUSTBEBYGGELSE 4
§ 3.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE, BARNEHAGE 5
§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER 5
§ 4.1 KJØREVEG 5
§ 4.2 GANG/SYKKELVEG 5
§ 4.3 PARKERINGSPLASS 5
§ 5. FRIOMRÅDER 5
§ 5.1 FRIOMRÅDE 5
§ 6. SPESIALOMRÅDER 6
§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG 5
§ 7. FELLESOMRÅDER 6
§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL 6
§ 7.2 FELLES LEKAREAL FOR BARN 5
§ 8. KOMBINERTE FORMÅL 7
§ 8.1 BOLIG/KONTOR 7

Revidert utgave 21.05.2004

§ 1. GENERELT

A. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

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

1. Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
   - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
   - naustbebyggelse (N)
   - offentlig barnehage (O)

3. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
   - kjøreveg
   - gang-/sykkelveg
   - parkeringsplass
   - annen veggrunn

4. Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)
   - friområde (F)

6. Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)
   - frisiktsone ved veg

7. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr. 7)
   - felles avkjørsel
   - felles parkering (FP)
   - felles lekeareal for barn (FL)

8. Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)
   - bolig/kontor (B/K)

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt HP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe er tilpasset hverandre og får en harmonisk utforming.

Vedlegg

ÅLESUND KOMMUNE
Reguleringsplan for Storskjerva - Hovdeland FEBRUAR 2004

Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. I spesielle situasjoner kan landskapstilpasning av bygninger være et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og HP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Byggene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

B. Tomtebehandling, situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terrengbehandling og eks. og evt. ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks. steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene. Avkjørsel og garasjeplassering må vises.

C. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Terrengutforming, utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av HP. Hvor planering av byggeområder/tomten medfører store terrenginngrep, forstøtningsmurer, skjæringer eller fyllinger skal tiltaket beskrives i en terrengplan som skal godkjennes av HP.

D. Reklame og skilting

Reklameskilt og lignende innretninger kan ikke uten særlig løyve fra Statens vegvesen plasseres langs riks- og fylkesveger slik at de retter seg mot trafikk eller forbipasserende. Unntatt er reklame for egen virksomhet under forutsetning av at denne ikke er en fare for trafikksikkerheten (Veglovens §33). I tettbygde strøk og i områder dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger o.l ikke settes opp uten at kommunen (HP) etter søknad har godkjent dette, kfr. plan- og bygningslovens §93. Dette gjelder for hele planområdet.

E. Trafo, pumpehus o.l.

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

F. Støyskjerming

På grunnlag av foreliggende støyberegninger og skjermanalyse skal det anlegges støyskjermer/-voller for å skjerme mot vegtrafikkstøy fra fylkesveg 110 og skytebanestøy som angitt på plankartet i områdene F1 og annet trafikkområde sør for dette.

Det skal også opparbeides støyvoller, *skjermingsbygg og/eller frambygg i tilknytning til eksisterende 100m og 200m standplass i henhold til vedlagte prinsippskisser for vollplassering og/eller bygningsmessige tiltak. Slik dokumentert i vedlagte beregninger skal støyen for enkeltskudd ikke overskride 65 dBA for boligbebyggelsen eller 60 dBA for barnehagen. Det er da forutsatt at skuddfrekvensen på skytebanen skal være under 65 000 skudd pr. år.*

Disse skjermingstiltakene skal ferdigstilles før eller innen det gis brukstillatelse til planens regulerte byggeområder for bolig og barnehage som er avhengige av støyskjerming.

Vedtekter knyttet til forhold i planområdet.

G. Lekeplasser
For planen gjelder lekeplassnormen for Ålesund kommune stadfestet 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet (vedt. til pbl. 69.3), og statlige retningslinjer for sikkerhet og lekeplassutstyr.

H. Parkering
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune (vedtekt til pbl. § 69.3).

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

§ 3. BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, slik som eneboliger og tomannsboliger, der det etter HPs skjønn ligger til rette for det. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøgde på henholdsvis 6,0 m/ 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA=25%.

Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. bolig, hvorav en plass skal vises som garasje eller carport. Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form, farge og størrelse. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

Den eksisterende høyspentlinjen som går over boligområdet BF 6, skal flyttes før utbygging tillates.

Utbygging av de enkelte boliggruppene skal ikke gjennomføres før en har vurdert skolekapasiteten i området som tilfredsstillende.

§ 3.2 NAUSTBEBYGGELSE

Innenfor de regulerte naustområdene skal det kunne føres opp naust som frittliggende bygninger og med grunnflate inntil 50 m². Bygningene skal utformes med saltak, takvinkel 30-40 grader. Naustene tillates ikke høyere enn 5,5 m målt mellom møne og terrengnivå i sjøfasaden. Nausttomter kan ikke inngjerdes. *Ved bygging av nytt naust sør for eksisterende i område N6 skal utbyggingen omfatte omlegging av gangsti og bekkeløp sør for naustet. Bekkeløpet er et viktig miljøelement som skal holdes åpent. Virksomhet for VAR kan dessuten kreve omlegging eller særlige tiltak som sikrer tilgang til eksisterende spillvannsledning.*

Ved etablering av nytt naust i område N9 må det tas særlig hensyn til landskapstilpasning til friområdet sør for naustet ved at det ikke legges for høyt, det vil si betydelig lavere enn eksisterende naust i område N5 i nord.

Vedlegg

ÅLESUND KOMMUNE
Reguleringsplan for Storskjerva - Hovdeland FEBRUAR 2004

Innenfor området N1 kan det oppføres pumpestasjonsbygg. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

§ 3.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE, BARNEHAGE

Innenfor området O1 skal det føres opp bygninger og andre innretninger i tilknytning til barnehagevirksomhet. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøgde på hhv. 6,0 m/ 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA=20%.

Det skal avsettes tilstrekkelig stort og egnet uteareal til barnehagen. Området skal inngjerdes og i tilstrekkelig grad sikres med hensyn på aktiviteten innenfor området. Naturlig vegetasjon og terrengformer skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig parkeringsareal for tilsatte og besøkende skal opparbeides innenfor området, jfr. kommunens vedtekter. Det skal utarbeides illustrasjonsplan for området som skal vise plassering/utforming av bygg og uteområder, tilkomst- og parkeringsløsninger.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1 KJØREVEG

Kjøreveger skal opparbeides i samsvar med de traséer og reguleringsbredder som er vist på plankartet.

§ 4.2 GANG-/SYKKELVEG

Gang-/sykkelveger opparbeides i samsvar med reguleringskartet.

§ 4.3 PARKERINGSPLASS

Dette gjelder parkeringsplass for tilkomst til naust- og friområder (P2) og supplerende bolig / næringsparkering (P1 og P3). *Ved arrondering av P2 skal det legges vekt på at plassen tilpasser seg det fallende terrengets skråning mot vest, slik at en unngår stor oppfylling, og at omkringliggende trevegetasjon både mot sør, øst og nord beholdes som en visuell skjerming mot omgivelsene.*

Innenfor området P1 kan det oppføres pumpestasjonsbygg. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

§ 5. FRIOMRÅDER

§ 5.1 FRIOMRÅDE

Friområdet F1 skal være naturlig vegetasjonsområde.

Friområdene F2 og F3 skal være kvartals lekefelt m/ ballfelt. Området skal dreneres og opparbeidelse skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr og ihht. planer godkjent av HP. Naturlig vegetasjon og terrengformer skal bevares i størst mulig grad.

Kvartalslekefeltet skal opparbeides parallelt med øvrig infrastruktur i området og være ferdigstilt innen første sommersesong etter at de første boligene nybyggingsfeltene tas i bruk.

Det kan settes opp bygninger eller innretninger i tilknytning til bruken av områdene. Friområdet F4 skal være naturlig vegetasjonsområde. Det kan anlegges gangsti gjennom området.

Friområdene F5 – F8 skal bevares som naturområder.

Innenfor områdene F8 og F11 kan det oppføres pumpestasjonsbygg. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

I friområdet F 10 tillates det opparbeidelse av gangsti.

Det vises ellers til kommunen sine vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr.3.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planet til de tilstøtende vegene. Arealet må ikke brukes slik at frisikta på noen tidspunkt blir hindret.

Underformål til frisiktsonene på planen er boligareal og areal til felles parkering.

§ 7. FELLESOMRÅDER

§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som har kjøreadkomst via vegen.

§ 7.2 FELLES LEKEAREAL

Felles lekeplasser er felles for eiendommene i de delfeltene der lekeplassene ligger eller som grenser til og benytter lekeplassene. Nærmere presisering tas med i skjøte for de enkelte eiendommer. Felles lekeareal skal gjøres tilgjengelige og nødvendig opparbeiding skje samtidig med ferdigstilling av de første boligene i de tilhørende boliggruppene.

§ 8. KOMBINERTE FORMÅL

§ 8.1 Annet kombinert formål

Innenfor dette området kan det etableres boliger, kontor og lettere service/industrivirksomhet, samt engros-salg i samme bygning eller hver for seg. Det kan ikke drives detaljhandel i området. Industri- og salgsvirksomheten må innrettes slik at den ikke er til sjenanse for boligene i og og rundt arealet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til varetransport/av- og pålessing, parkering for boliger, ansatte og besøkende, og tilhørende manøvreringsplass innenfor områdets avgrensinger, jfr. kommunens vedtekter.

Adkomst til området skal skje via det nye krysset med fylkesvegen og adkomstveg fra nord, når disse er etablert for tilliggende boliområde BF1.

Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøgde på henholdsvis 6,0 m/ 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA= 35 %.

***

1.utkast Interconsult/JBO/LLE - 31.08.2001
1. revisjon GH - Plan og bygning 14.10.2003
2. revisjon GH - Plan og bygning 09.02.2004
3. revisjon GH – Plan og bygning 21.05.2004

Avskrift av dagbok nr. 4/167 1965
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Henvisning:
J.nr. 28/65
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1)]

Fre dag den 23.april 19 65 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over
gården "Nygård" gr.nr. 34 br.nr. 2
av skyld mark 0.02 i Borgund. herred.
Forretningen er forlangt av Klara Haugen
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2)]

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

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

Ved forretningen møtte: [4)]
Av partene: For Klara Haugen møtte hennes mann Bjarne Haugen.
Kjøperen, John Mauren.
Av naboer: Hallvard Olsvik.

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

[1)] Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 37, 7de ledd.
[2)] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3)] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[4)] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

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

1. AREAL Dyrket jord 1,365 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt 1,365 dekar.
2. Grensebeskrivelse [1)] Mot nord til g.nr. 34 b.nr. 52. Mot øst til g.nr. 34 b.nr. 4 med 52,09 m. Mot syd til hovedbrukets veigrunn med 25,91 m. Mot vest til g.nr. 34 b.nr. 88 .

Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen har rett til adkomst etter en 3,5 m. bred fellesveg på hovedbruket langs søndre grense og vestover til bygdevegen. Parsellen og hovedbruket og tidligere og ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloa kk over hverandres eiendommer.

Klara Haugen

Parsellen skal anvendes til: [2)] Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Mn 001 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De n fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3)] "Heimtun"

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

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

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

Forretningen sluttet.

Mindor Førde

d Øverlid (sign.)
~~Karl O. Emblem~~ Per Ramnefjell

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

RG

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

Kart i målestokk 1:500

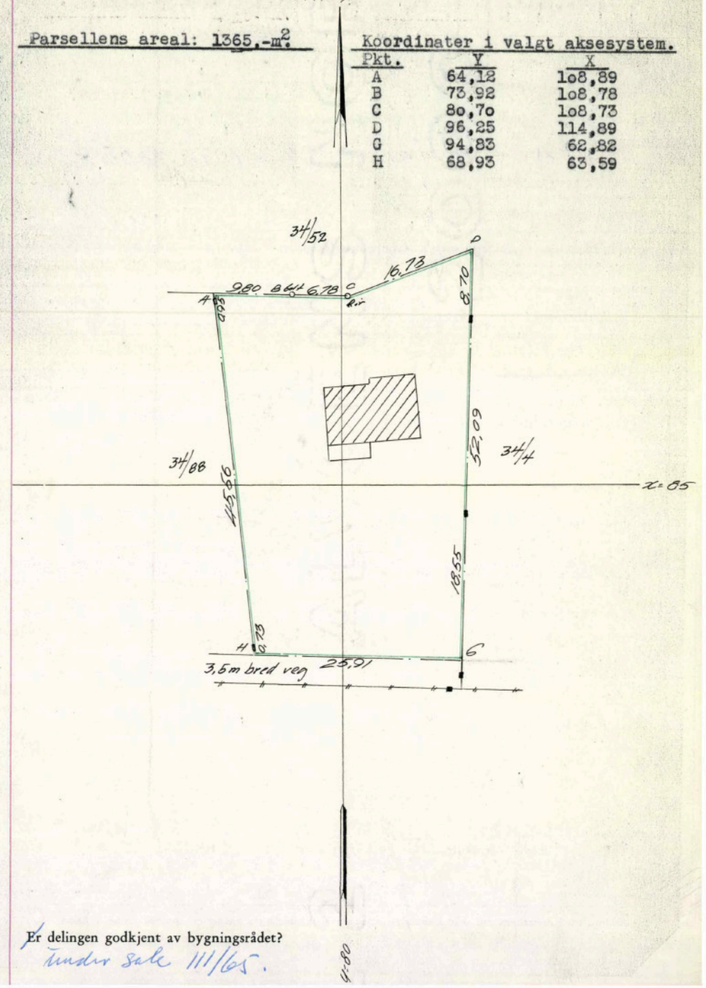
over parsell ~~nr~~ "Heimtun" av gr.nr. 34 br.nr. 2

"Nygård" (eiendommens navn) i Borgund.

Parsellens areal: 1365,-m²

Koordinater i valgt aksesystem.

Pkt.	Y	X
A	64,12	108,89
B	73,92	108,78
C	80,70	108,73
D	96,25	114,89
G	94,83	62,82
H	68,93	63,59



Er delingen godkjent av bygningsrådet?
Under sak 111/65.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse: Sak 95/1965

Jordstyret vil rå til at skyldskiftet vert godteke.

Ålesund den 5/7 19 65.

Ståle K Ødvåg. formann.

Knut Kåre Aalvik sekretær.

Går til Møre og Romsdal landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 408/65

Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskiftet.

Molde den 31/8 19 65

formann. fylkeslandbrukssjef.

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

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

Ålesund 21/4 - 71.

DAGBOK NR. 02575 | DAGBOK FØRT - 7. 6. 71
ALESUND BYFOGDEMBETE

Jeg gir herved Gaye Nøstdal, g.nr. 34., b.nr. 129, rett til legging og vedlikehold av vann og kloakk over min eiendom g.nr. 34., b.nr. 43.
21-4-71. Gyrid Nøstdal

Jeg gir herved Gaye Nøstdal, g.nr. 34, bnr. 129, rett til legging og vedlikehold av kloakk på min eiendom; g.nr. 34. b.nr. 92
21-4. 71.
Jon Mauren

Husbanken samtykker herved i tinglysing.
Bergen, 1. juni 1971.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret for Vestlandet
I. Tvedal
etter bem.

Bruksrettens verdi satt til kr 200,-, av omsyn til stempel og tinglysingsgebyrberegningene.
Ålesund byfogdembete, den 7. juni 1971.
Jon S. Telstad.
bem.

DAGBOK NR. 05031 | DAGBOK FØRT 13.09.77
ÅLESUND SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring

Underskrivne eigarar av privat veg i Olsvika gjev hermed eigar av gnr. 34, brnr. 146 rett til å bruka vegen fram til sistnemde parsell. Eigar av gnr. 34, brnr. 146 må taka sin del av vedlikehaldet på vegen.

På same måte gjev underskrivne eigarar hermed eigar gnr. 34, brnr. 146 rett til å grava grøft og leggja vassledning på nordsida og langs ovenfor nemde private veg.

Denne erklæring kan tinglysast på nedanfor nemde eigedomar.

Olsvik, Ålesund 1977

Kåre Aarseth
eigar av gnr. 34, brnr. 86 Kåre Aarseth

Anne Lise Flåthe
eigar av gnr. 34, brnr. 88 Anne-Lise Flaathe Hoggstad

Jon Mauren
eigar av gnr. 34, brnr. 92 Jon Mauren

J. Arnt Lillevold
eigar av gnr. 34, brnr. 104 Johan Arnth Lillevold

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å 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 å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å 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 å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt 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 våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hovdevegen 34, 6019 ÅLESUND. Gnr. 34, bnr. 92, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260181
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Salgsleder / Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

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