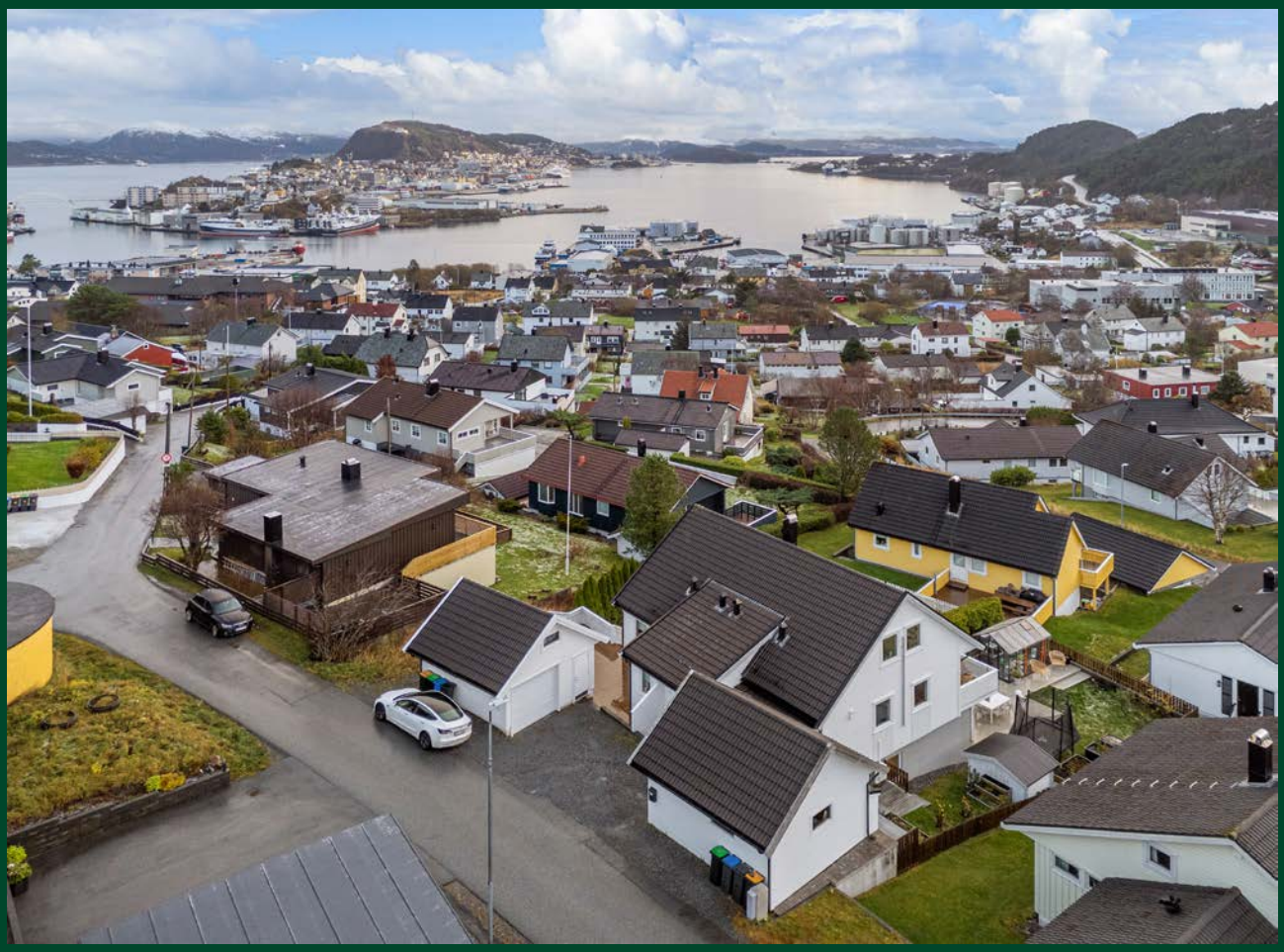
notar



SKARBØVIKA

Storskaret 40A

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 132/167 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 324 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Storskaret 40A, 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 200 000,-
Omkostninger	Kr 124 990,-
Totalpris	Kr 4 324 990,-
BRA-i/BRA Total	132/167 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2007
Soverom	2
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	29
Budskjema	97

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

torstein@notar.no
916 26 544

Kjøp og salg av bolig er en av de største transaksjonene man gjør i livet som privatperson, både økonomisk og følelsesmessig. Å bidra til at dette oppleves trygt og at du har full tillit til at jeg vil oppnå et best mulig resultat er mitt største mål som megler. Målrettet markedsføring kombinert med tilpasset og aktiv oppfølging av potensielle interessenter tror jeg er avgjørende for å oppnå høyest mulig pris. Her har jeg lang erfaring etter over 15 år som megler og har meglet de fleste typer eiendommer. Jeg er brennende opptatt av at du som kunde skal føle deg ivaretatt på en trygg og profesjonell måte. Jeg er oppvokst i Ålesund og har jobbet som eiendomsmegler siden 2008. I løpet av disse årene har jeg meglet alle typer eiendommer på hele Sunnmøre med Ålesund og Giske kommune som hovedfokus og jeg har gjennom min fartstid opparbeidet meg god markedskunnskap.
Velkommen til en trygg bolighandel!

Velkommen til Storskaret 40A

Velkommen til en flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, beliggende i et rolig og barnevennlig område i Storskaret i Skarbøvika. Her bor man med kort gangavstand til barnehage, dagligvarebutikker, treningssenter og flotte turområder på Tueneset. Også populære Atlanterhavsparken ligger i nærområdet. Boligen ble oppført i 2007 og går over tre etasjer med en praktisk og familievennlig planløsning. Underetasjen inneholder en romslig hall med trapp, bad, vaskerom og to soverom. Hovedetasjen byr på vindfang, hall, en lys og trivelig stue med kjøkken samt separat toalettrom. I øverste etasje finner man hall med trapp og ytterligere to soverom(ikke byggemeldt). Utvendig har eiendommen en pent opparbeidet tomt med plenarealer og romslige terrasseområder - parkering i garasje og innkjørsel.





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Tomannsbolig beliggende i Storskaret 40A i Skarbøvika. Fra eiendommen er det gangavstand barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og treningssenter - barneskole på Hessa. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Skarbøvikgata hvor bussen går både utover til Hessa samt innover til Ålesund sentrum.

Atlanterhavsparken, et av Nord-Europas største saltvannsakvarier, ligger på Tueneset like i nærheten av Skarbøvika. Tueneset kan også skilte med flott sandstrand, gapahuker samt Barnas Naturlekeplass i Berngardskogen. Det er også laget til flotte trestier hvor en kan gå i vakker natur.

Hessøya har også et godt idrettstilbud med idrettsanlegg både på Hessabana og Siffen. Her kan en spille både fotball og håndball via SIF/Hessa.

Midt på Hessøya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen. For den mindre garden er det muligheter for en gåtur opp på et lite lokalt fjell som heter Pila.

Årlig blir det også bygd Slinningsbålet på Hessa. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole på Hessa samt ny idrettshall i Osane ble ferdigstilt i 2025. Det er også ferdigstilt en ny dagligvarebutikk i Skarbøvika som også inneholder inneholder bakeri og apotek.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

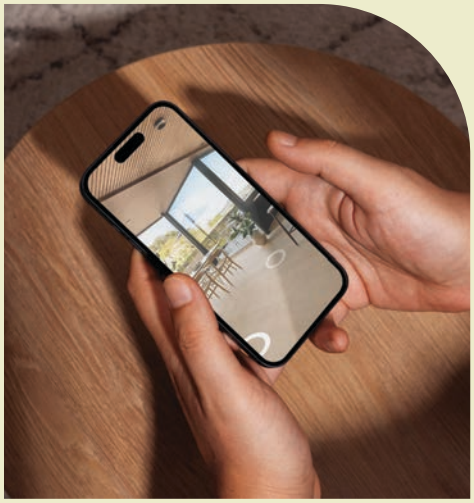
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Storskaret 40A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Storskaret 40A, 6006 ÅLESUND

Oppdragsnummer
1-0253/26

Selger
Beate Høiberg Sandø

Matrikkel
Gårdsnummer 120, bruksnummer 408, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Energiklasse
B

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 662 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er felles for de to seksjonene i tomannsboligen, og seksjonen har en sameiebrøk på 1/2. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plen, terrasser og trapper av tre i flere nivåer, forstøtningsmurer av betong og gruset gårdsplass. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. På eiendommen står det også garasje, drivhus og en mindre bod.

Takst
Tilstandsrapport datert 10.11.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår
2007

Byggemåte
TOMANNSBOLIG:
Eiendommen består av en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2007, og bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Bygningen har betonggrunnmur, og det er ukjent fundamentering under grunnmur, med grunnmursbeskyttelse og drenerende masser samt fuktsikring og drenering fra 2007. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning, og fasader er malt i 2026. Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og er tekket med betongtakstein, og takrenner og nedløp er av metall. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulv på grunn er av betong. Det er malte vinduer med 2-lags glass, takvindu med 2-lags glass i hallen på loftet, og malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass. Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre, og det er utvendig tretrapp med lukket vange/rekkverk fra terrassen opp til balkongen samt trapper av tre mellom terrassenivåene og ned til hagen.

GARASJE:
Frittstående garasje på ca. 22 m² BRA med plass til én bil. Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk på ringmur, og er utvendig kledd med liggende, malt bordkledning. Saltak med takstoler av tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Gulvet er av grus/singel og er ikke støpt. Det er leddport med elektrisk portåpner, sidedør av tre og vinduer i to vegger. Garasjen har innlagt strøm med lys og stikkontakter. Over bjelkelaget er det åpent loft som benyttes til lagring. Garasjen er besiktiget utvendig fra bakkenivå og innvendig.

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

DRIVHUS:
Frittstående drivhus på ca. 9 m² BRA, plassert på terrassen. Drivhuset har saltak og bæresystem av metallprofiler. Det er dør i gavlen og luftevindu i taket. Gulvet består av plastfliser lagt på terrassedekket.

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

BOD:
Frittstående hagebod på ca. 4 m² BRA, plassert i hagen. Boden er oppført i uisolert laftet plank, utvendig malt, med saltak tekket med takpapp/shingel og dobbel dør av tre i gavlen. Boden benyttes til lagring.

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

beskrivelse

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking
Avvik: Det er påvist mosevekst på taktekkingen.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Dekke på verandaen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Avvik: Eier opplyste om periodevis forekomst av sølvkre.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er motfall på gulvet. Det vurderes at det ikke er fare for lekkasje til tilstøtende rom på grunn av oppkant ved dør. Ved en eventuell lekkasje kan det imidlertid bli stående vann på deler av gulvet.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Eier opplyste under befaringen at varmluftsfunksjonen på stekeovnen ikke fungerer.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er påvist råte i levegg mot nabo.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at rom mot terreng er våtrom.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger mot dusjsone og badekar er yttervegger og våtrom. Det er derfor ikke foretatt destruktive inngrep. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet i underetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget datert 23.08.2006. Det er senere utført arbeider på anlegget av faglært, blant annet ny kurs i forbindelse med oppussing av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene datert 15.09.2014 og 15.06.2017.
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover en enkel visuell vurdering.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Mus i utebod.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Acel.
Beskrivelse: Under oppussing av kjøkken, ny sikring bl.annet.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Ufaglært.
Beskrivelse: Bygget ut terrassen ved drivhuset.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Ja.
Beskrivelse: Det er vel en midlertidig bruksattest på boligen?

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986. Deler av sameiet sin tomt er regulert til felles lekeareal (20.1 kvm).

Deler av området mot øst er avsatt til felles lekeareal. Mot nord er området regulert til park.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming
Gulvvarme i garderoberom, hall i underetasje og badet. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe.

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.

Parkeringsforhold
Frittstående garasje på ca. 22 m2 BRA med plass til én bil. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner. Gruset gårdsplass med parkering foran garasjen.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstllatelse for oppføring av tomannsbolig på gnr 120, bnr 408 datert 20.02.2007.

Det foreligger igangsettingstillatelse og vedtak samt byggemeldte tegninger for oppføring av garasje med bod. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Garasjen er registrert i matrikkelen med status «igangsettingstillatelse», noe som indikerer at byggesaken ikke er formelt avsluttet hos kommunen. I henhold til kommunens vedtak skal garasjen,

eller deler av denne, ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper tar over risikoen samt ansvaret.

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

TOMANNSBOLIG:
Underetasje: Godkjent med tre soverom, vask/dusj og bod/vask. Underetasjen har i dag bad, vaskerom og to soverom. Badet er utvidet, og ett soverom er fjernet. Endringer i ikke-bærende vegger og ombygging av våtrom innenfor boenheten er ikke søknadspliktig.

1. etasje: Godkjent med utvendig bod uten adkomst fra boligen. Boden er i dag innredet som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen er søknadspliktig, fordi bod er tatt i bruk som boligrom. Det er i tillegg tatt hull i bærende yttervegg, og boden ligger inntil naboenhetens bod. Inngrep i bærende konstruksjon og i skille mellom boenhetene er søknadspliktig. Tiltaket er ikke omsøkt og kjøper tar over risiko og ansvar rundt dette.

Loft: Godkjent som uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med hall og to soverom. Endringen er søknadspliktig, fordi uinnredet loft er tatt i bruk som boligrom. Tiltaket er ikke omsøkt og kjøper tar over risiko og ansvar rundt dette.

GARASJE:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom garasje og bolig fremgår ikke på godkjente tegninger.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Underetasje:
BRA-i 48 kvm: Bad, vaskerom, hall m/trapp og 2 soverom.

1. Etasje:
BRA-i 56 kvm: Stue/kjøkken, garderoberom og toalettrom
TBA 14 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:
BRA-i 28 kvm: Hall m/trapp og 2 soverom.

Garasje:
BRA-e 22 kvm: Garasje.

Drivhus:
BRA-e 9 kvm: Drivhus.

Bod:
BRA-e 4 kvm: Bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 10.11.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning fra Norema med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad i underetasjen:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og himlingsplater i himlingen. Badet er innredet med dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj, gulvstående toalett samt servantinnredning med gjennomgående benkeplate, to nedfelte servanter og åpne hyller under. Over benken er det et bredt speil med belysning. Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har flislagt gulv, slette malte vegger og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant. Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

Vaskerom i underetasjen:
Vaskerommet har flislagt gulv, vegger kledd med malte plater og himlingsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, benkeplater og hyllesystem på én av veggene. Det er mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat. Flislagt gulv med varmekabler i garderoberom. Det er opplyst om varme i gulv i hall i underetasjen.

Vegger: Malte, glatte flater. I stuen er det en spilevegg.

Himling: Himlingsplater.

Vedlikehold: Det er lagt nytt gulv på loftet.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Viften er montert på kneloftet, og det er avtrekk fra både våtrom og kjøkken.
- Varmesentral: Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2023.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar plassert i vaskerommet, fra 2005.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet i underetasjen.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.
- Andre installasjoner: Det er sentralstøvsuger med sentralenhet plassert i vaskerommet. Det er utvendig vannkran på fasaden.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 132 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 167 m²
TBA: 14 m²

Tomannsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 48 m² Bad, vaskerom, hall m/trapp og 2 soverom.
1. etasje
BRA-i: 56 m² Stue/kjøkken, garderoberom og toalettrom.

2. etasje
BRA-i: 28 m² Hall m/trapp og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje

14 m² Veranda.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Garasje

Drivhus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 9 m² Drivhus

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 4 m² Bod

Økonomi

Prisantydning
Kr. 4 200 000,-

Verditakst
Kr 4 200 000,-

Kommunale avgifter
Kr 20 104,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt
Kr 6 736,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 203 077,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 812 306,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 4 200 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 105 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 124 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 324 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA
2006/484369-1/200 10.10.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

2020/1379513-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 120 BNR: 408 FNR: 0 SNR: 1

2024/914546-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 120 BNR: 408 FNR: 0 SNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
26.11.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
26.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Megler
Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: torstein@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	37500.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotograf, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt

kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

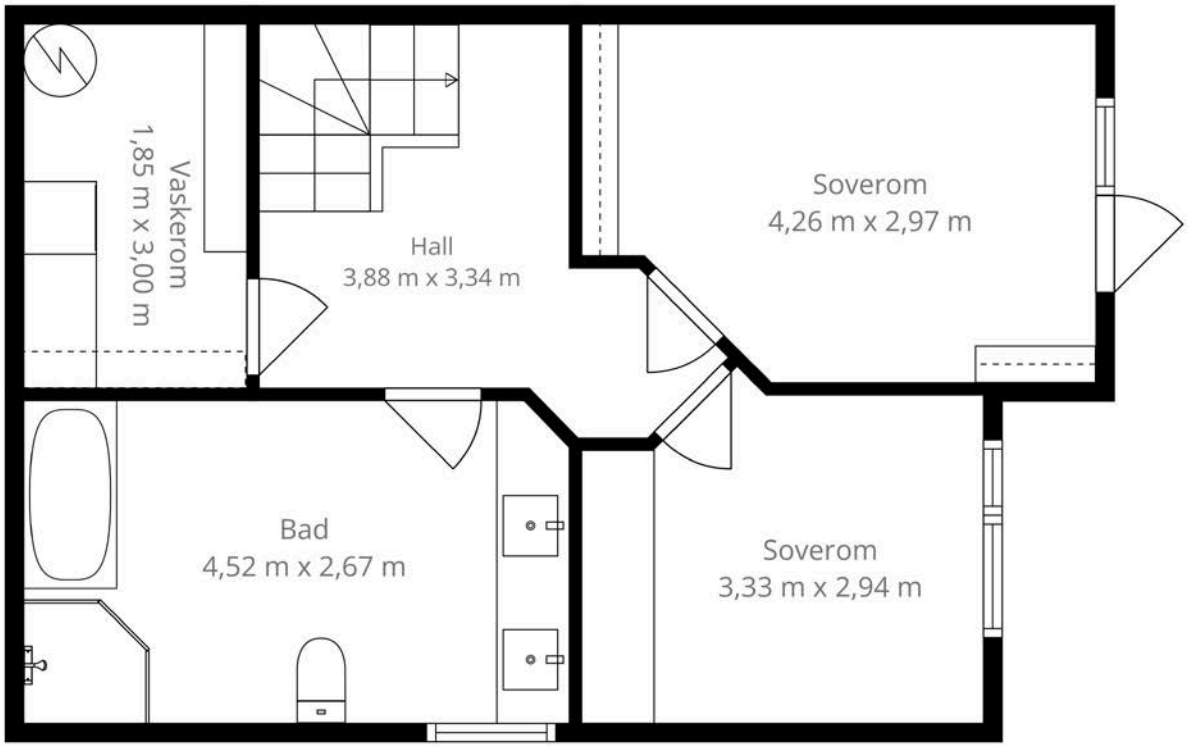
Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

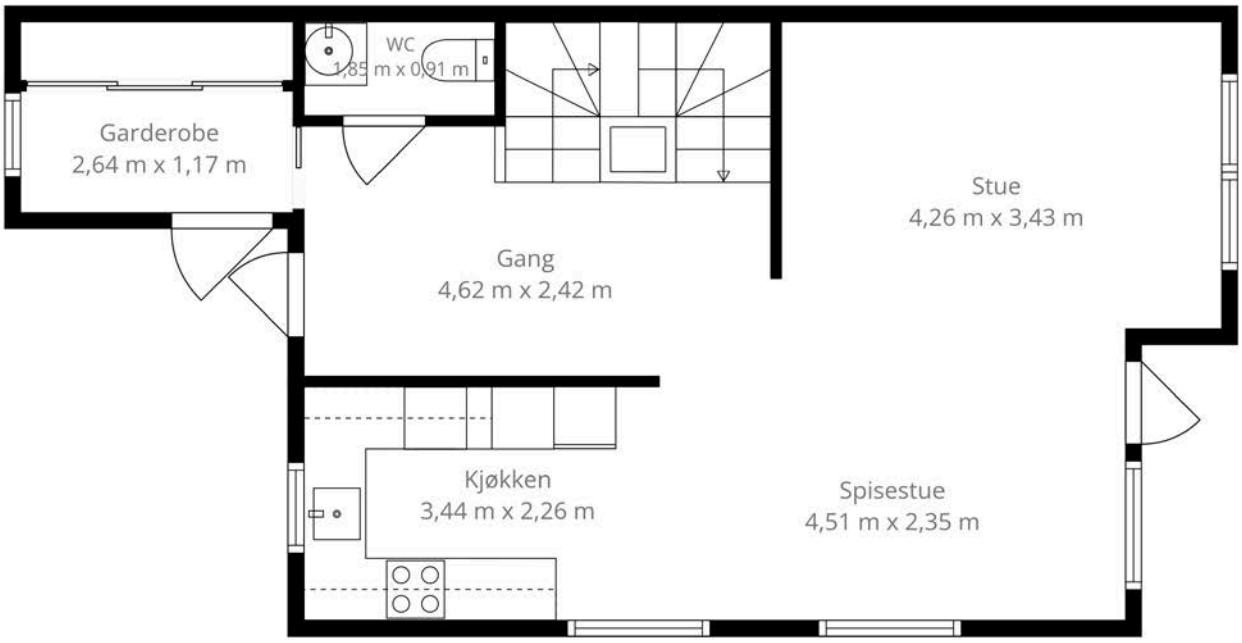
3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.



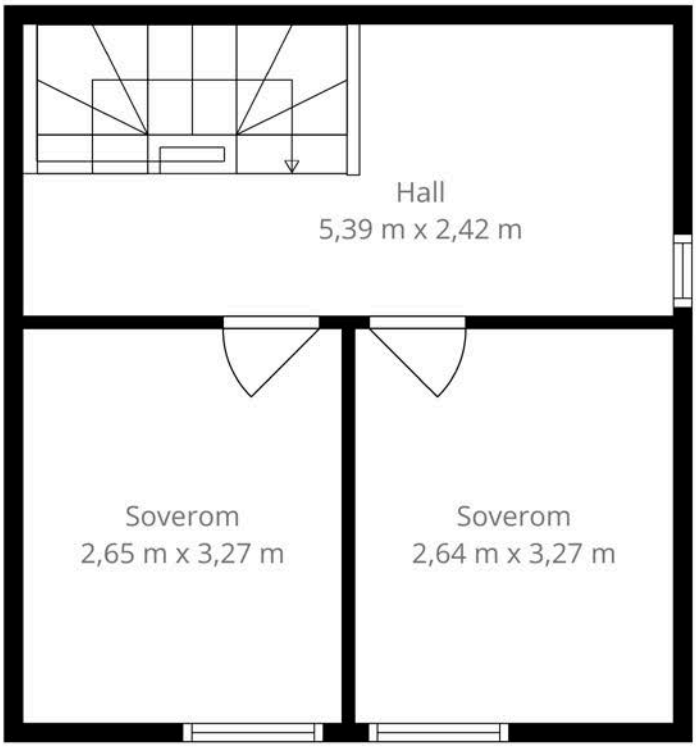
naava TAKST

Planskisse av underetasje



naava TAKST

Planskisse av 1.etasje



Planskisse av loftet

Storskaret 40A

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse tomannsbolig
- Vedtak og igangsettingstillatelse på garasje med bod
- Energiattest

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 120, bnr. 408, snr. 1

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 25.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1427 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG1846

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

ENERGIMERKE

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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2007, med garasje, drivhus og bod. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det må påregnes løpende vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Fasader er malt i 2026.
Det er malte vinduer med 2-lags glass. I hallen på loftet er det takvindu med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Levegg mot nabo kledd med bordkledning. Eier opplyser at terrassen ble beiset sommeren 2026.
Det er utvendig tretrapp med lukket vange/rekkverk fra terrassen opp til balkongen. I tillegg er det trapper av tre mellom terrassenivåene og ned til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i boligen er belagt med laminat. I garderoberom er det flislagt gulv med varmekabler. I hall i underetasje er det også varme i gulv ifølge eier. Eier opplyser at det ble lagt nytt gulv på loftet i oktober 2026.
Veggene har malte, glatte flater, og himlingen består av himlingsplater. I stuen er det en spilevegg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at rom mot terreng er våtrom.
Det er en malt tretrapp. Trappen ble malt i 2020 og 2026.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Eier opplyste på befaringstidspunktet at det på toalettrommet og vaskerommet i underetasjen periodevis er fanget sølvkre. Eier opplyste at det i løpet av høsten 2026 er fanget 2-3 sølvkre på toalettrommet og vaskerommet.
Det er ikke registrert andre innvendige forhold utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Badet er innredet med dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og håndusj samt gulvstående toalett.
Servantinnredningen har en gjennomgående benkeplate med to nedfelte servanter og åpne hyller under. Over benken er det et bredt speil med belysning.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger mot dusjsone og badekar er yttervegger og våtrom. Det er derfor ikke foretatt destruktive inngrep. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen består av himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og benkeplater. Videre er varmtvannsbereder med ekspansjonstank, rørskap, sikringsskap og sentralstøvsuger plassert i vaskerommet.
Det er montert hyllesystem på én av veggene.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at kjøkkeninnredning og hvitevarer ble montert i mars–april 2022.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Rommet har flislagt gulv, slette malte vegger og malte plater i himling.
Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant.
Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Viften er montert på kneloftet.
Det er avtrekk fra både våtrom og kjøkken.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen ble montert i oktober 2023.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar plassert i vaskerommet.
Det er sentralstøvsuger med sentralenhet plassert i vaskerommet.
Det er utvendig vannkran på fasaden.
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet i underetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget datert 23.08.2006. Det er senere utført arbeider på anlegget av faglært, blant annet ny kurs i forbindelse med oppussing av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene datert 15.09.2014 og

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

15.06.2017. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover en enkel visuell vurdering.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.
Det er ikke registrert andre installasjoner utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Fuktsikring og drenering er fra 2007.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmurene er av betong.
Eiendommen ligger i skrående terreng.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2007, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2007, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene under dette punktet bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers opplysninger og eventuelle synlige forhold ved befaringen. Beskrivelsen utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, overvannsledninger eller avløp fra drenering. Skjulte ledningers tilstand, tetthet og funksjon kan ikke fastslås på dette grunnlaget. Fravær av registrerte avvik innebærer ikke at anleggene er uten feil eller mangler.
Eiendommen har terrasser og plattinger av tre i flere nivåer, gruset innkjørsel/parkering og plenareal. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. Det er oppført et drivhus på terrassen og en mindre bod i hagen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Boligen er oppført etter rammetillatelse datert 21.07.2005. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.02.2007. Ferdigattest er ikke fremlagt og er ikke registrert i matrikkelen.

Dagens planløsning er sammenholdt med godkjente byggetegninger. Det er følgende avvik:

• Loft: Godkjent som uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med hall og to soverom. Endringen er søknadspliktig, fordi uinnredet loft er tatt i bruk som boligrom.

• 1. etasje: Godkjent med utvendig bod uten adkomst fra boligen. Boden er i dag innredet som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen er søknadspliktig, fordi bod er tatt i bruk som boligrom. Det er i tillegg tatt hull i bærende yttervegg, og boden ligger inntil naboenhetens bod. Inngrep i bærende konstruksjon og i skille mellom boenhetene er søknadspliktig.

• Underetasje: Godkjent med tre soverom, vask/dusj og bod/vask. Underetasjen har i dag bad, vaskerom og to soverom. Badet er utvidet, og ett soverom er fjernet. Endringer i ikke-bærende vegger og ombygging av våtrom innenfor boenheten er ikke søknadspliktig.

• Pipe og ildsted: Tegnet på godkjente tegninger, men ikke oppført. Forholdet er opplyst i søknaden om midlertidig brukstillatelse og er ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent. Kommunen har ikke registrert pålegg på eiendommen de siste fem årene.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring.

Garasje

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

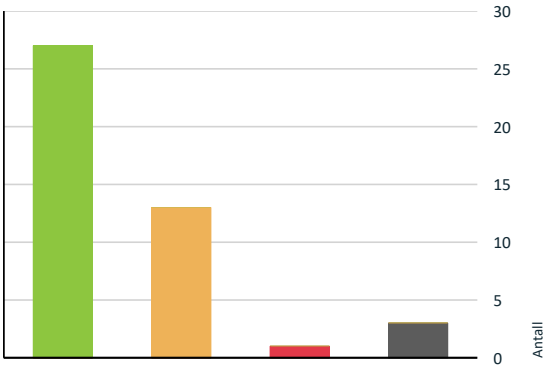
Garasjen er oppført etter byggetillatelse datert 02.11.2005, gitt med dispensasjon fra byggelinje, og igangsettingstillatelse datert 30.11.2005. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt, og garasjen står i matrikkelen med status igangsettingstillatelse. Vegg mellom garasje og bolig fremgår ikke på godkjente tegninger.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

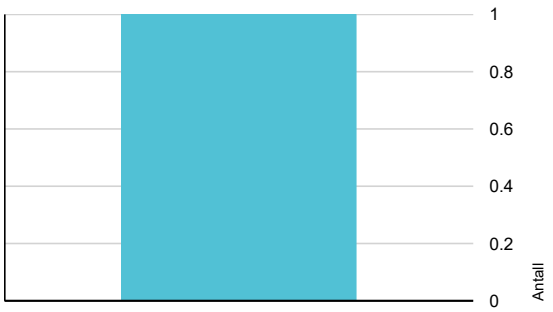
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

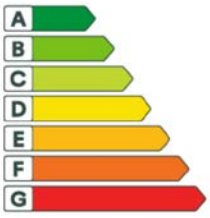
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Tomannsbolig, byggeår 2007, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes for å forhindre at fuktighet samler seg og skader taktekkingen, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Fasader er malt i 2026.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass. I hallen på loftet er det takvindu med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Dekke på verandaen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflatebehandling av terrassedekket bør utføres for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Levegg mot nabo kledd med bordkledning. Eier opplyser at terrassen ble beiset sommeren 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i levegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk i levegg bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens stabilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendig tretrapp med lukket vange/rekkverk fra terrassen opp til balkongen. I tillegg er det trapper av tre mellom terrassenivåene og ned til hagen.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen er belagt med laminat. I garderoberom er det flislagt gulv med varmekabler. I hall i underetasje er det også varme i gulv ifølge eier. Eier opplyser at det ble lagt nytt gulv på loftet i oktober 2026.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen består av himlingsplater. I stuen er det en spilevegg.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at rom mot terreng er våtrom.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp. Trappen ble malt i 2020 og 2026.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyste på befaringstidspunktet at det på toalettrommet og vaskerommet i underetasjen periodevis er fanget sølvkre. Eier opplyste at det i løpet av høsten 2026 er fanget 2-3 sølvkre på toalettrommet og vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyste om periodevis forekomst av sølvkre.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på forekomsten av sølvkre. Dersom antallet øker, bør årsaken kartlegges og nødvendige tiltak iverksettes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert andre innvendige forhold utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet og mot slukene.

Konsekvensen av manglende eller redusert fall er økt risiko for vannansamling, at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt fare for at vann kan renne ut av rommet. Dette kan føre til redusert funksjonalitet, økt risiko for fuktskader og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er innredet med dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj samt gulvstående toalett. Servantinnredningen har en gjennomgående benkeplate med to nedfelte servanter og åpne hyller under. Over benken er det et bredt speil med belysning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger mot dusjsone og badekar er yttervegger og våtrom. Det er derfor ikke foretatt destruktive inngrep. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerom fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen består av himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er motfall på gulvet. Det vurderes at det ikke er fare for lekkasje til tilstøtende rom på grunn av oppkant ved dør. Ved en eventuell lekkasje kan det imidlertid bli stående vann på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Motfall på gulvet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, slik at det ikke oppstår stående vann på gulvet ved eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og benkeplater. Videre er varmtvannsbereder med ekspansjonstank, rørskap, sikringsskap og sentralstøvsuger plassert i vaskerommet. Det er montert hyllesystem på én av veggene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at kjøkkeninnredning og hvitevarer ble montert i mars–april 2022.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyste under befaringen at varmluftsfunksjonen på stekeovnen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Varmluftsfunksjonen på stekeovnen bør utbedres eller stekeovnen bør byttes ut for å sikre fullverdig funksjon og unngå redusert brukervennlighet. Manglende utbedring kan medføre begrenset bruk og redusert verdi på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Rommet har flislagt gulv, slette malte vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Viften er montert på kneloftet. Det er avtrekk fra både våtrom og kjøkken.

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen ble montert i oktober 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar plassert i vaskerommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Det er sentralstøvsuger med sentralenhet plassert i vaskerommet. Det er utvendig vannkran på fasaden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet i underetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget datert 23.08.2006. Det er senere utført arbeider på anlegget av faglært, blant annet ny kurs i forbindelse med oppussing av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene datert 15.09.2014 og 15.06.2017. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover en enkel visuell vurdering.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse
Det er ikke registrert andre installasjoner utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fuktsikring og drenering er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurene er av betong.

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.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i skrående terreng.

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

Beskrivelse

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2007, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2007, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene under dette punktet bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers opplysninger og eventuelle synlige forhold ved befaringen. Beskrivelsen utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, overvannsledninger eller avløp fra drenering. Skjulte ledningers tilstand, tetthet og funksjon kan ikke fastslås på dette grunnlaget. Fravær av registrerte avvik innebærer ikke at anleggene er uten feil eller mangler.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har terrasser og plattinger av tre i flere nivåer, gruset innkjørsel/parkering og plenareal. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. Det er oppført et drivhus på terrassen og en mindre bod i hagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje for én bil med lagringsplass.

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår iht. tidligere salgsoppgave.

Standard
Enkel standard. Uisolert garasje med grusdekke.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje på ca. 22 m² BRA med plass til én bil. Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk på ringmur, og er utvendig kledd med liggende, malt bordkledning. Saltak med takstoler av tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Gulvet er av grus/singel og er ikke støpt. Det er leddport med elektrisk portåpner, sidedør av tre og vinduer i to vegger. Garasjen har innlagt strøm med lys og stikkontakter. Over bjelkelaget er det åpent loft som benyttes til lagring. Garasjen er besiktiget utvendig fra bakkenivå og innvendig.

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

Drivhus



Anvendelse
Drivhus

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent.

Standard
Enkel standard. Uisolert drivhus med bæresystem av metallprofiler og kledning/tak av kanalplater i plast. Gulv av plastfliser lagt på terrassedekket.

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse
Frittstående drivhus på ca. 9 m² BRA, plassert på terrassen. Drivhuset har saltak og bæresystem av metallprofiler. Det er dør i gavlen og luftevindu i taket. Gulvet består av plastfliser lagt på terrassedekket.

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

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Bod



Anvendelse
Frittstående hagebod for lagring.

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår iht. tidligere salgsoppgave.

Standard
Enkel standard. Uisolert bod.

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse
Frittstående hagebod på ca. 4 m² BRA, plassert i hagen. Boden er oppført i uisolert laftet plank, utvendig malt, med saltak tekket med takpapp/shingel og dobbel dør av tre i gavlen. Boden benyttes til lagring.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Tomannsbolig: 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Garderobe, Toalettrom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Drivhus, Bod
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellig Olavs gate 28B ,6006 ÅLESUND 73 m² 1960 2 sov	04-11-2026	2 800 000	**2 875 000**		2 875 000	**39 384**
2	Stor-Olavegen 4 ,6006 ÅLESUND 96 m² 2003 3 sov	02-07-2025	2 990 000	**3 350 000**		3 350 000	**34 896**
3	Tuenesvegen 11 ,6006 ÅLESUND 86 m² 1956 3 sov	30-08-2022	2 750 000	**2 550 000**		2 550 000	**29 651**
4	Storskaret 40A ,6006 ÅLESUND 132 m² 2007 4 sov	05-02-2020	3 490 000	**3 400 000**		3 400 000	**25 758**
5	Hellig Olavs gate 25 ,6006 ÅLESUND 110 m² 1960 3 sov	19-10-2022	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**25 455**
6	Ole Thoresens gate 40 ,6006 ÅLESUND 111 m² 1957 2 sov	23-04-2023	2 790 000	**2 750 000**		2 750 000	**24 775**
7	Ole Thoresens gate 40 ,6006 ÅLESUND 111 m² 1957 2 sov	11-05-2021	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**24 234**
8	Ole Thoresens gate 42A ,6006 ÅLESUND 120 m² 1959 3 sov	28-08-2019	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**22 083**

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.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 400 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**
Drivhus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.		**40 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 770 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 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

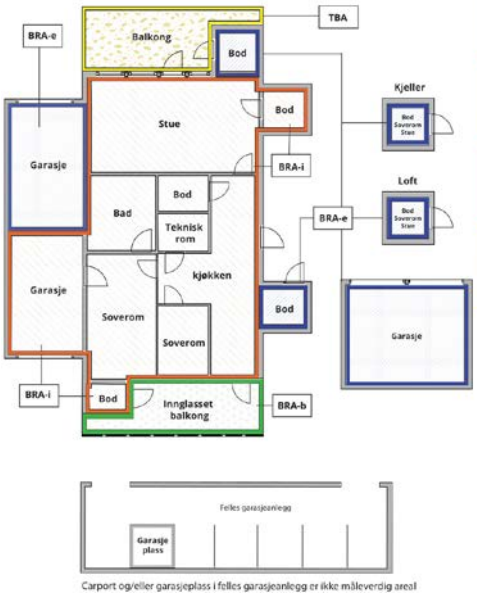
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	28			28		5	33
1. Etasje	56			56	14		56
Underetasje	48			48			48
SUM	**132**				**14**	**5**	**137**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, garderoberom, toalettrom		
Underetasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom, hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er oppført etter rammetillatelse datert 21.07.2005. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.02.2007. Ferdigattest er ikke fremlagt og er ikke registrert i matrikkelen.

Dagens planløsning er sammenholdt med godkjente byggetegninger. Det er følgende avvik:

• Loft: Godkjent som uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med hall og to soverom. Endringen er søknadspliktig, fordi uinnredet loft er tatt i bruk som boligrom.

• 1. etasje: Godkjent med utvendig bod uten adkomst fra boligen. Boden er i dag innredet som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen er søknadspliktig, fordi bod er tatt i bruk som boligrom. Det er i tillegg tatt hull i bærende yttervegg, og boden ligger inntil naboenhetens bod. Inngrep i bærende konstruksjon og i skille mellom boenhetene er søknadspliktig.

• Underetasje: Godkjent med tre soverom, vask/dusj og bod/vask. Underetasjen har i dag bad, vaskerom og to soverom. Badet er utvidet, og ett soverom er fjernet. Endringer i ikke-bærende vegger og ombygging av våtrom innenfor boenheten er ikke søknadspliktig.

• Pipe og ildsted: Tegnet på godkjente tegninger, men ikke oppført. Forholdet er opplyst i søknaden om midlertidig brukstillatelse og er ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent. Kommunen har ikke registrert pålegg på eiendommen de siste fem årene.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring.

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe montert i 2023

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uteboden ved inngangspartiet er tatt i bruk som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen berører bærende konstruksjon og brannskille:

• Bærende konstruksjon: Det er tatt hull i bærende yttervegg mellom boligen og boden.

• Brannskille: Boden ligger inntil naboenhetens bod, og endringen berører brannskillet mellom boenhetene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt, prosjektert eller godkjent. Forholdet må avklares med kommunen, og bæreevne og brannskille bør kontrolleres av fagkyndig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt på befaringen. Garasjen er registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført etter byggetillatelse datert 02.11.2005, gitt med dispensasjon fra byggelinje, og igangsettingstillatelse datert 30.11.2005. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt, og garasjen står i matrikkelen med status igangsettingstillatelse. Vegg mellom garasje og bolig fremgår ikke på godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Drivhus	

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Kommentar

Arealet er målt innvendig med laser på befaringen (2,35 x 3,66 m = 8,6 m²). Drivhuset er registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt innvendig med laser på befaringen (2,44 x 1,77 m = 4,3 m²). Boden er registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Beate Høiberg Sandø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	120	408		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storskaret 40A

Hjemmelshaver
Sandø Beate Høiberg

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øverst i Storskaret i Skarbøvika, i et etablert boligområde ca. 4 km vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger høyt og har utsikt. Det er gangavstand til barnehage, butikk, ungdomsskole og kollektivtransport, og kort vei til turområdene på Tueneset og Sukkertoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Storskaret, som er registrert som kommunal veg i kommunens vegstatuskart. Gruset gårdsplass med parkering foran garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, jf. matrikkelen og fremlagt faktura for kommunale avgifter.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, jf. fremlagt faktura for kommunale avgifter.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 03.11.2026 omfattes eiendommen av reguleringsplan for Skarbøvik, plan-ID 1504346, vedtatt 22.09.1986. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og en mindre del på om lag 20 m² til felles lekeareal. I kommunedelplan for Ålesund 2016–2028, vedtatt 09.03.2017, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommunen opplyser at det ikke er registrert pågående reguleringsarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er en eierseksjon, snr. 1, i gnr. 120, bnr. 408 i Ålesund kommune. Matrikkelen oppgir et beregnet tomteareal på 662,2 m² for hele eiendommen. Tomten er felles for de to seksjonene i tomannsboligen, og seksjonen har en sameiebrøk på 1/2. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plen, terrasser og trapper av tre i flere nivåer, forstøtningsmurer av betong og gruset gårdsplass. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. På eiendommen står det også garasje, drivhus og en mindre bod.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift. Eiendommen er seksjonert, og boligen utgjør seksjon 1 med sameiebrøk 1/2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tomannsboligen datert 20.02.2007. Ferdigattest er ikke fremlagt og er ikke registrert i matrikkelen. Rammetillatelsen datert 21.07.2005 er gitt med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av tomannsbolig. For garasjen foreligger byggetillatelse datert 02.11.2005, gitt med dispensasjon fra byggelinje, og igangsettingstillatelse datert 30.11.2005. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen er ikke fremlagt. Kommunen opplyser at det ikke er registrert pålegg etter plan- og bygningsloven de siste fem årene. Seksjoneringsdokumenter og sameievedtekter er ikke gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.11.2026		Gjennomgått		Nei

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 408
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0253/26

Selger 1 navn
Beate Høiberg Sandø

Gateadresse
Storskaret 40A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 6324148

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0253/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i utebod

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Under oppussing av kjøkken, ny sikring bl.annet

Arbeid utført av: Acel

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget ut terrassen ved drivhuset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0253/26

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er vel en midlertidig bruksattest på boligen?

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0253/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0253/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Høiberg Sandø	cc763042e3ee7b9a6b0-5df2b1eb08a630db648-62	16.11.2026 10:24:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0253/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ambita

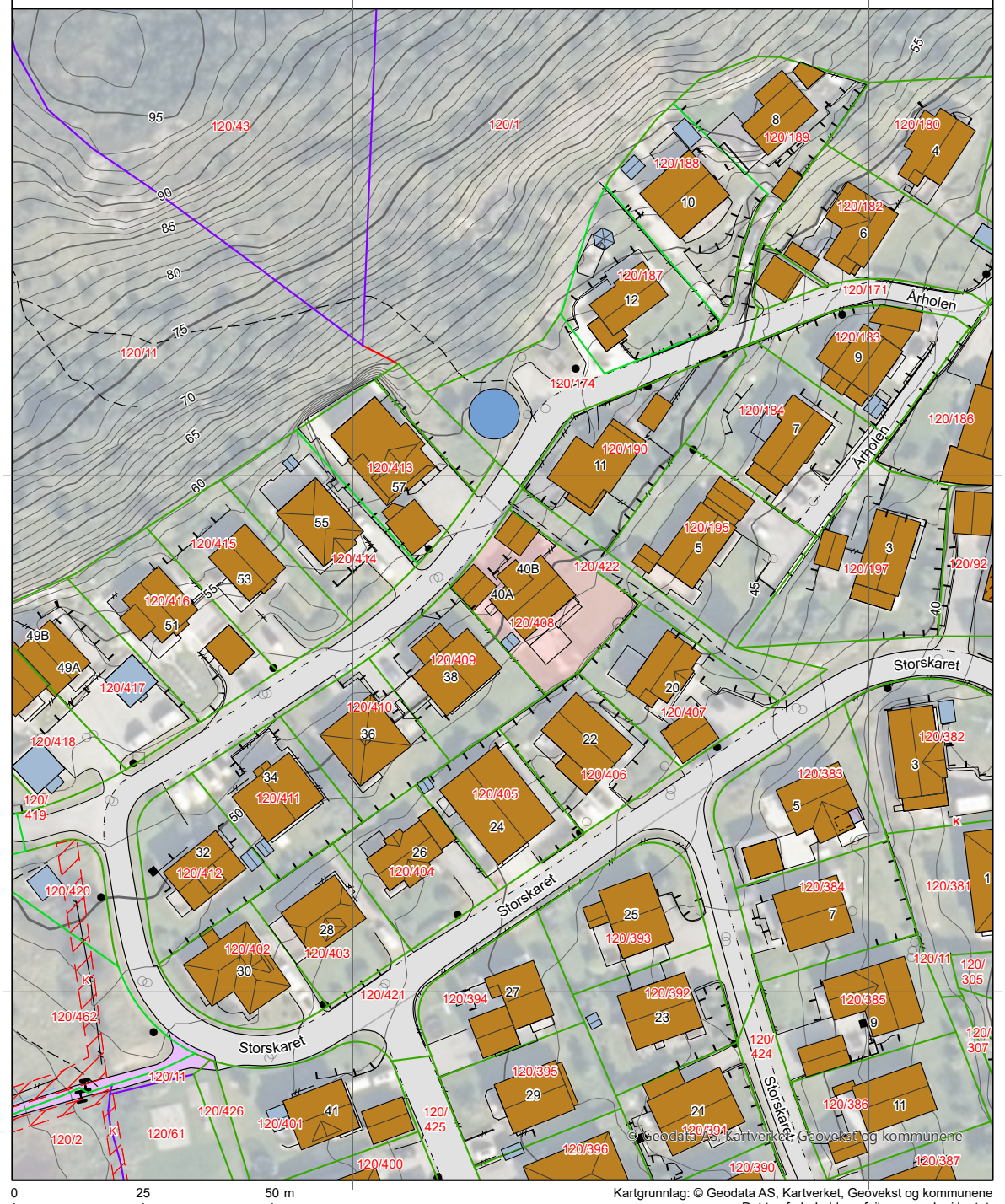
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/120/408/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

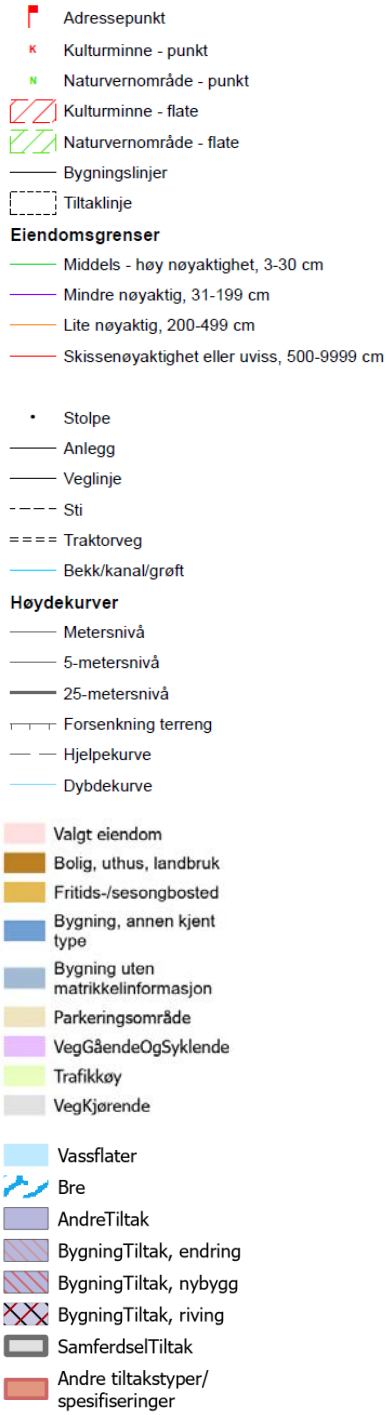
Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



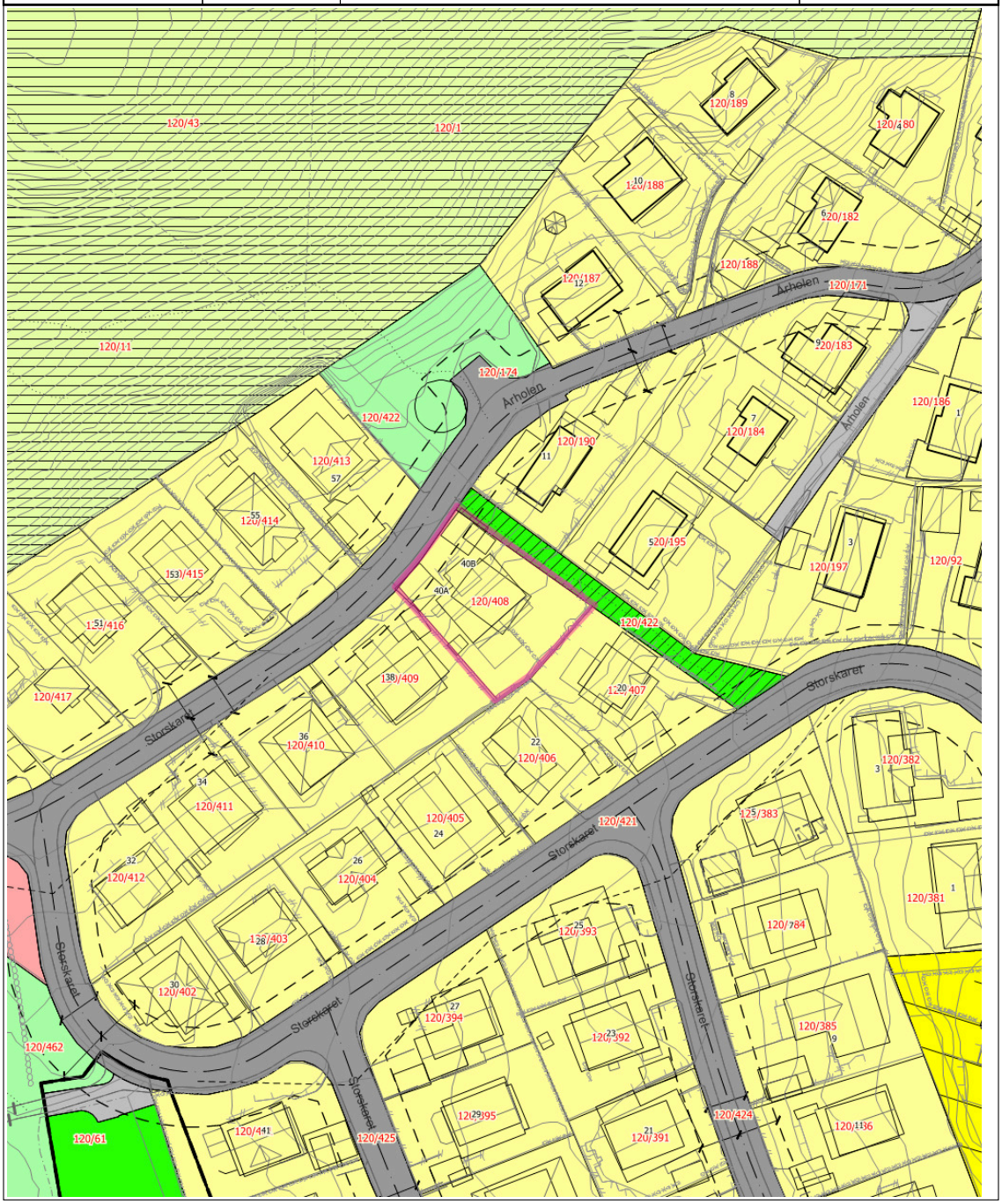
0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 408	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Storskaret 40A 6006 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

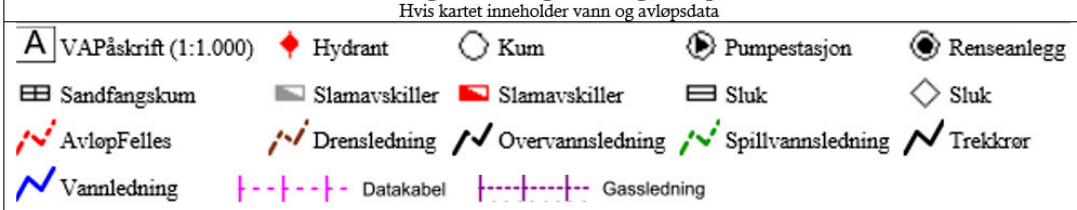
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Park	Anlegg for lek	Friluftsområde
Kommunalteknisk virksomhet	Felles lekeareal	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



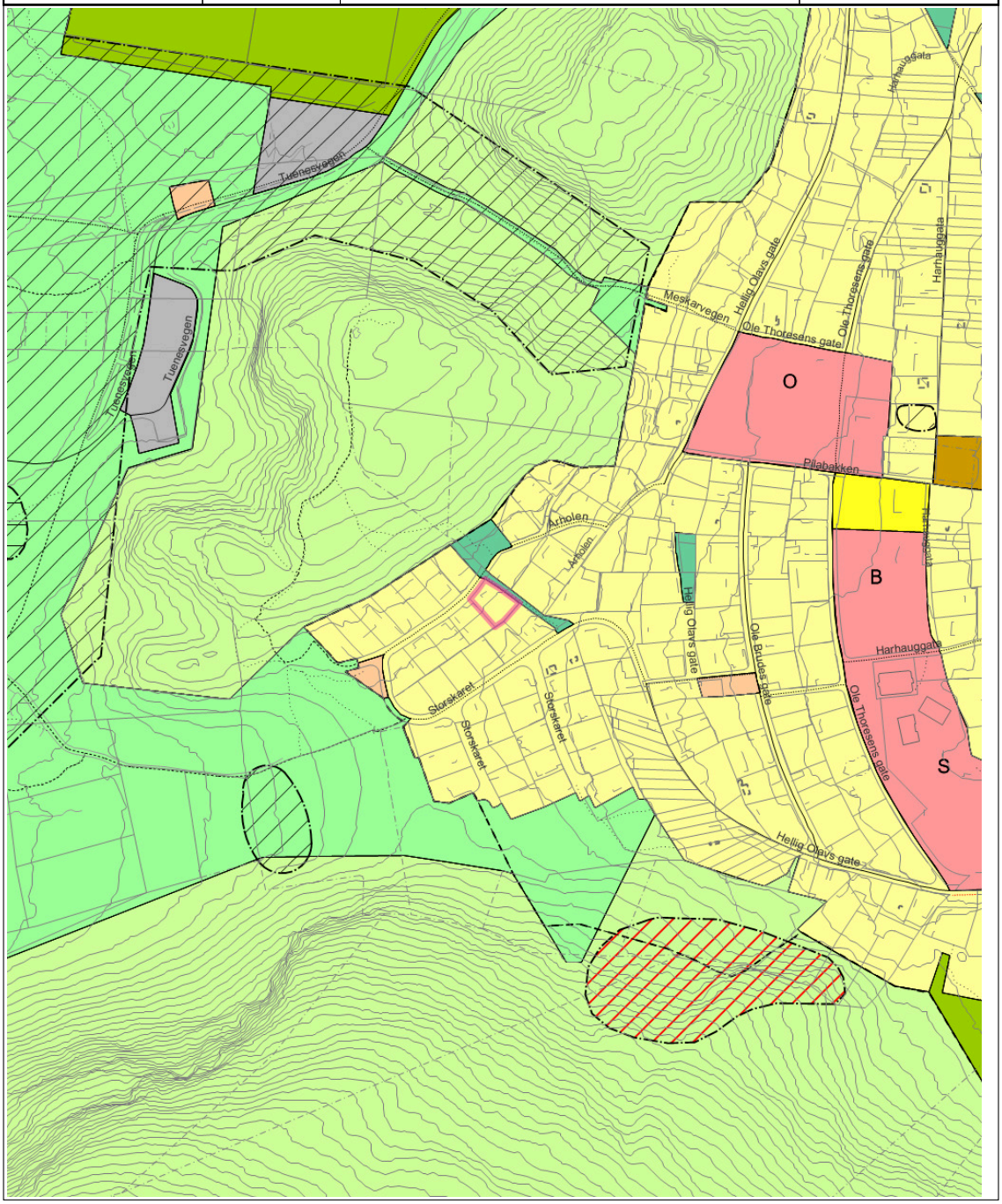
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 408	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Storskaret 40A 6006 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

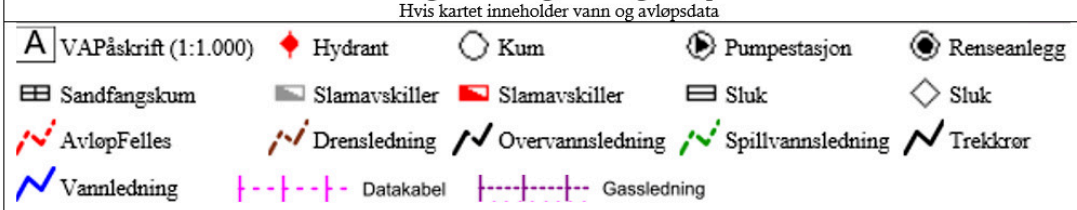
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

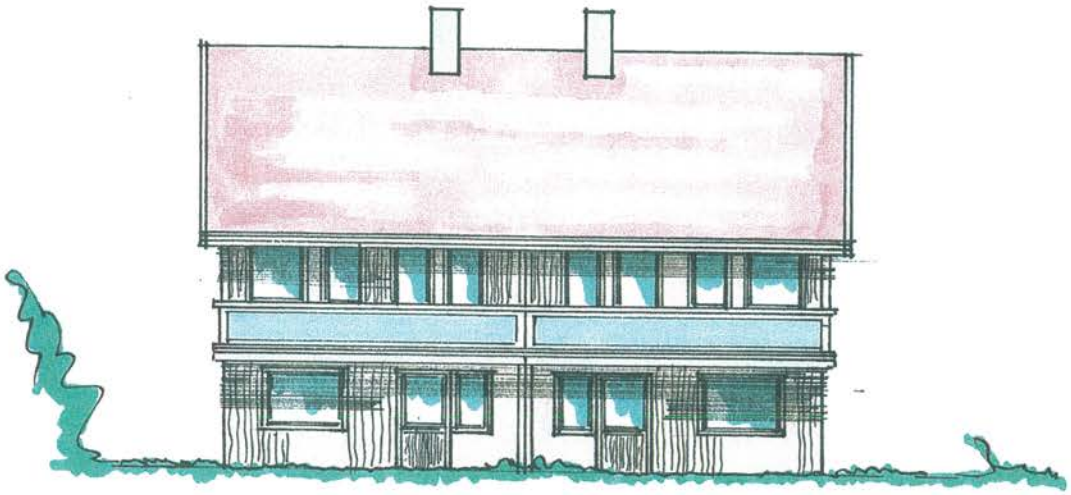


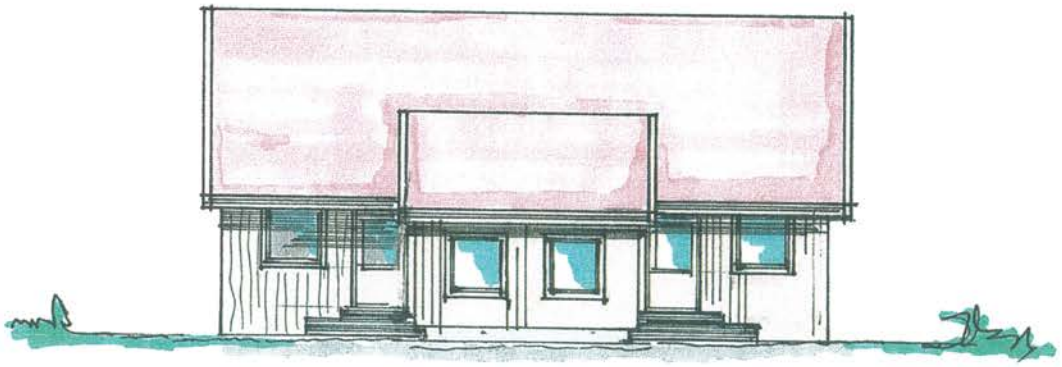
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

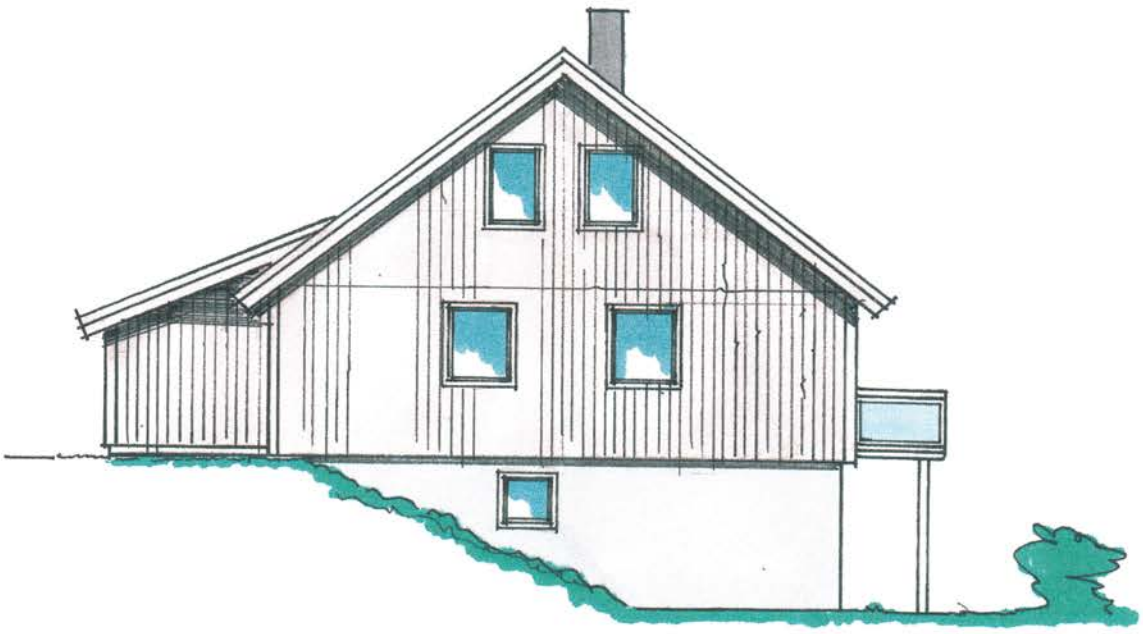
E 1

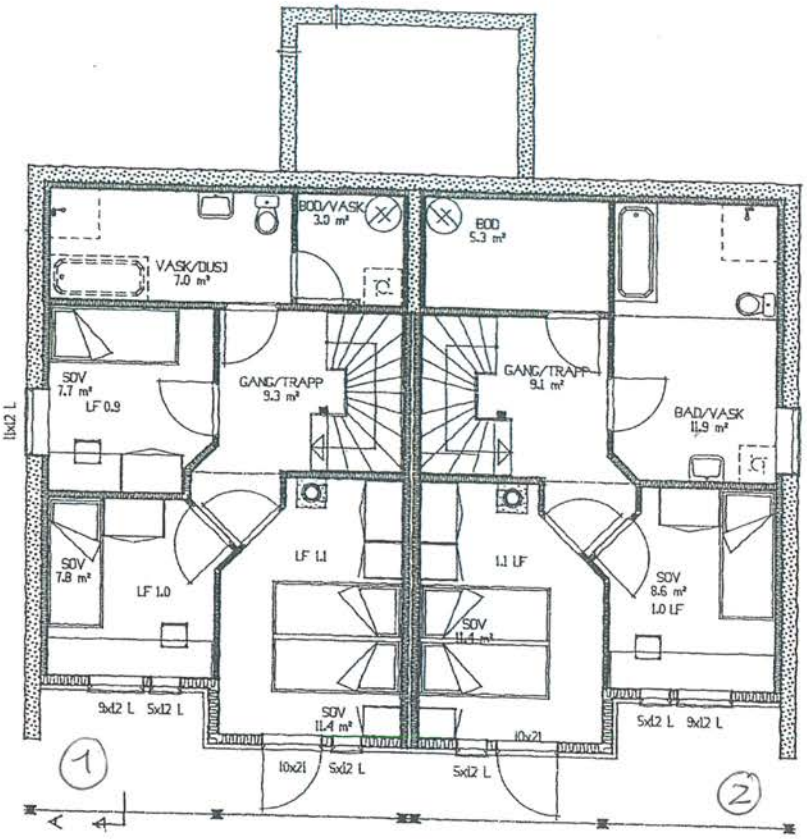


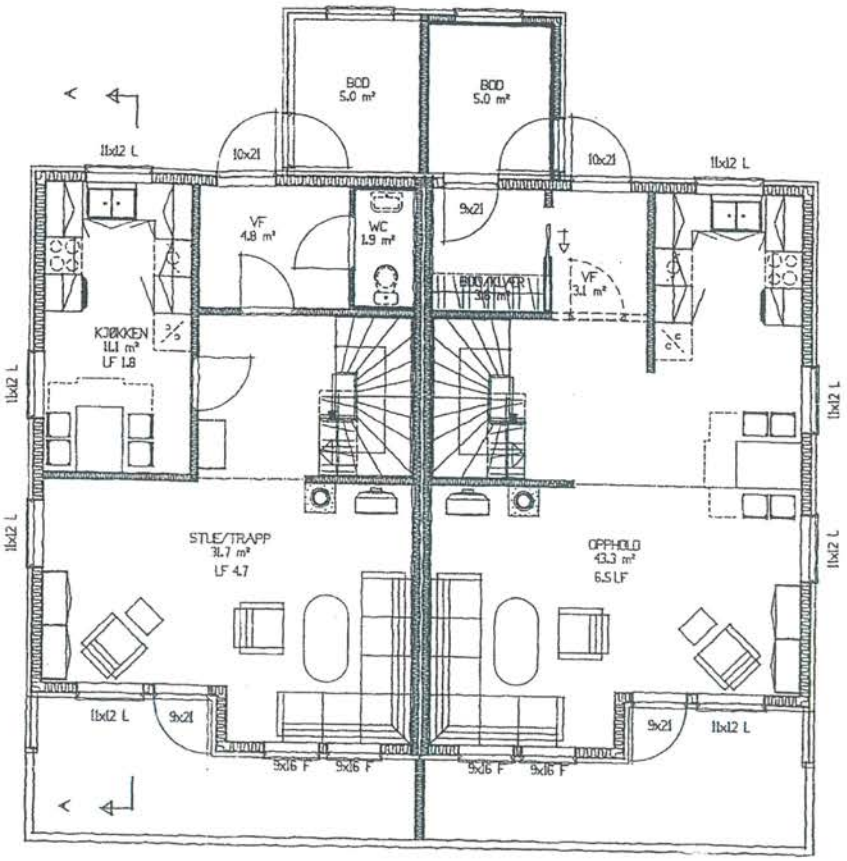


FASADER

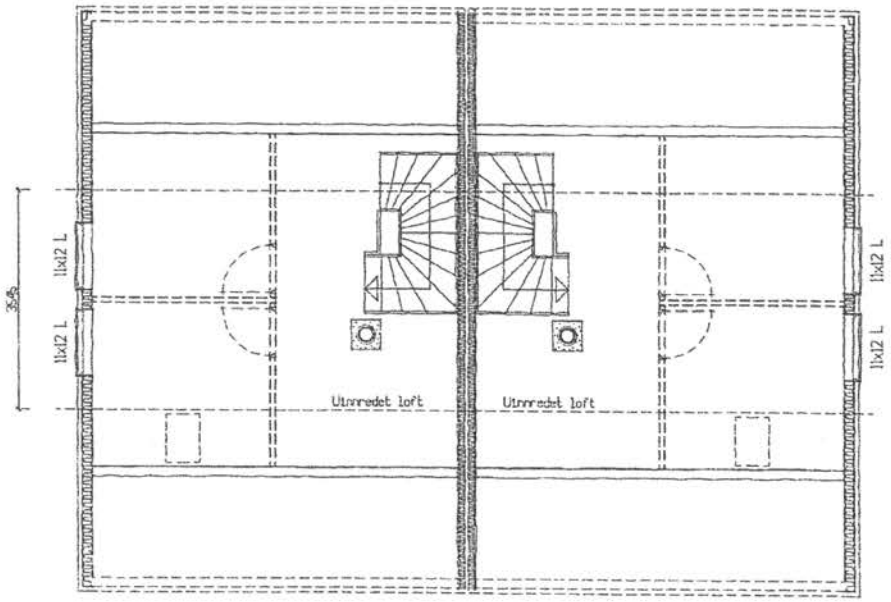
ProsjektKompetanse Vest PMPMA™ - sertifiserte prosjektledere

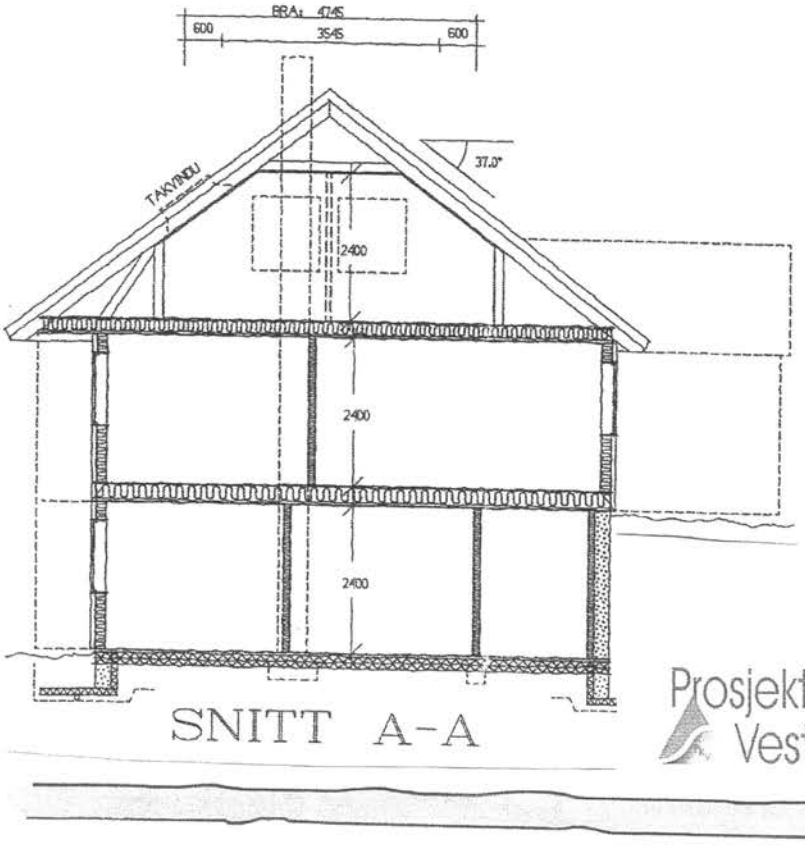






ProsjektKompetanse Vest PMPMA™ - sertifiserte prosjektledere





AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	48.2	48.2	24.0
Hovedplan	55.9	55.9	60.0
Loftplan	28.4	28.4	17.0
SUM	132.5	132.5	101.0

SNITT A-A

ProsjektKompetanse Vest PMPMA™ - sertifiserte prosjektledere

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.120 BNR.408 - PROSJEKTBYGG MØRE AS - 2-MANNSBOLIG

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	2005001016
Per Bigseth	JournalID:	2005026716
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-120/408
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	21.07.2005	**460/05**

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01 Grunnkrets nr.: 0102
Adresse:	Gnr. 120 Bnr. 408 Storskaret
Søknad av:	01.03.05(komplett 20.07.05)
Tiltakets art:	Nybygg/to-mannsbolig
Tiltakshaver:	Prosjektbygg Møre AS
Ansvarlig søker:	samme

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

Tekniske anlegg er opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 67 pkt. 1 a, b, c

Dette gjelder bl.a. atkomst veg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra kommunal veg Tillatelse til avkjørsel forutsettes gitt. Offentlig vann- og avløpsledning vil kunne tilknyttes i området, dette tas nærmere opp med kommunens avdeling for VAP.

Del.sak.nr.460/2005

Vurderinger

Omfang:

Søknaden gjelder bygging av to-mannsbolig på gjenliggende tomt i Storskaret. Området er i planen satt av til eneboliger (BV 29).
Det er fremmet søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene hva gjelder dette forholdet.
Bygningsmyndigheten er noe usikker på om søknaden omfatter carporter/garasjer, da det i selve søknaden ikke er krysset av for dette. Tegningsmaterialet inneholder heller ikke nødvendige tegninger. Derimot er det gjenpart av nabovarsel krysset av for bolig med carport. Bygningsmyndigheten må derfor bare behandler selve søknaden om to-mannsbolig i denne omgang.
Av søknaden framgår det at tiltaket gir en u-grad på 22,7%. Bebygd areal BYA=151 m2. Dette er tilsvarende eller mindre enn flere av allerede etablerte eneboliger i området.
Med framtidige carporter vil en anta at u-graden vil bli på ca 30%, dette er noe høyt i forhold til det som vanligvis aksepteres i dag. Bygningsmyndigheten finner imidlertid å kunne tillate dette sett på bakgrunn av at dette er siste huset i området BV 29.
Tiltaket har et bruksareal BRA=264 m2, og går over tre plan. I hht. reguleringsbestemmelsenes §2c, kan man hvor terrenget ligger til rette for det etablere sokkeletasje for beboelse.
Søknaden er fremmet som rammetillatelse etter pbl.§93, jfr.§95a. Ansvarlig søker og prosjekterende er Prosjektbygg Møre AS. Øvrige godkjente aktører må ettersende sine ansvarretter og kontrollplaner før eventuell igangsettingstillatelse blir gitt.
Forutsatt at dette blir brakt i orden, tilrår bygningsmyndigheten at det gis dispensasjon fra regulringsbestemmelsene og at søknaden godkjennes.

Tekniske anlegg:

Tiltaket, hva gjelder tilknytningspunkt for vann og avløp må forelegges kommunens virksomhet for VAP.

Høydeplassering:

Høydeplasseringen må gjøres ut fra eksisterende adkomstveg, slik at god adkomst blir etablert. Slik bygningsmyndigheten vurderer det vil det bety at ferdig gulv i underetasjen bør ligge på ca cote 49,50 m.

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 7 kan oppfylles, godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt 20.07.05 idet dispensasjon gis fra reguleringsbestemmelsene hva gjelder endret utnyttelse, til to-mannsbolig.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

2. Rettighet til framføring av vannledninger over annen eiendom, kfr. plan- og bygningslovens § 65, må være sikret.

3. Offentlig vannledning skal tilknyttes, kfr. plan- og bygningslovens § 65, annet ledd.

notar.no

4. Bortleding av skylle- og spillvann i lukkede ledninger må være sikret, herunder også tinglyst rett til framføring av ledninger over annen eiendom, kfr. plan- og bygningslovens § 66 nr. 2 og forurensningsloven.

5. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 98.

6. Kontrollerklæringer for prosjekteringen må være innsendt, kfr. SAK § 29.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret.

Når ovenstående vilkår nr. 1-7 og pkt. A-B er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

Lars Vartdal
for plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

20 Feb,2007 15:20

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Siv.ing. Patrick Young AS
Kongens gate 22

6002 ÅLESUND

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

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/05/1016-16/ 120/408	20.02.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01			Grunnkrets nr.:	0102
Adresse:	Gnr. 120	Bnr.	408	Storskaret	
Søknad av:	20.07.05				
Tiltakets art:	Nybygg/to-mannsbolig				
Tiltakshaver:	Prosjektbygg Møre AS				
Ansvarlig søker:	samme				
Byggetillatelse:	21.07.05				
Igangsettingstillatelse	**06.09.05(kun for grunn og betong)**				

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for to-mannsboligen

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Gjenstående arbeider er utført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Servicebok 21, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse:
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200
Org.nr.: 942.953.119

notar.no

2 Nov, 2005

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.120 BNR.408 - IREN U. SIMONNES/NILS ERIK HAGE - GARASJE M/BOD

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	2005003576
Per Bigseth	JournalID:	2005038405
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-120/408
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	02.11.2005	**697/05**

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	01		Grunnkrets nr.:	0101
Adresse:	Gnr. 120	Bnr.	408	Storskaret	
Søknad av:	Mottatt 21.09.05				
Tiltakets art:	Nybygg/garasje				
Tiltakshaver:	Simonnes/Hage				
Ansvarlig søker:	samme				

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

Vurderinger

Omfang:

Søknaden gjelder bygging av garasje i tilknytning til halvdel av to-mannsbolig på ovennevnte eiendom, jfr. vedlagte tegninger og situasjonsplan.
Garasjen bryter gjeldende byggelinje på stedet .Det er i den sammenheng fremmet separat søknad om dispensasjon fra dette forholdet i ettersendt brev hit mottatt 28.10.05.
Garasjen i seg selv er planlagt for 1 bil og har et BRA=33,7 m2, altså relativt liten.
Garasjetegningene er noe missvisende hva gjelder omsøkt mønehøyde. Det er påført en mønehøyde på H= 4,80m på snitt-tegningen, mens det på originaltegningen er en mønehøyde på ca 4,0m. Ved befaring på stedet og sammenholdt med tidligere godkjent byggesak for to-

mannsboligen, jfr. del.sak.nr.460/2005, datert 21.07.05 tilrår bygningsmyndigheten at mønehøyden fastsettes til H= 4,0m.Dette gir garasjen en bedre tilpassning til bebygde omgivelser.

Dispensasjoner:

Som det framgår av vedlagt situasjonsplan er det relativt trangt på stedet hva gjelder etablering av garasjer/carporter. Tiltaket er da også plassert 0,5m fra nabogrensen mot sørvest og bryter byggelinjen mot nordvest.
Bygningsmyndigheten må se tiltaket i sammenheng med tilsvarende tiltak på den andre delen av to-mannsboligen, slik at det etableres sikre og gode adkomst og snumuligheter.
Slik vi imidlertid ser det, bryter garasjen i for stor grad gjeldende byggelinje. Garasjen må derfor skyves sørøstover, mot boligen med 0,5 m. Dette medfører at bredden på garasjen blir 4,90 m. Videre må garasjens lengde justeres med 0,5 m til 5,50 m.
Reviderte tegninger må ettersendes før igangsettingstillatelse blir gitt.
Forutsatt at disse vilkår kan oppfylles vil bygningsmyndigheten tilrå at søknaden godkjennes ved at det gis dispensasjon fra gjeldende byggelinje.

Høydeplassering:

Høydeplasseringen av garasjen må selvsagt gjøres ut fra de stedlige forhold knyttet til eksisterende adkomstveg. Med henvisning til påvisningsseddel for boligen, ligger topp veg i adkomsten på ca cote 52,8 m. Ferdig gulv i garasjen bør da ligge på ca cote 52,5m.

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 2 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse mottatt 21.09.05 idet dispensasjon gis fra gjeldende byggelinje.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

2. Korrigerte tegninger må innsendes, kfr. ovenstående vurderinger.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

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

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 og pkt. A-B er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

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

notar.no

2 Nov, 2005

Del.sak.nr.697/2005

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

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

3

1 Dec, 2005

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Nils Erik Hage
Hellig Olavsgt.64A

6006 ÅLESUND

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

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/05/3576-6/ 120/408	30.11.2005

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01	Grunnkrets nr.:	0101
Adresse:	Gnr. 120 Bnr. 408	Storskaret	
Søknad av:	21.09.05		
Tiltakets art:	Nybygg garasje		
Tiltakshaver:	Simonnes/Hage		
Ansvarlig søker:	samme		
Byggetillatelse:	02.11.05		

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

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette avtales direkte med Virksomhet for kart og oppmåling.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

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

enova

Energiattest



Adresse **Storskaret 40A, 6006 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **23.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-389763**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20008822**
Gårdsnummer **120**	Bruksnummer **408**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2007**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
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 **91,41**

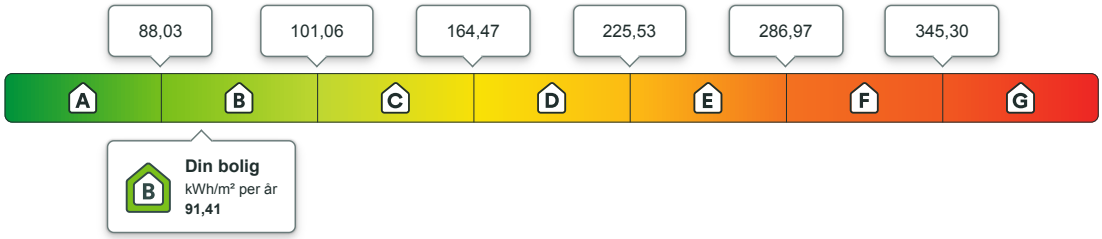
Storskaret 40A, 6006 ÅLESUND

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	kWh/m² per år
11 271,63	**85,39**

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



Storskaret 40A, 6006 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	TomannsboligVertikalDelt
Byggeår	2007
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	ae5cc0ed5d289abaab3f958ca8446ad94db98858
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	23.11.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	ÅLESUND
Klimakorreksjonsfaktor	0.93
Årsmiddeltemperatur	7.31 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	178,73 m²
Areal tak	53,71 m²
Areal gulv	44,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19,80 m²
Oppvarmet BRA	132,00 m²
Oppvarmet luftvolum	271,88 m³
U-verdi for yttervegger	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,08 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	146 050,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	28,18 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	28,18 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	1,20 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	57,54 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		31,82 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,10 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,24
2	Tak	0,15
3	Gulv	0,14
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,18**
6	Infiltrasjon	0,14
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,33**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,73**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	90,07	0,00	90,07	3,19	28,27
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	28,18	2,94	31,11	1,10	28,18
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**147,37**	**2,94**	**150,30**	**-**	**85,57**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	11 272	85,39
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**11 272**	**85,39**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**11 272**	**85**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	3 844	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	3 732	28,27
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 696	28,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**11 272**	**85,39**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**11 272**	**85,39**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	85,39	1,00	85,39
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**85,39**		**85,39**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	85,39 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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.

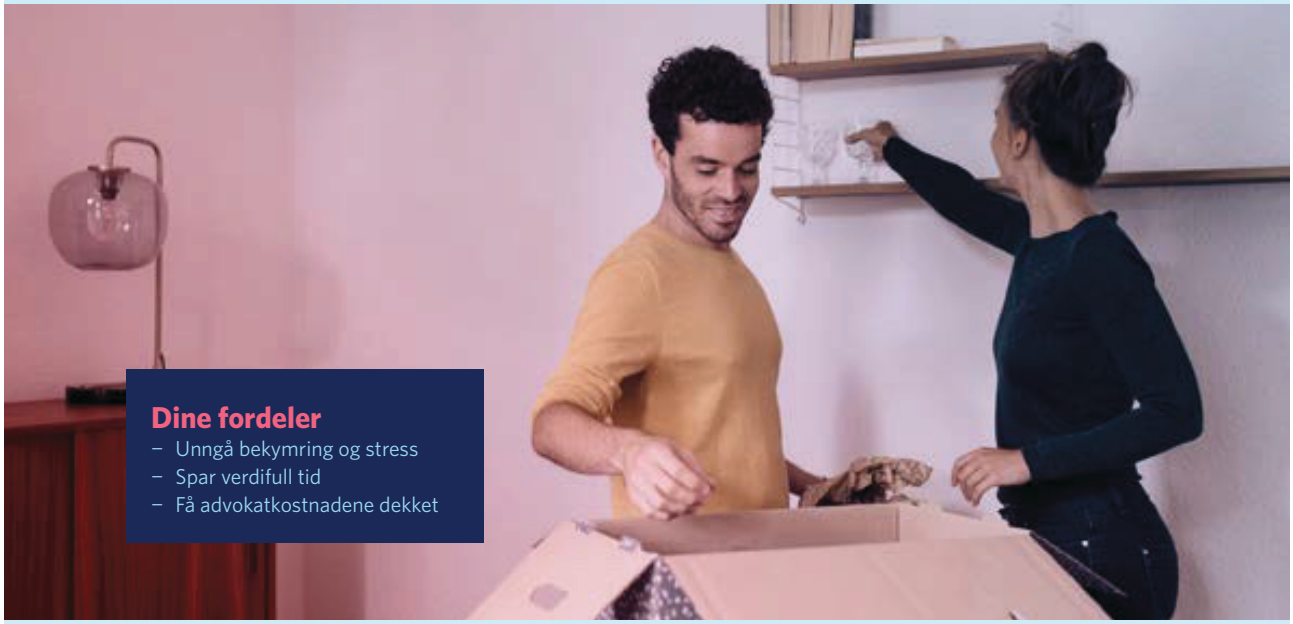
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på ovennevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag dersom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar