notar



ELLINGSØY

Storfarvegen 57

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 114/130 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 4 017 490,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Prisantydning	Kr 3 900 000,-
Omkostninger	Kr 117 490,-
Totalpris	Kr 4 017 490,-
BRA-i/BRA Total	114/130 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2007
Soverom	3
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	25
Budskjema	96

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



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner

thomas@notar.no
450 50 453

Jeg er født og oppvokst på Valderøya utenfor Ålesund og har jobbet som eiendomsmegler siden 2013. Fritiden min går for det meste bort til å være aktiv, det være seg å løpe, løfte vekter, trene kampsport eller å stå på ski. Det hender også at jeg ser en god film, leser en bok eller spiller noen sjakkpartier.

Hovedområdene mine er Ålesund og Giske kommune og her har jeg svært god kjennskap til markedet. Siden jeg begynte som eiendomsmegler har jeg solgt alt fra leiligheter, rekkehus og eneboliger til fritidseiendommer og næringseiendommer.

Som eiendomsmegler er jeg svært opptatt av en ryddig og oversiktlig salgsprosess for både kjøper og selger. Boligene våre er som regel det dyreste vi eier, så det skulle bare mangle at forvaltningen av disse verdiene skjer på best mulig måte.

Med meg på laget får du en ærlig, hardtarbeidende og dedikert megler med pågangsmot og høy faglig kompetanse.

Velkommen til Storfarvegen 57

Velkommen til Storfarvegen 57!

Her tilbyr vi en meget pen tomannsbolig fra 2007 med gode kvaliteter.

Mot syd er her en meget romslig terrasse på ca. 70 kvm. med flotte solforhold og nydelig utsikt.

1. etasje inneholder en romslig og luftig stue- og kjøkkenløsning med spisestue og tv-krok, bad, gang og bod. I 2. etasje er her bad, gang, vaskerom og 3 soverom.

Det er gode parkeringsmuligheter på tomten med totalt 3 p-plasser. Boligen disponerer halvparten (16 kvm) av garasje med plass til én bil. På vestsiden er det laget til el-billader ved egen oppstillingsplass.

- Hjertelig velkommen til visning!





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Storfarvegen 57 ligger på Sperre på Ellingsøy i et rolig og etablert boligområde bestående hovedsakelig av frittliggende boliger og tomannsboliger.

Eiendommen har kort vei til bussforbindelser, Vik barneskole og idrettshall, samt gode turmuligheter i nærområdet.

Dagligvarehandel er tilgjengelig ved Spar Stokke og Kiwi Kverve, mens Ellingsøy barne- og ungdomsskole og Ellingsøy barnehage ligger på Hoffland.

Ellingsøytunnelen gir enkel forbindelse til Ålesund sentrum og øvrige deler av kommunen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

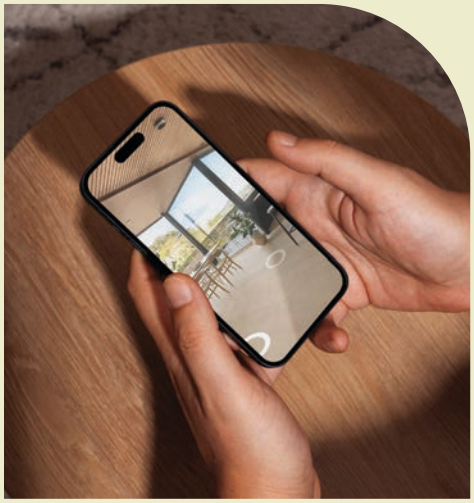
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



Storfarvegen 57

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY

Oppdragsnummer
1-0255/26

Selger
Leandro Pires

Matrikkel
Gårdsnummer 153, bruksnummer 108, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Energiklasse
D

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 698 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med uteplass med platting og overbygget areal, asfalt og støttemurer. Arealet på sameiet gjelder for begge seksjonene.

Takst
Tilstandsrapport datert 18.11.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

Byggeår
2007

Byggemåte
TOMANNSBOLIG:
Tomannsboligen er oppført i bindingsverk, med grunnmur av isolerte grunnmurselementer med betongkjerne og støpt dekke mot grunn. Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent utførelse, og innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler og lett undertak av kartongplater, og taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Takrenner, beslag, stigtrinn og snøfangere er av metall. Etasjeskillere er av tre og støpt dekke mot grunn. Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass, samt malt ytterdør og malt tredør til overbygget areal utvendig. Inntil boligen mot sør og vest er det platting på terreng i trekonstruksjon med tredekke samt støpt dekke med fliser, med rekkverk av tre og forskalingsblokker, og det er også en støpt platting med fliser ved hovedinngang.

GARASJE:
Felles garasje på ca. 32 m², der hver seksjon disponerer ca. 16 m². Ingen delevegg. Støpt plate på grunn, yttervegger i forskalingsblokk med betongkjerne og utvendig bordkledning. Tak med A-takstoler og betongstein. Aluminiums leddport med elektrisk portåpner. Innlagt strøm.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Vaskerom/bod, Loft > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
Vanntett sjikt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Våtrom > Vaskerom/bod, Loft > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert begrenset tilluft til rommet.

- Våtrom > Vaskerom/bod, Loft > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det mangler drenering fra innebygd sisterne.
Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er derfor ufullstendig undersøkt.
Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Ventilasjon
Avvik: Det er begrenset tilluft til rommet.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

- Våtrom > Bad, Hovedetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Våtrom > Bad, Loft > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er registrert slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen.

- Våtrom > Bad, Loft > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen.

- Våtrom > Bad, Loft > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
Vanntett sjikt er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Våtrom > Bad, Loft > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er registrert riss i glasuren på servanten.
Det er ikke synliggjort lekkasjevann ved innebygget sisterne.

- Våtrom > Bad, Loft > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

- Innvendig > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Det er begrenset tilluft, da det mangler tilluftsventiler i fasaden og kun er spalteventiler i vinduene. Det er påvist spor etter kondens på enkelte glass, noe som indikerer begrenset ventilasjon.
Det er påvist manglende isolasjon og plast på deler av ventilasjonskanaler på kryploft.
Ventilasjonsanleggets fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

- Innvendig > Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Det mangler stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

- Kjøkken > Stue/kjøkken, Hovedetasje > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Avvik: Avtrekk og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Utvendig > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er påvist punktvise råteskader på hjørnebord ved oppløft og på vinduslist mot vest.
Nederste bordkledningsbord mot bakken og hjørnebord har stedvis forhøyet fuktnivå, målt til opptil 30 vektprosent.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er påvist noe værslitasje på enkelte vinduer, og overflatebehandling må påregnes.
Hovedytterdøren, balkongdør og tredøren til overbygget areal har fuktskader i nedkant.

- Utvendig > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er påvist begrenset lufting av takkonstruksjonen, samt glipe mellom isolasjon i kott mot nordøst.
På kryploft er det påvist misfarging på baksiden av asfaltplaten, med mulig soppvekst. Forholdene

bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak gjennomføres.

- Utvendig > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Det er påvist rust på snøfangere og værslitte toppbord.
Taktekking og tilhørende komponenter er over 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Utvendig > Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen
Avvik: Tredekket har værslitasje og stedvis oppsprukket trevirke.
Det er registrert riss i flisfugene og en sprukket flis ved inngangspartiet.
Levegg mot nabo har værslitt toppbord.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
Avvik: Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon fra byggeåret, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på montering av elbillader i 2022.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
År: 2007
Det er kun utført en enkel visuell kontroll.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

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 2025.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja.
Beskrivelse: Installasjoner utført av forrige eier og et sertifisert firma.

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Området mot vest er avsatt til fremtidig boligbebyggelse ihht kommunedelplanen. Området syd er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Utsnitt av reguleringskart samt kommunedelplan 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
Det er gulvvarme på begge badene. Elementpipe og ildsted fra byggeåret.

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
Det medfølger plass i felles garasje på ca. 32 m2, der hver seksjon disponerer ca. 16 m2. Garasjen har ingen delevegg, aluminiums leddport med elektrisk portåpner og innlagt strøm. Loftsetasjen tilhører naboseksjonen. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass.

Det ble montert elbillader i 2022.

Vei/Vann/Kloakk
Privat avstikker fra offentlig veg. Offentlig avløp. Privat vannverk.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger en ferdigattest angående oppføring av tomannsbolig datert 12.10.2007.

Det foreligger vedtak angående oppføring av garasje datert 02.05.2007. Det foreligger også godkjente byggetegninger av garasjen. Saken er ikke formelt avsluttet med kommunen og utstedt ferdigattest på tiltaket. I vedtaket står det at tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Det står også i vedtaket at ansvarlig søker (Lampholmen) skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført.

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

Boden på loftet er gjort om til vaskerom. Utvendig, overbygd areal mot vest fremgår ikke av tegningene. Dette er tiltak som er søknadspliktig og som ikke er omsøkt hos kommunen. 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.

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

Boden på loftet er gjort om til vaskerom. Utvendig, overbygd areal mot vest fremgår ikke av tegningene. Dette er tiltak som er søknadspliktig og som ikke er omsøkt hos kommunen. 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 opplyst om at det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er heller ikke oppført med radonsperre eller tilsvarende. Boligen ligger i et område som er klassifisert med høy radonaktsomhet. Radonmåling bør gjennomføres.

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

Hovedetasje:
BRA-i 67 kvm: Entré, bod, gang m/trapp, bad og stue/kjøkken
TBA 70 kvm: Platting.

Loft:
BRA-i 47 kvm: Bad, vaskerom/bod, gang m/trapp og 3 soverom.

Garasje:
BRA-e 16 kvm: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.11.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

Standard

Overflater med laminat og fliser på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Oppgradert med nye fronter, benkeplate og servant i 2018. Utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk ført ut.

Vaskerom fra 2007 med flislagt gulv, malte strievegger og himlingsplater, opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.

Bad hovedetasje fra 2007 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og badekar, samt mekanisk avtrekk.

Bad loft fra 2007 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne, samt mekanisk avtrekk

Tekniske installasjoner:

- Mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom, friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Innvendig vannledning som rør-i-rør med fordelerskap; stoppekran i bod og merkede kurser.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 plassert i bod.
- Elementpipe og ildsted fra byggeåret.
- Fiber.
- Skyvedørsgarderobe.
- Solskjerming på stuevinduer mot sør.

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: 114 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 70 m²

Tomannsbolig, vertikaldelt

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 67 m² Entré, bod, gang m/trapp, bad og stue/kjøkken.

2. etasje
BRA-i: 47 m² Bad, vaskerom/bod, gang m/trapp og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
70 m² Platting.

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 16 m² Garasje.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 900 000,-

Verditakst
Kr 3 900 000,-

Kommunale avgifter
Kr 12 691,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer avløp, feiegebyr og renovasjon samarbeid.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt
Kr 4 904,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Info vannavgift
Boligen er tilknyttet privat vannverk: Ellingsøy vassverk.

Kr 3 440 pr 2026. Avgiften blir fordelt på to terminer i 2026.

Formuesverdi - Primær
Kr. 875 953,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 3 503 813,- 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. 3 900 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 97 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 117 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 017 490,- (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.

Heftelser i eiendomsrett:
1962/300576-32/58 12.02.1962 RETTIGHET
Rettighetshaver: ELLINGSØY VASSVERK SA
ORG.NR: 970 056 564
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 153 BNR: 108

2007/780860-1/200 01.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE
ORG.NR: 929 911 709
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til bygningsloven
Sak nr. 948/06
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 153 BNR: 108

GRUNNDATA
2018/664301-1/200 18.04.2018
21:00
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

2020/372511-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 153 BNR: 108 FNR: 0 SNR: 1

2024/923437-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 153 BNR: 108 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
Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Epost: thomas@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (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.)
Foto, 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.

Storfarvegen 57

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest for tomannsbolig
- Vedtak på oppføring av garasje
- Dok-analyse
- Energiattest



TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Storfarvegen 57

6057 ELLINGSØY

Matrikkel	Gnr 153: Bnr 108, : Snr 1
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2007
Befaringsdato	18.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	99
Referansenummer	STDKFBNV
Rapportdato	25.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
114 m²	16 m²	0 m²	70 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
0	20	22	0

Vurdert markedsverdi
kr 3 900 000

§ 1-6.Rapportens varighet
«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»
Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Tilstand 4
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Generell eiendomsinformasjon 7
2.2 - Beskrivelse av område 7
2.3 - Eiendommer 7
2.4 - Bygninger 7

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Tomannsbolig, vertikaldelt 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 27
3.4 - Branntekniske forhold 28
3.5 - Lovlighetsmangler 28

4 - Verdivurdering 29
4.1 - Oppsummering 29
4.2 - Teknisk verdi 29
4.3 - Sammenlignbare objekter 30

5 - Vedlegg og kilder 31

6 - Forutsetninger 32

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

7 - Ansvarlig takstingeniør 35

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fremstår med normal alders- og bruksslitasje, men det er registrert flere forhold som bør følges opp. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon om registrerte avvik, risiko og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 (TG 2) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, utvendige plattinger, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

1.4 Tilstand

0	20	22	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1.5 Verdi

Verdi:

3 900 000 kr

Dato verdsetting:

23.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Leandro Pires

Rekvirent
Leandro Pires

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
18.11.2026

Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik og Leandro Pires

Takstingeniør

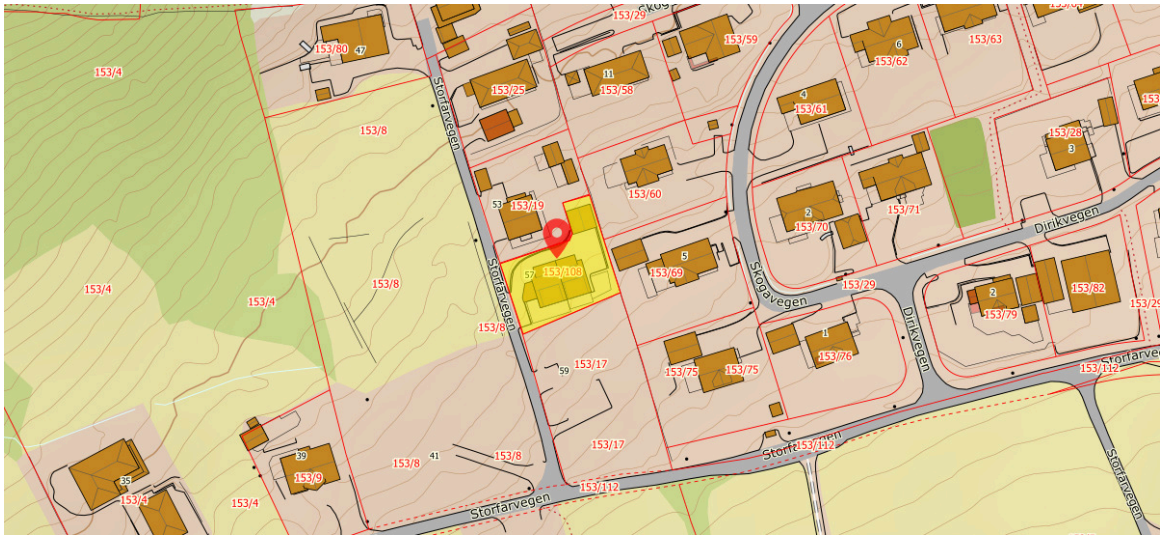
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
26.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 99 - version 3)

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: Kartverket

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.
- Eiendommen er tilknyttet vann via lokalt privat vassverk med egne stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (eksklusive vann): kr 17 596,- per år.
- Tomten er opparbeidet med uteplass med platting og overbygget areal, asfalt og støttemurer.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.2 Beskrivelse av område

Storfarvegen 57 ligger fint til på Sperre på Ellingsøy, med god utsikt i et rolig og etablert boligområde bestående hovedsakelig av frittliggende boliger og tomannsboliger. Området har kort vei til bussforbindelser, Vik barneskole og idrettshall, samt gode turmuligheter. Det finnes dagligvarebutikker ved Spar Stokke og Kiwi Kverve, mens Ellingsøy barne- og ungdomsskole og Ellingsøy barnehage ligger på Hoffland. Ellingsøytunnelen gir enkel forbindelse til Ålesund sentrum og øvrige deler av kommunen.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	698.3 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	153		
Bruksnummer	108		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal	698.3 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal	130 m²

Sum BRA-i	114 m²
Sum BRA-e	16 m²
Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	70 m²

Norsk takst

2.4.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Storfarvegen 57
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2007



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 153: Bnr 108

Seksjon 1

Sameiebrøk:	1/2
DE SOUZA PIRES LEANDRO	1/1

2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Boligen er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning.
- Takkonstruksjon av A-takstoler med lett undertak av kartongplater, tekking med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak; takrenner, beslag, stigtrinn og snøfangere i metall.
- Vinduer og balkongdør i malt tre med 2-lags glass, samt malt ytterdør og tredør til overbygget areal.
- Inntil boligen mot sør og vest er det platting på terreng på ca. 70 m², delvis overbygget, i trekonstruksjon med tredekke samt støpt dekke med fliser, rekkverk av tre og forskalingsblokker. Det er også en støpt platting med fliser ved hovedinngang.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskillere av tre og støpt dekke mot grunn.
- Overflater med laminat og fliser på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i tak.
- Innvendig trapp i malt tre fra byggeåret.
- Malte innvendige dører.

VÅTROM

- Bad hovedetasje fra 2007 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og badekar, samt mekanisk avtrekk.
- Bad loft fra 2007 med flislagt gulv og vegger, gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne, samt mekanisk avtrekk.
- Vaskerom fra 2007 med flislagt gulv, malte strievegger og himlingsplater, opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Oppgradert med nye fronter, benkeplate og servant i 2018. Utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Mekanisk avtrekksventilasjon fra våtrom, friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Innvendig vannledning som rør-i-rør med fordelerskap; stoppekran i bod og merkede kurser.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 plassert i bod.
- Elementpipe og ildsted fra byggeåret.
- Fiber.
- Skyvedørsgarderobe.
- Solskjerming på stuevinduer mot sør.

TOMTEFORHOLD

- Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og terrasseplatting. Forstøtningsmur i tomtegrense mot nord og øst i betongstein (felles), og mot vest i forskalingsblokker med betongkjerne.
- Grunnmur oppført med isolerte grunnmurselementer med betongkjerne.
- Drenering fra byggeåret; innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.
- Byggegrunn er ikke kjent.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2007

I følge matrikkel.

2.4.1.3 AREAL

- Platting på ca. 70 m², hvor deler er overbygget.

Hovedetasje		**TBA: 70 m²**	**Sum BRA: 67 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, bod, gang m/trapp, bad, stue/kjøkken		67 m²

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 47 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 3, gang m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom/bod		47 m²

2.4.2 GARASJE

Garasje

Storfarvegen 57
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2008



Norsk takst

2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Felles garasje på ca. 32 m², der hver seksjon disponerer ca. 16 m². Det er ingen delevegg. Garasjen har støpt plate på grunn, yttervegger i forskalingsblokk med betongkjerne og utvendig bordkledning. Taket har A-takstoler og betongstein. Det er montert aluminiumsleddport med elektrisk portåpner. Innlagt strøm. Loftsetasjen tilhører naboseksjonen.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.4.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2008
I følge tidligere opplysninger.

2.4.2.3 AREAL

1.etasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 16 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje		16 m²

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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

TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, Loft

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Loft

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom/bod, Loft

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Loft

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom/bod, Loft

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Loft

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom/bod, Loft

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Loft

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken, Hovedetasje

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

TG 2 A.3.20.2 **Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.10.1 **Innvendige trapper**

HMS A.2.14.1 **Radon**

HMS A.2.9.1 **Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

HMS A.3.22.2 **Forstøtningsmurer**

HMS A.3.23.1 **Skredfare**

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3.2 Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 2007

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom/bod - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Vaskerom fra byggeåret. Rommet har flislagt gulv, malte strievegger og himlingsplater i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og luftespalte i døren.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom/bod, Loft

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Vaskerom/bod, Loft

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom/bod, Loft

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er påvist spor etter smøremembran, men utførelsen er ukjent. Det er målt et fall på 5 mm fra toppen av flisen ved skyvedøren til toppen av slukristen, over en avstand på ca. 1,3 meter. Det gjøres oppmerksom på at veggene ikke har tilstrekkelig vanntett sjikt i henhold til dagens krav, men det er ikke montert skyllekar eller lignende installasjoner på vegg.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
- Vanntett sjikt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vær observant på avvik med høyden mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpning, da utilstrekkelig høyde kan øke risikoen for vanninntrenging og lekkasjer.
- På grunn av alder bør det vanntette sjiktet følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting eller utbedring planlegges som følge av økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Vaskerom/bod, Loft

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom/bod, Loft

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres bedre tilluft til rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom/bod, Loft

Beskrivelse:
Fuktmåling er utført fra kottet. Det ble målt 6 vektprosent fuktighet, noe som indikerer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom/bod, Loft

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Badet er fra 2007. Rommet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt gulvvarme. Taket har himlingsplater. Våtrommet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er mekanisk avtrekk og begrenset luftespalte i døren.





TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, Hovedetasje

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Hovedetasje

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er målt 23 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen over en avstand på ca. 2,3 meter. Flisoppkanten ved døren er ca. 55 mm. Fallet ledes tilfredsstillende til sluket med dagens løsning.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er påvist spor etter smøremembran. For øvrig er forholdene ukjente.

Vurdering/Avvik:
- Det mangler drenering fra innebygd sisterne.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er derfor ufullstendig undersøkt.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres tilfredsstillende drenering eller annen lekkasjevarsling fra innebygd sisterne, da lekkasje kan medføre skjulte fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Sluket bør gjøres tilgjengelig og rengjøres slik at membrantilslutning og sluk kan inspiseres nærmere.
- På grunn av alder bør våtrommets tettesjikt følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges. Det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er begrenset tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres bedre tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Begrenset tilluft kan medføre redusert luftutskifting og dårligere inneklima.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Hovedetasje

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne, slik at lekkasjer kan oppdages tidlig og risikoen for skjulte vannskader reduseres.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Fuktmåling er utført i eksisterende hull fra bod mot badekar. Det er målt 6 vektprosent fuktighet, noe som indikerer tørt treverk.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Bad fra 2007. Rommet har flislagte gulv og vegger samt gulvvarme. Taket har himlingsplater. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er mekanisk avtrekk og spalte under døren.

Norsk takst





TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, Loft

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen bør utbedres eller fornyes for å redusere risikoen for vanninntrenging og videre skadeutvikling.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Loft

Beskrivelse:

Det er målt 10 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsonen. Dusjsonen er avgrenset med en kant på gulvet som holder dusjvannet inne i dusjsonen. Det er målt 4 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist under innredningen. Denne sluken håndterer lekkasjevann.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitte og sprukne flisfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprukne og slitte fuger bør utbedres, da forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrenging og videre skadeutvikling.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Loft

Beskrivelse:

Det er påvist spor etter smøremembran. For øvrig er forholdene ukjente. Det er målt et fall på 4 mm fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen under innredningen. Eventuell oppkant på membranen ved døren er ukjent. Denne sluken håndterer lekkasjevann.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra toppen av slukristen til toppen av vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Vanntett sjikt er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Norsk takst

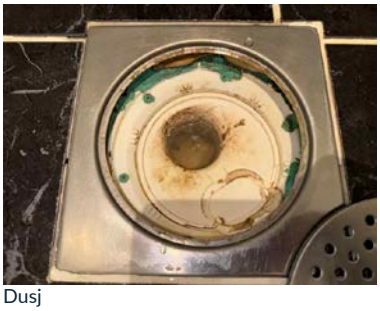
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende drenering fra innebygd sisterne bør utbedres, da lekkasje kan medføre skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av vanntett sjikt og eventuell oppkant ved døråpningen, da målt høyde ikke er tilstrekkelig og lekkasjevann kan renne ut av våtrommet.
- På grunn av alder bør tilstanden følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting av tettesjiktet planlegges da risikoen for funksjonssvikt og lekkasje øker.

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, Loft

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.


Dusj


Under innredning

TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Loft

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Loft

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert riss i glasuren på servanten.
- Det er ikke synliggjort lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Riss i glasuren på servant bør følges opp ved behov, da videre utvikling kan medføre behov for utskifting.
- Det bør etableres eller kontrolleres løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, slik at eventuell lekkasje kan oppdages før skade på tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Loft

Beskrivelse:

Fuktmåling er utført fra kottet bak dusjsonen. Det er målt 6 vektprosent fuktighet i tørt treverk.





A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Bad, Loft

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Malt tretrapp fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper i trappen. Håndløper bør monteres for å redusere fallrisiko.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Loft
- På hovedsoverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 5 mm gjennom hele rommet.
- På soverom sørvest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 7 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 12 mm gjennom hele rommet.
- På gang m/trapp er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 8 mm gjennom hele rommet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i vinduene. Det er ingen veggventiler, kun spalteventiler i vinduene. Det ble påvist kondens på vinduet i hovedsoverommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er begrenset tilluft, da det mangler tilluftsventiler i fasaden og kun er spalteventiler i vinduene. Det er påvist spor etter kondens på enkelte glass, noe som indikerer begrenset ventilasjon.
- Det er påvist manglende isolasjon og plast på deler av ventilasjonskanaler på kryploft.
- Ventilasjonsanleggets fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tilluftsforholdene bør forbedres og ventilasjonen kontrolleres, da begrenset tilluft og påvist kondens kan gi utilstrekkelig luftskifte og økt risiko for fuktrelaterte skader.
- Alle ventilasjonskanaler bør isoleres og plastres for å hindre kondens problematikk.
- Ventilasjonsanleggets funksjon bør følges opp jevnlig, og det bør planlegges for fremtidig utskifting eller oppgradering som følge av alder og usikker gjenværende funksjon.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG 1 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som et rør-i-rør-system med fordelerskap. Stoppekran er påvist i bod. Kursene i rørskapet er merket.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er utført i plast.

Vurdering/Avvik:
- Det mangler stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

Norsk takst

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres stakeluke og tilstrekkelig tilgjengelighet for staking av avløpsledningene, da manglende tilgang vanskeliggjør kontroll og eventuell rensing ved behov.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 200-liters varmtvannstank fra 2007. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling i boligen. Boligen er heller ikke oppført med radonsperre eller tilsvarende. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger i et område som er klassifisert med høy eller særlig høy radonaktsomhet. Det er ikke opplyst om radonmåling, og boligen er ikke oppført med radonsperre eller tilsvarende. Radonmåling bør gjennomføres.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ifølge tidligere opplysninger ble kjøkkenet oppgradert med nye fronter, benkeplate og servant i 2018. Avtrekk via mekanisk avtrekk som føres ut.



TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**

Stue/kjøkken, Hovedetasje

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avtrekksanlegget og komfyrvakten bør følges opp med jevnlig kontroll, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**

Stue/kjøkken, Hovedetasje

Beskrivelse:
Normal slitasje på innredningen med tanke på alder.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:
Boligen har laminat og fliser på gulv, malt strie på vegger og himlingsplater i tak.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

Beskrivelse:
Slitasjen på overflatene anses som normal sett i sammenheng med alder. Enkelte mindre avvik er registrert, men er per i dag av kosmetisk karakter.

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Beskrivelse:
Slitasjen på overflatene anses som normal sett i sammenheng med alder. Enkelte mindre avvik er registrert, men er per i dag av kosmetisk karakter.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Boligen har elementpipe og ildsted fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Ifølge offentlige opplysninger ble pipen sist feiet i 2021.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler ubrennbar plate under feie-/sotluken. Det bør monteres ubrennbar plate for å redusere fare for gløt fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

Norsk takst

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Beskrivelse:
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist punktvise råteskader på hjørnebord ved oppløft og på vinduslist mot vest. Nederste bordkledningsbord mot bakken og hjørnebord har stedvis forhøyet fuktnivå, målt til opptil 30 vektprosent.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Punktvise råteskader i hjørnebord på oppløft og vinduslist mot vest bør utbedres ved utskifting for å begrense videre nedbrytning.
- Forhøyet fuktnivå i nederste bordkledningsbord mot bakken og i hjørnebord bør følges opp med kontroll og nødvendige tiltak, da forholdet kan føre til videre råteskader.

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Beskrivelse:
Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Malt ytterdør og malt tredør til overbygget areal utvendig.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe værslitasje på enkelte vinduer, og overflatebehandling må påregnes.
- Hovedytterdøren, balkongdør og tredøren til overbygget areal har fuktskader i nedkant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Værslitte vinduer bør overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning.
- Hovedytterdør, balkongdør og tredør til overbygget areal har fuktskader i nedkant; videre skadeutvikling må påregnes, og dørene bør planlegges skiftet på sikt.

A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjon av A-takstoler med lett undertak av kartongplater. Takkonstruksjonen over uteplassen er ikke vurdert, da denne er gjenbygget.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist begrenset lufting av takkonstruksjonen, samt glipe mellom isolasjon i kott mot nordøst.
- På kryploft er det påvist misfarging på baksiden av asfaltplaten, med mulig soppvekst. Forholdene bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak gjennomføres.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere, og forholdene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og varmetap.

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Norsk takst

Beskrivelse:
Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket består av kartongplater. Takrenner, beslag, stigtrinn og snøfangere er av metall.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfoten ved bruk av stige. Vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist rust på snøfangere og værslitte toppbord.
- Taktekking og tilhørende komponenter er over 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rust på snøfangere og værslitte toppbord bør utbedres for å begrense videre forringelse og redusert funksjon.
- Taktekking og tilhørende beslag er over 18 år, og videre funksjon er derfor usikker; taket bør følges opp med jevnlig observasjon og det bør planlegges for fremtidig utskifting, da alder kan medføre økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 2 A.3.20.2 **Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen**

Beskrivelse:
I tilknytning til boligen mot sør og vest er det en platting på bakken på ca. 70 m², inntil boligen. Plattingen er oppført i trekonstruksjon med tredekke og støpt dekke med fliser. Det er rekkverk av tre og forskalingsblokker. Deler av uteplassen er overbygget med tak. Store deler av konstruksjonen er gjenbygget og ikke mulig å vurdere. Kun synlige deler er vurdert. Det er også en støpt platting med fliser ved hovedinngang.

Vurdering/Avvik:
- Tredekket har værslitasje og stedvis oppsprukket trevirke.
- Det er registrert riss i flisfugene og en sprukket flis ved inngangspartiet.
- Levegg mot nabo har værslitt toppbord.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tredekke, flisfuger, sprukket flis ved inngangsparti og toppbord på levegg bør vedlikeholdes og utbedres stedvis, da fortsatt værpåvirkning kan føre til videre nedbrytning og redusert levetid.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmuren er oppført med isolerte grunnmurselementer med betongkjerne.

Norsk takst

TG 1 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Drenering fra byggeåret, med ukjent utførelse. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmuren i tomtegrensen mot nord og øst er oppført i betongstein og er felles for begge seksjoner. Mot vest er det forskalingsblokker med betongkjerne. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring på toppen av støttemurene. Rekkverk eller annen egnet sikring må etableres.

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og terrasseplatting. Siden hovedetasjen ligger over utvendig bakkenivå, er sjansen for at vann ledes inn i boligen relativt liten. Terrenget utvendig er imidlertid avhengig av at etablerte sluk fungerer som de skal og ikke tetter seg. Påse og overvåk disse forholdene jevnlig. Ifølge eier har det ikke vært problemer med tilsig eller opphopning av vann utvendig.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
Bygningen ligger innenfor et aktsomhetsområde for marin leire i henhold til NVEs aktsomhetskart.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger ikke i et registrert skredfareområde, men innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire. Det er ikke behov for tiltak i dag, men ved fremtidige tiltak kan kommunen kreve en geoteknisk vurdering av grunnforholdene.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flomfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

Norsk takst

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon fra byggeåret, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på montering av elbillader i 2022.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2007*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

Det er kun utført en enkel visuell kontroll.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det foreligger ikke dokumentasjon på el-tilsyn eller elkontroll de siste fem årene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon fra byggeåret, men det finnes dokumentasjon i Boligmappa på montering av elbillader i 2022.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?	**Ja**

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

- Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere ved befaring.

3.5 Lovlighetsmangler

3.5.1 TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boden på loftet er gjort om til vaskerom. Utvendig, overbygd areal mot vest fremgår ikke av tegningene.

3.5.2 GARASJE

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

- Det foreligger byggemeldte tegninger av garasjen, men ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	23.11.2026
Estimert markedsverdi	**3 900 000**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Teknisk verdi

Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 830 000
Teknisk verdi Tomannsbolig, vertikaldelt *(avrundet fra 3 320 000)*	**3 300 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 40 000
Teknisk verdi Garasje	**160 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	4 350 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 870 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 460 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	**900 000**
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 360 000**

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Storfarvegen 330, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	05/24/2022	3 300 000	3 500 000	31 532 *Areal:* 111 m²
Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 3	08/21/2025	3 700 000	3 715 000	35 721 *Areal:* 104 m²
Storfarvegen 330, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	10/27/2025	3 700 000	3 670 000	33 063 *Areal:* 111 m²
Dirikvegen 3, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 1964 *Soverom:* 3	03/25/2024	2 990 000	2 900 000	30 526 *Areal:* 95 m²
Storfarvegen 338, 6057 ELLINGSØY *Byggeår:* 2005 *Soverom:* 3	03/25/2026	4 200 000	4 000 000	26 667 *Areal:* 150 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	31 147 kr

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen som er tilstandsvurdert. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2026		Nei
Byggekost.no	23.11.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	23.11.2026		Nei

Norsk takst

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

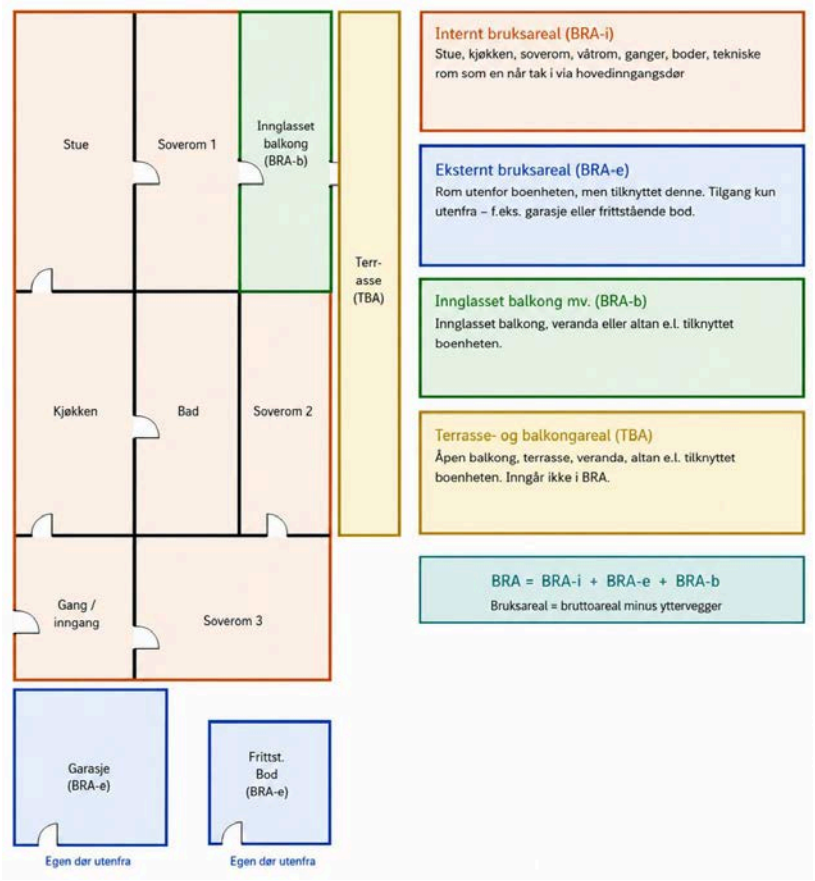
AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Norsk takst

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

Adresse: Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY
Matrikkel: Gnr 153: Bnr 108
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

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

Takstingeniør/Rapportansvarlig
Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0255/26

Selger 1 navn
Leandro Pires

Gateadresse
Storfarvegen 57

Poststed
ELLINGSØY

Postnr
6057

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo Favør Husforsikring

Polise/avtalenr.: 37558090

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: 1-0255/26

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

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: Nei

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

Beskrivelse: Installasjoner utført av forrige eier og et sertifisert firma.

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: Nei

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

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

Document reference: 1-0255/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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: 1-0255/26

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: 1-0255/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

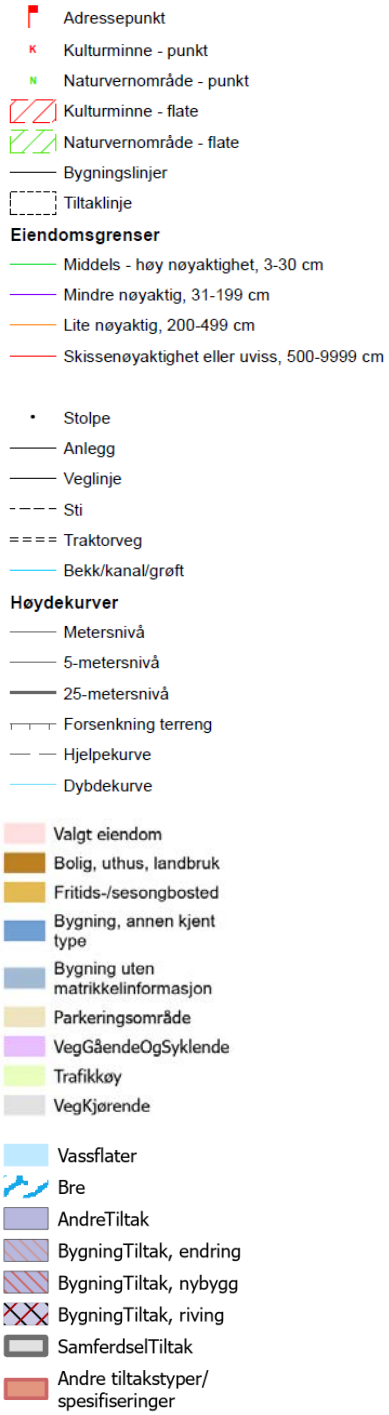
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leandro De Souza Pires	fa61dd898d607ece1ff69-6373bddf430c2c2f526	19.11.2026 14:42:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0255/26

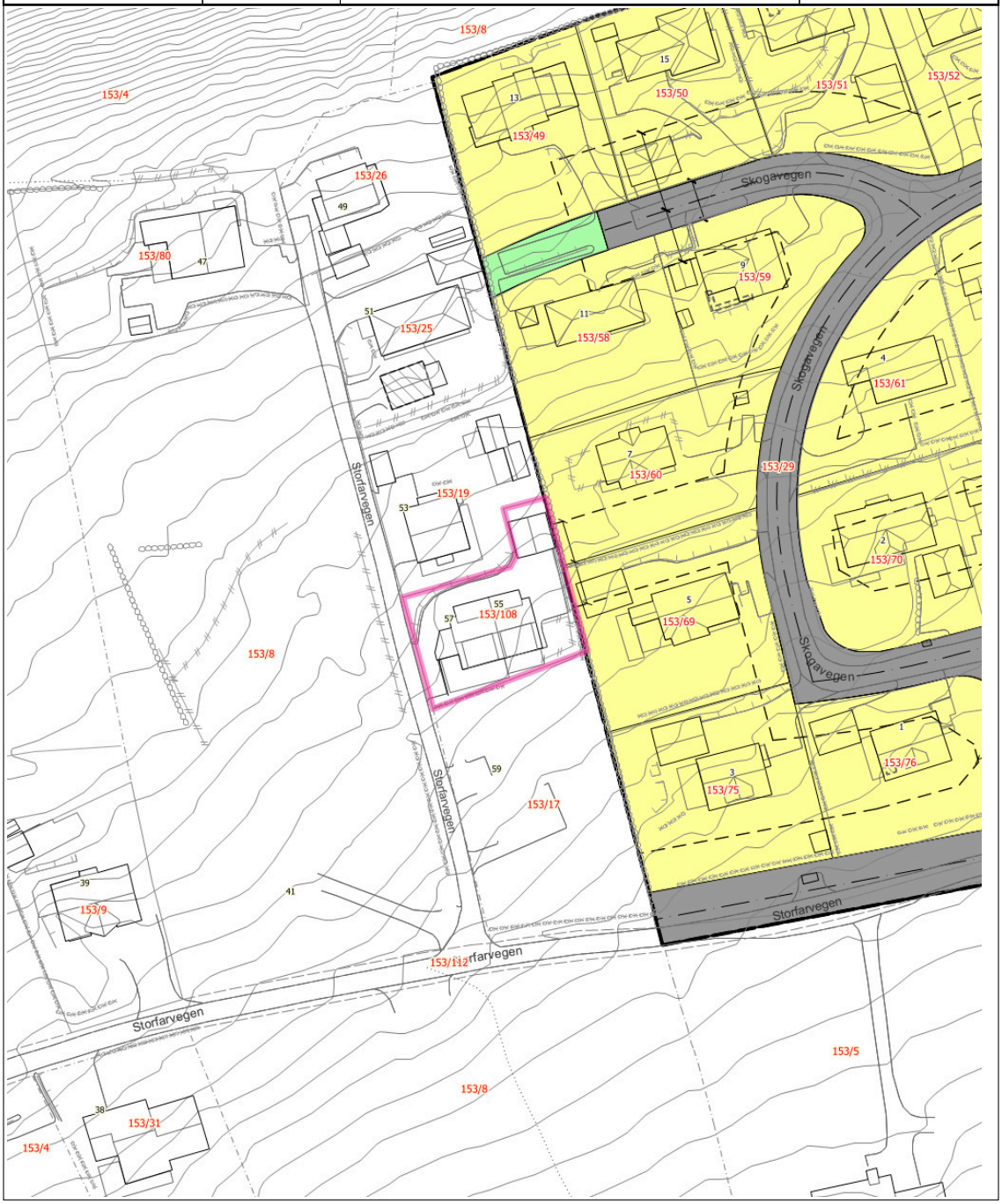
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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


ambita
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/153/108/0/1
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: 23.11.2026
Skogavegen
Storfarvegen
153/8
153/50
153/51
153/52
153/49
153/26
153/29
153/80
153/62
153/59
153/25
153/58
153/61
153/38
153/4
153/60
153/19
153/71
153/70
153/108
153/69
153/17
153/75
153/76
153/9
153/112
153/31
153/5
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
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: 153	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Storfarvegen 57 6057 ELLINGSØY			
	Annen info:				



Tegnforklaring

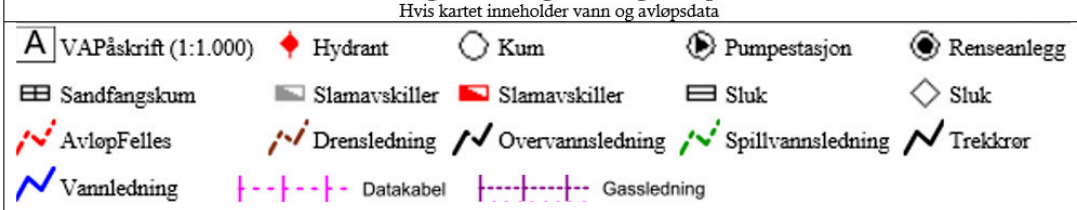
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Steingjerde
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg	Park

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



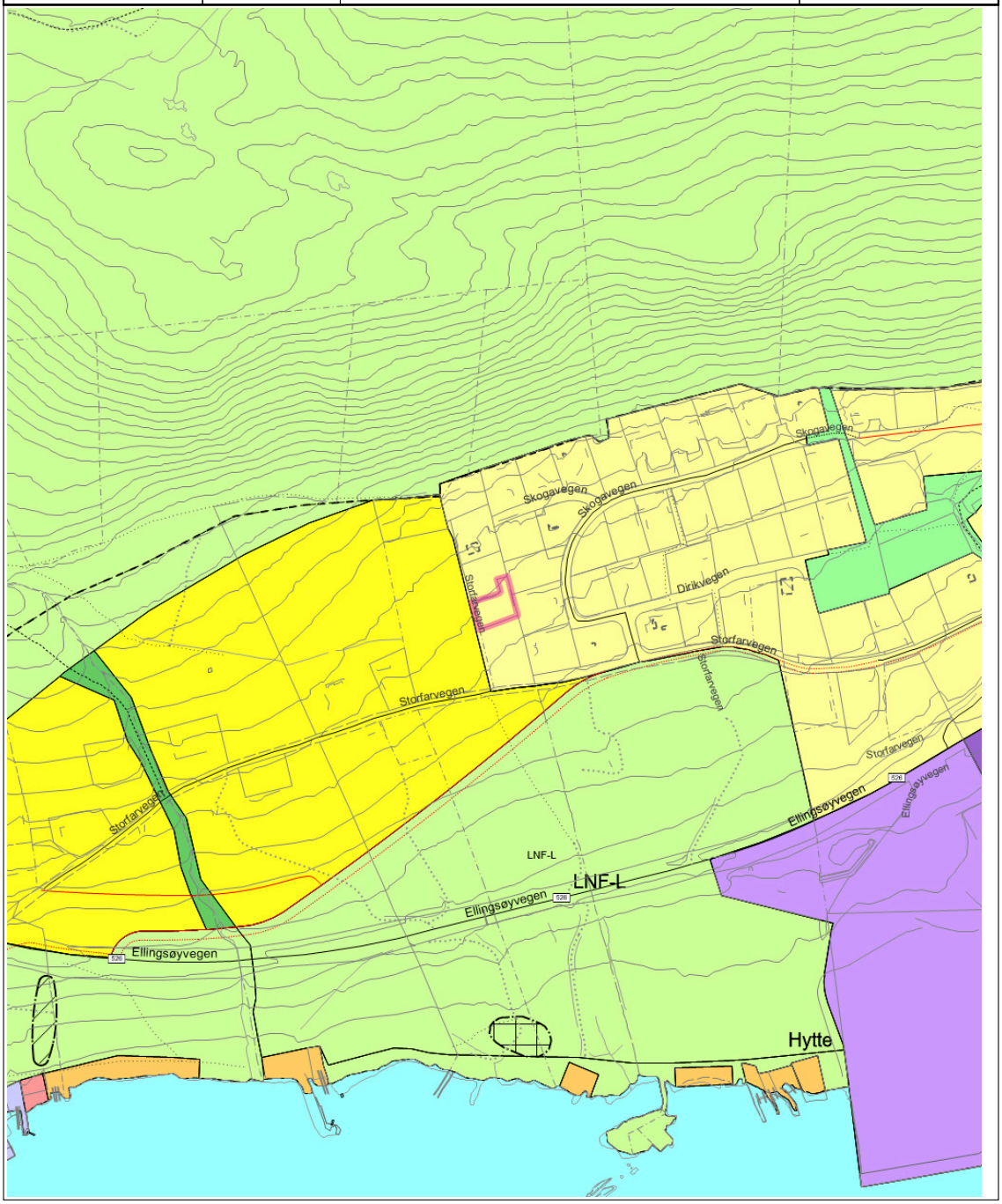
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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: 153	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Storfarvegen 57 6057 ELLINGSØY			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

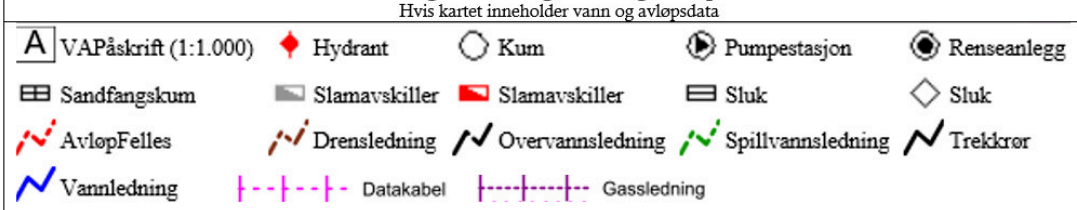
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Stikkrenne
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Næringsbebyggelse - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

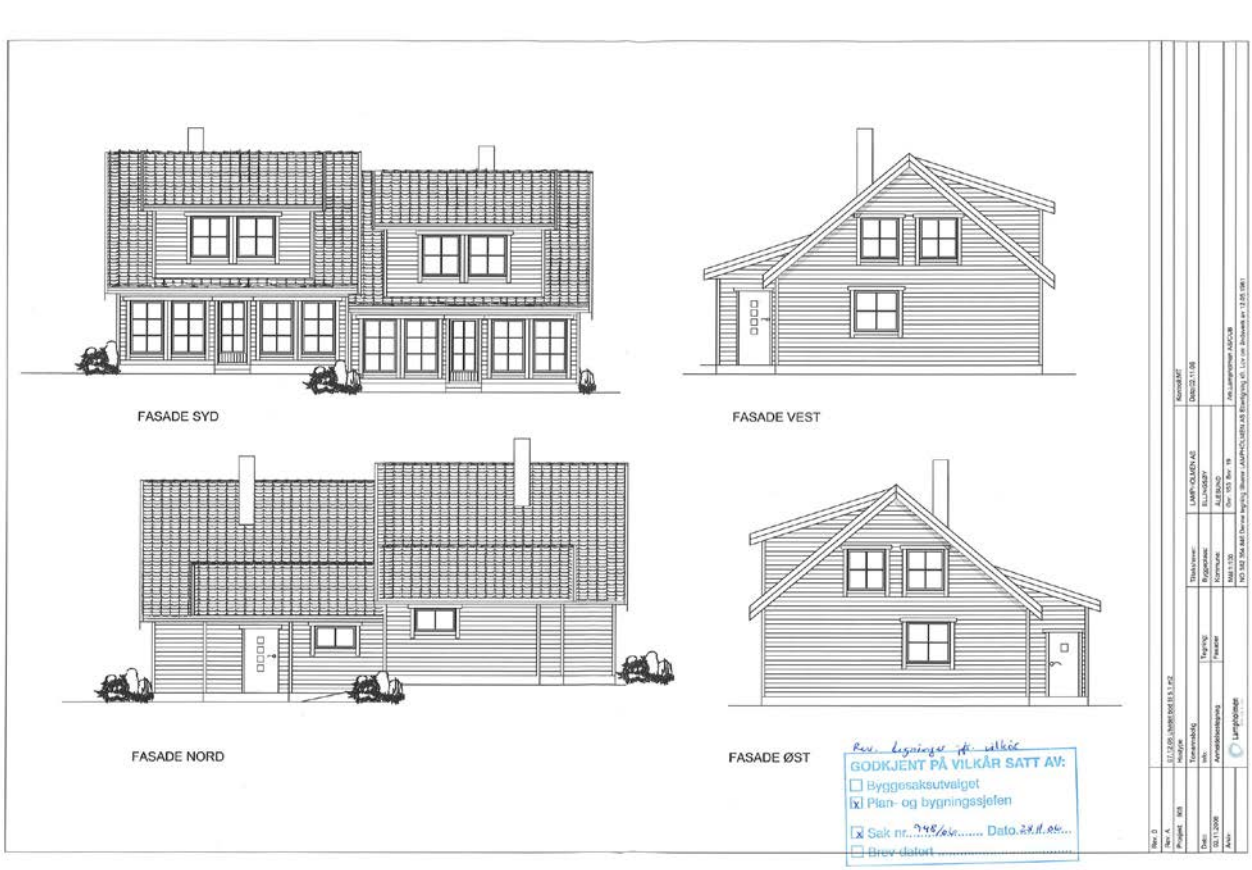
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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	


FASADE SYD
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE ØST
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
Byggesaksutvalget
Plan- og bygningssjefen
Sak nr. 948/06 Dato. 28.11.06
Brev datert



	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Hovedplan	80.20	1.0	68.20	80.20
Øk.plan	42.70	0.6	25.62	42.70
Utv. bod 1. etg.	5.30	0.6	3.18	0
Sum i m2	108.20		96	192.30

16 Oct,2007 12:15

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Lampholmen AS
Pb 7663 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Tove Andersen
Tlf 70 16 26 30

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	TA/06/413-26/ 153/19	12.10.2007

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 10	Grunnkrets nr.: 1003
Adresse:	Gnr. 153 Bnr. 19 pa1	Myklebust
Søknad av:	16.03.06	
Tiltakets art:	Nybygg/ tomannsbolig	
Tiltakshaver:	Jan og Anita Kristoffersen	
Ansvarlig søker:	Lampholmen AS	
Byggetillatelse:	28.11.06 , del.sak nr. 948/06	
Igangsettingstillatelse	11.12.06	
Midlertidig brukstillatelse:	Ikke gitt	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Tove Andersen
avdelingsingeniør

Postadresse:
Serviceboks 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

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 153 BNR. 19 PA 1 - SØKNAD OM GARASJE – TILTAKSHAVER: JAN KRISTOFFERSEN - ADRESSE: MYKLEBUST

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	07/1085
Tove Andersen	JournalID:	07/16191
Tlf: 70 16 26 30	Arkiv:	GBR-153/19 PA
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	02.05.2007	**335/07**

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:	10		Grunnkrets nr.:	1003
Adresse:	Gnr. 153	Bnr.	19 PA	Myklebust	
Søknad av:	10.04.07				
Tiltakets art:	Nybygg/ garasje				
Tiltakshaver:	Jan Kristoffersen				
Ansvarlig søker:	Lampholmen AS				

For området gjelder arealdel av kommuneplan for Ellingsøy behandlet av bystyret den 05.03.98.

Vurderinger:
Søknaden omfatter oppføring av en dobbel garasje i tilknytning til tomannbolig under oppføring. Garasjen har et bebygd areal på ca. 37 m^2, og skal plasseres delvis inn i terrenget.

I forbindelse med søknad om tomannsbolig, ble det i vedtak i del.sak nr. 948/06 gitt tillatelse til å ha en tomte utnyttelse på 27,2 % BYA. Denne utnyttelsen er inkl. garasje på 37 m^2.

Garasjen er nabovarslet i forbindelse med nabovarsel om tomannsbolig.

Høydeplassering av garasjen tilpasses kotehøyden på adkomst. I følge utomhusplan, innsendt i forbindelse med bolig, vil terreng foran garasjen ligge på ca. kote 42,6 m.

Ansvarsretter innsendt i forbindelse med tomannboligen omfatter, i følge søker, også garasjen.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 10.04.07 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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 byggearbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. 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 Kart- og oppmålingsavdelingen, Rådhuset 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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



GNR.153/BNR.19
TOMANNSBOLIG MYKLEBUST, ELLINGSØY
NORDPLAN AS 25.10.06 MÅLESTOKK 1:500


6100
10x5
10x5
10x5
10x5
24x21
24x21
6100
FASADE SYD
40°
5500
FASADE NORD
FASADE VEST
ANITA & JAN KRISTOFFERSEN GARASJE
GNR.: 153 P.A 19 MYKLEBUST
6057 ELLINGØY
6100 x 6100
1:100
01.01.07

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1508-153/108/0/1, Storfarvegen 57, 6057 ELLINGSØY

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Radonutsatt område	30.10.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

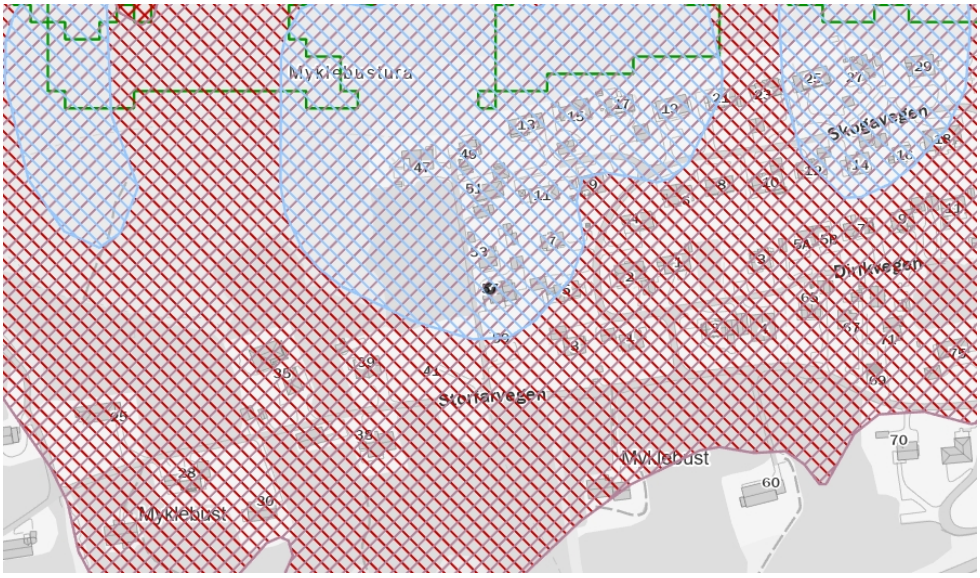
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.11.2026	Ikke funnet	0.07 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	16.11.2026	Ikke funnet	0.25 km
Forurenset grunn	16.11.2026	Ikke funnet	2.7 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	21.11.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kvikkleire	16.11.2026	Ikke funnet	1.2 km
Skredfaresoner	09.11.2026	Ikke funnet	0.06 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	0.28 km
Støysoner	09.11.2026	Ikke funnet	0.15 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

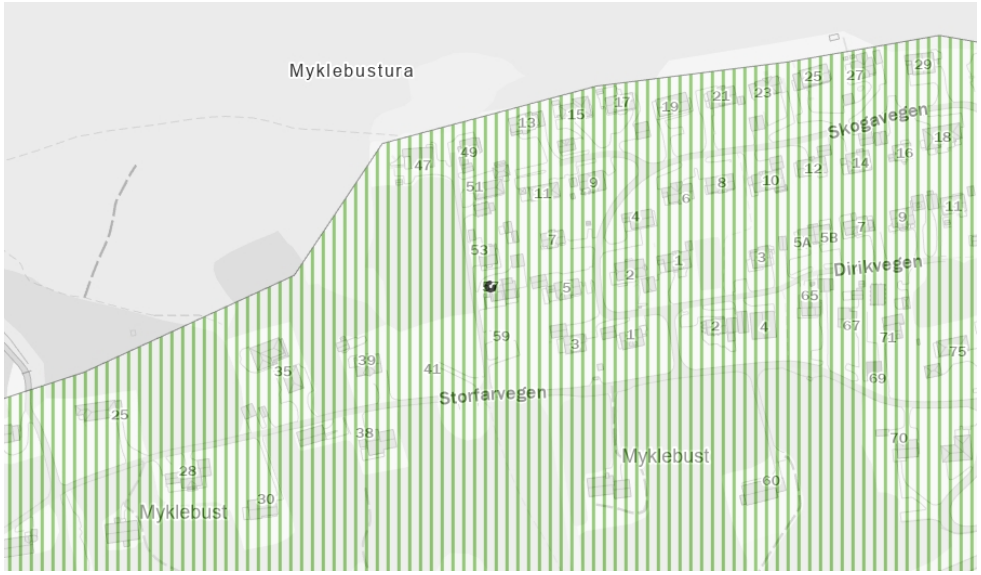
For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	16.11.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

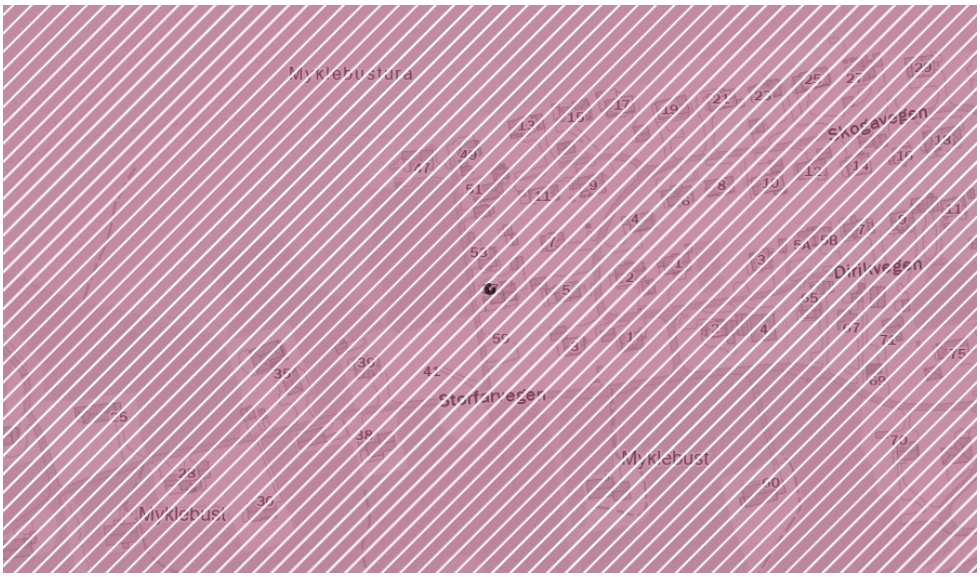
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

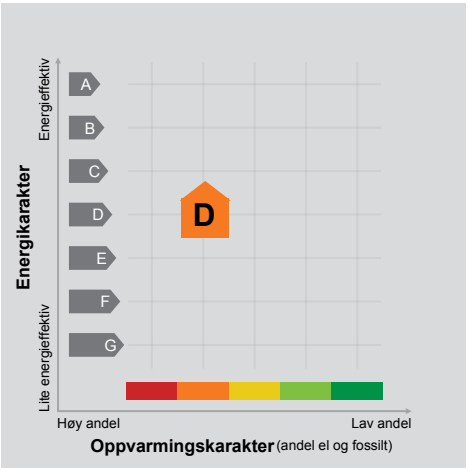
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST

Adresse	Storfarvegen 57
Postnummer	6057
Sted	ELLINGSØY
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20014342
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153384
Dato	11.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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.

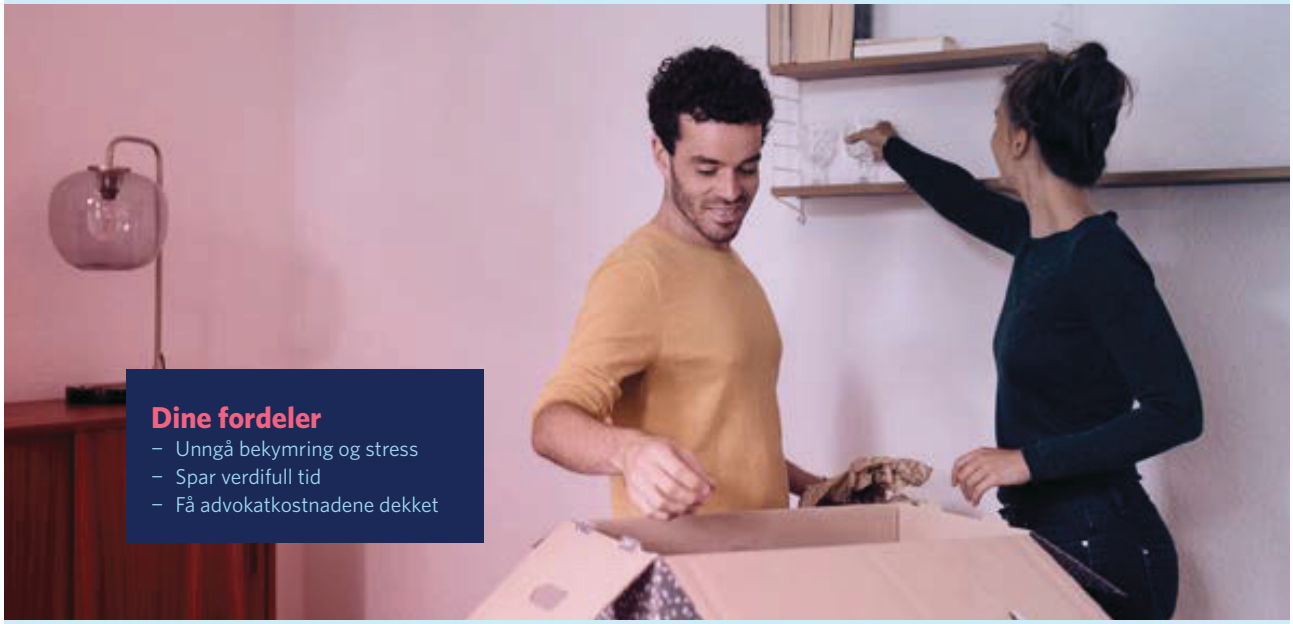
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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