

Kaptein Linges veg 59

HESSA

notar



Prisantydning Kr. 1 950 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 67/87 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Kaptein Linges veg 59

1/2-part tomannsbolig med sentral beliggenhet| 2 soverom| Fin utsikt| Romslig veranda på 14 kvm

Adresse	Kaptein Linges veg 59 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 950 000,-
Omkostninger	Kr 67 740,-
Totalpris	Kr 2 017 740,-
BRA-i/BRA Total	67/87 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1956
Soverom	2
Etasje	1

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig beliggende i Kaptein Linges veg 59 på Hessa. Fra boligen har man kort vei til skoler, barnehager, butikk, treningssenter og fine turområder. Boligen ligger i 2.etasje i et bygg fra 1956 og inneholder gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Fra stuen er her utgang til en romslig veranda med fin utsikt mot Aspevågen og Ålesund sentrum. I tillegg har boligen et rom på loftet som er innredet som loftstue samt en bod i 1.etasje. Av overflater har leiligheten laminat på gulv samt malte veggflater og himlinger. Badet har flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og malt himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.
- Velkommen til visning - husk påmelding!

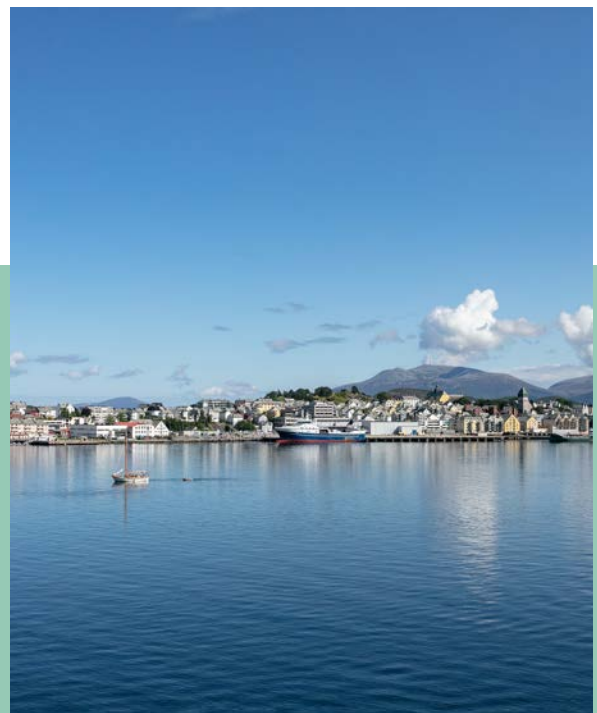
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	90

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Halvpart av tomannsbolig beliggende i Kaptein Ligesveg på Hessa i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det kort til barneskole og barnehager. Det er også kort avstand til ungdomsskole, dagligvarebutikk, og treningssenter i Skarbøvika. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Midt på øya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen.

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

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

Hessa er også kjent for sine lange tradisjoner rundt Slinningsbålet. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole er under oppføring på Hessa og skal stå ferdigstilt vår/sommer 2025 - ny stor idrettshall i Osane er også under oppføring og skal stå ferdig vår/sommer 2025.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kaptein Linges veg 59, 6006 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0205/26

SELGER

Sigurd Skogeng

MATRIKKE

Gårdsnummer 119, bruksnummer 41, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

E

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

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 623 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med gruset adkomst, treterrasser, plen, beplantning og gjerder.

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1956

BYGGEMÅTE

Bygningen er en horisontaldelt 2-mannsbolig fra cirka 1956, oppført i trekonstruksjon.

Fasadene består av eternittplater på tre vegger og liggende trekledning på veggen mot sør.

Takkonstruksjonen er et tradisjonelt sperretak i tre. Yttertekkingen på hovedtaket består av glatte stålplater fra 2000-tallet, mens tilbygget mot vest har metallplater fra 1980/90-tallet. Taket er utstyrt med snøfangere, samt renner og nedløp i metall. Skorsteinen over tak har en heltrukken pipehatt.

Det er registrert høydeforskjeller i gulv og etasjeskiller i leilighetens 2. etasje.

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med tolags glass fra 1980-tallet, med to nyere vinduer mot sør. Balkongdøren er fra 1983 med tolags glass, og inngangsdøren er en eldre, malt tredør med enkle glass fra byggeåret.

Fra stuen er det utgang til en nordvendt treveranda med trekkverk. Verandaen har eldre vinduer som leegger på kortsidene og en enkel takkonstruksjon med bølgeplast.

Leiligheten disponerer en bod i et tilbygg i første etasje. Boden har betonggulv, platekledd vegger og en takkonstruksjon i tre.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet (uten dusjkabinett), utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Det er registrert riss eller avskalling i servant

- Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av badets tettesjikt er ikke dokumentert.

- Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

Avvik: Det er målt total høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 40 mm.

Det er registrert nivåforskjell mellom stue og kjøkken på inntil ca. 30 mm.

Det er målt lokale høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 18-25 mm.

Det er også registrert noe svaib/bevegelse i gulvet ved hard gange.

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Vannledninger

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon for innvendig vannledning.

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon for avløpsrør i henhold til Tillegg C.5.

- Varmer- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Varmtvannsbereder

Avvik: Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Varmer- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Andre VVS-tekniske installasjoner

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på varmepumpeanlegget, eller det er mer enn 5 år siden siste service.

- Kjøkken - Overflater - Gulv

Avvik: Monteringen av laminatgulvet har en ufagmessig utførelse, dårlige avslutninger mot sokkel på innredning.

- Kjøkken - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

- Kjøkken - Innredning

Avvik: Det er registrert skader, riss, sprekker, svelling og fuktskjolder på innredning, samt manglende fronter.

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Overflater - Vegger og himling

Avvik: Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning. Det er påvist ufagmessig utførelse.

- Andre rom (eksklusive spesialrom) - Overflater - Gulv

Avvik: Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning. Det er påvist stedvis ufagmessig utførelse.

- Kryp kjeller - Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Avvik: Kryp kjelleren har begrenset ventilasjon/lufting. Det ble målt ca. 20 vekt% fukt i treverk ved inspeksjonsluken, og nivået antas å kunne være høyere lengre inn i kryptkjelleren grunnet begrenset luftutskifting og vanskelig tilgang. Dette ligger i området hvor muggvekst og råte kan oppstå/utvikles, og det er derfor reell mistanke om fuktrelaterte skader på trekonstruksjoner. Omfang og utbredelse er ikke avklart da vurderingen er gjort fra lukeområdet.

- Yttervegg - Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert punktvis skader på trematerialet eller overflatebehandlingen på vinduene og balkongdør. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker. Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord. På de eldre vinduene og balkongdør er det ikke brukt bunnbeslag alle steder.

- Yttertak - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon for tekkingens vanntette sjikt. Det er påvist endel avflassing/rustskader på platene.

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Avvik: Vinduene som er montert på kortveggene er av eldre dato, punkterte glass og monteringer av disse vinduene bærer preg av ufagmessighet/skjevheter/dårlig innfesting etc.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom (bad, vaskerom) – Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er registrert ca. 2-3 mm motfall fra sluk til terskel, og det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra slukrist til topp av
vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer.
Det er manglende drenering fra innebygd systerne.
Vindu i våtsone har uegnede materialer eller usikkert vanntett sjikt.
Gjennomføringer og tilslutninger i våtsonen er mangelfullt eller feil utført, med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.
Vanntett sjikt fra tidlig 2000-tall, med alder på ca. 20 år, har usikker fremtidig funksjon.

- Andre forhold for boligen innvendig – Andre forhold innvendig
Avvik: Det er påvist synlig fuktgjennomtrenging i gulv og nedkant platekledde vegger, i merkene er det målt 24-25%
fuktighet som tilsier pågående fuktskade.
Det er også påvist synlig fuktighet rundt berg på gulv i boden

- Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er registrert betydelige skader på eternittplatene.
Eternittplater er asbestholdige, lokal utskiftning er ikke mulig.

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 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Eier har skrapet over fuger på synlig gulv, og fuget over.

4. Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: ukjent.
Beskrivelse: Før jeg kjøpte boligen var det utført utbedringer på kloakk-ledninger i hagen, samt at Bunker Oil (nabo) gjorde noen utbedringer/endringer eller omlegging ved utfylling og oppføring av plast-hall.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Vaskerom i underetg./kjeller har fukt i tilhørende bod og vaskeroms del har vann-innsig som ledes til sluk og ved store nedbørsmengder.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Ildsted har for liten avstand til brennbart-materiale.

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

Ja.

Beskrivelse: Takstrapport nevner skjeve gulv i leiligheten.

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

Ja.

Beskrivelse: Skadedyr er ukjent. Jeg kjenner til råteskader på vindskier noen plasser og utover dette må jeg referere til takstrapport.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: El-24.

Beskrivelse: El-24 Utbedret jordfeil tilknyttet VV-tank. Jeg selv byttet termostat på VV-tank.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Festet et beslag på tak, som var blåst av før jeg overtok.

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

Ja.

Beskrivelse: Nylig utført takstrapport.

Selger opplyser om i en mail til meglerforetaket at motoren på varmepumpen (utedelen) ble skiftet vår i 2024. Det er ufaglært utførelse.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht reguleringsplan for Hessaskaret Nord datert 31.08.2017.

Eiendommen/tomten i ei sone som er iht reguleringsplanen betegnet som brann-/eksplosjonsfare.

Området mot nord og øst er regulert industri.

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

OPPVARMING

Gulvvarme på bad. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra ca. 2014. Det er mursteinspipe og kombinert peisovn med oljebrenner i stue.

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.

Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin.

PARKERINGSFORHOLD

Gruset parkering. Det gjøres oppmerksom på at parkeringsarealet er tilhørende Ålesund kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vann. Offentlig veg. Det er felles avløp med naboer på nordsiden med sjøledning.

Det foreligger godkjent melding om utført vann- og avløpsarbeid angående Kaptein linges veg 59 datert 02.01.2019. Viser til melding om utført vann- og avløpsarbeid for gnr./bnr. 119/41 med adresse Kaptein Linges Veg 59, datert 20.12.18, for utvendig spillvannsledning som går til sjøs. Meldingen godkjennes som omsøkt.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest angående våningshus i tre, 2 etasjer uten kjeller datert 02.07.1956.

BYGGETEGNINGER:

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

Selve leiligheten planløsning idag samsvarer med godkjente tegninger fra 1955 med unntak av at et soverom på tegning idag er tatt inn i kjøkken, dette er endring som ikke krever søknad.

På loft så er innredet rom på loft på tegning angitt som tørkeloft. Dette er bruksendring som krever søknad, det samme gjelder etablering av felles toalettrom på loft.

Utvidelse av veranda mot nord er ikke byggesøkt.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. 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 har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

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

1. Etasje:

BRA-e 3 kvm: Bod

2. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

TBA 14 kvm: Veranda.

Loft:

BRA-e 17 kvm: Loftstue.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 05.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren .

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra ca. 1980-tallet med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk skjer via ventilator med avtrekk ut. Gulv har laminat.

Bad 1. etasje:

Badet er antatt oppusset ca. 2000–2005 og har flislagt gulv, baderomsplater på vegger, elektrisk gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Sluk er i plast fra tidlig 2000-tall. Ventilasjon skjer via avtrekksvifte fra bad/WC.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Vedlikehold: Leiligheten er oppgradert i 2017. Fremstår med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er i kobber, med stoppekran i luke på badet.

- Avløpsledninger er i hovedsak støpejern fra byggeår, med stedvis fornyelse til plast inne i leiligheten.

Varmtvannsbereider er på 120 liter fra år 2000, plassert i kott bak toalettrom på loft, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp.

- Ventilasjon består av enkel avtrekksvifte fra bad/WC og kjøkkenventilator, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

- Oppvarming suppleres med luft-til-luft varmepumpe i stue fra ca. 2014.

- Skorstein er i murverk, tilknyttet kombinert peisovn i stue.

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: 67 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

3. etasje

BRA-e: 17 m² Loftstue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m² Treveranda.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 950 000,-

VERDITAKST

Kr 1 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 9 330,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Vann og renovasjon samarbeid.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 378,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 424 936,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 699 742,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 48 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 67 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 017 740,- (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

HEFTELSE

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:

1955/460-1/58 14.05.1955 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 118 BNR: 77

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 119 BNR: 41

1959/481-1/58 14.04.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 119 BNR: 41

1959/511-8/58 22.04.1959 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 119 BNR: 41

GRUNNDATA
1989/8007-2/58 02.10.1989 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/190
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

2020/549533-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 119 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 2

2024/910035-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 119 BNR: 41 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
31.08.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

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

01.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	37 500,-	(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.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(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 bygningsfagkyndig 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meglер 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Energiattest

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 lenger 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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KAPTEIN LINGES VEG 59

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Seksjonering
- Servitutt
- Energiattest

LEILIGHET/HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG ·
TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Kaptein Linges veg 59

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 119: Bnr 41, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1956
Befaringsdato	05.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	142
Referansenummer	STE5L7WR
Rapportdato	06.08.2026

3
TG3

17
TG2

10
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
450 000 - 800 000

Vurdert markedsverdi
kr 1 700 000

BRA-i
67 m²

BRA-e
20 m²

BRA-b
0 m²

TBA
14 m²

§ 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 Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

TAKSTINGENIØR

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	5
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	22
3.4 - Lovlighetsmangler	23
4 - Verdivurdering	24
4.1 - Oppsummering	24
4.2 - Teknisk verdi	24
4.3 - Sammenlignbare objekter	24
5 - Bilder	26
6 - Vedlegg og kilder	27
7 - Forutsetninger	28
8 - Ansvarlig takstingeniør	31

9 - Versjoner av rapporten

32

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leilighet i 2. etasje med innredet loftsrom i horisontaldelt tomannsbolig fra ca. 1956, beliggende i Kaptein Linges veg 59 på Hessa/Skarbøvika, Ålesund. Etablert område med kort vei til skole/barnehage, buss, nærmiljøanlegg og turterreng (Sukkertoppen/Tueneset).

Se vedlagte tilstandsrapport for full beskrivelse. Boligen står foran en del oppgraderinger som kjøper må påregne.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1956, og bærer preg av sin alder. 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 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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, 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.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. I tillegg er medtatt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet slik som yttervegger, takkonstruksjon og takteking rundt selve boligen. Fellesrom/konstruksjoner slik som toalett, vaskekjeller, felles trapperom etc er IKKE tilstandsvurdert. Kryp kjeller har ingen fysisk særlig nær tilknytting til takstobjektet, men det er likevel valgt å ta med en enkel vurdering av denne basert på vurderinger fra lukeområdet.
- 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:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet samt separat på kjøkken og bad.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)
- Egenerklæring avventes utfylt til megler er valgt, rapporten må ses på som foreløpig inntil denne er mottatt og gjennomgått

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 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Skogeng Sigurd

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi
kr 1 700 000

Dato verdsetting
16.08.2026

Befaringsdato	Tilstede på befaringen
05.08.2026	Frode Mauren og Sigurd Skogeng

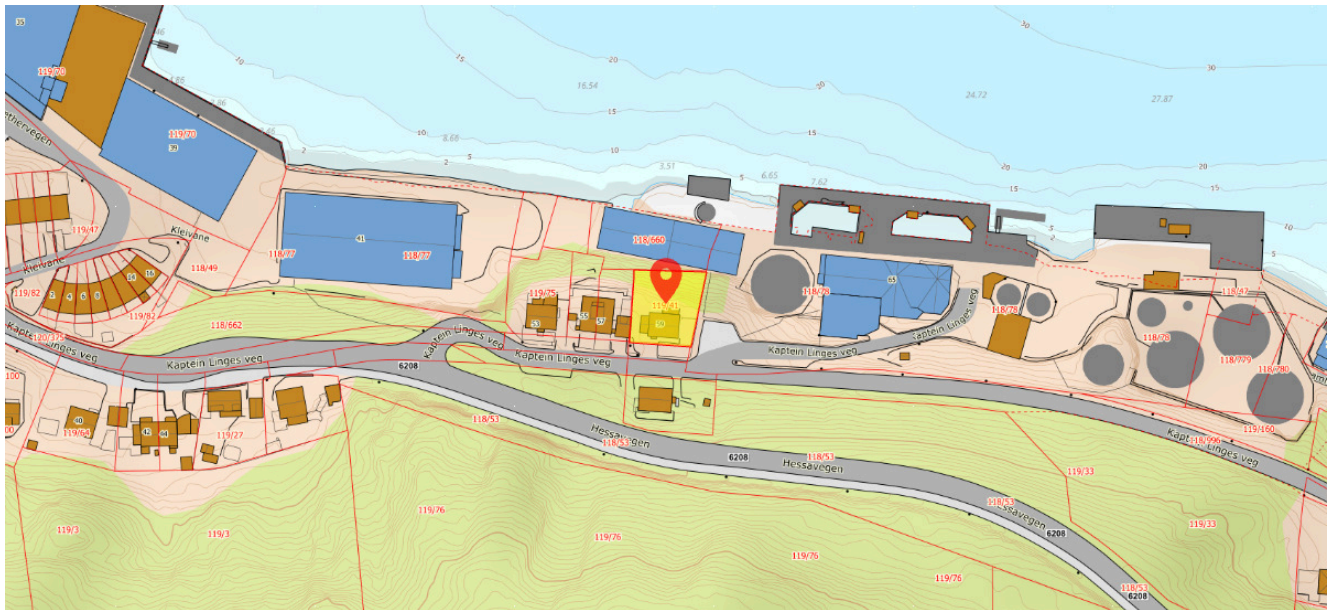
Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

01.09.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 3ae0ae82-aa47-4f70-bdec-5070376f66f6 - version 4)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Kaptein Linges veg 59 ligger i et etablert bolig-/industriområde på Hessa, i overgangen mot Skarbøvika. Området har nærhet til Hessa skole, Skarbøvik ungdomsskole og Skarbøvik barnehage, samt gode bussforbindelser. Ved Osane idrettshall finnes nærmiljøanlegg med blant annet lekeplass, pumptrack, skatebane, hinderløype etc. Det er også kort vei til tur- og friluftsområder som Sukkertoppen og Tueneset, samt dagligvarehandel i Skarbøvika. Nærområdet består av boliger og noe industrianlegg.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	623.3 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	119		
Bruksnummer	41		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal

623.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

87 m²

Sum BRA-i 67 m²

Sum BRA-e 20 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

14 m²

2.3.1 LEILIGHET/HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG

Horisontaldelt 2-mannsbolig

Byggeår: 1956

Kaptein Linges veg 59
6006 ÅLESUND



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 119: Bnr 41

Seksjon 2

SKOGENG SIGURD

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Yttertekking består av glatte stålplater fra 2000-tallet med snøfangere, samt renner og nedløp i metall. Tilbygg mot vest har taktekking med metallplater fra 1980/90-tallet. Skorstein over tak har heltrukken pipehatt.

Takkonstruksjonen er tradisjonelt sperretak i tre.

Bygningen er oppført ca. 1956 i trekonstruksjon. Fasader har eternittplater på tre sider og liggende trekledning mot sør.

Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med tolags glass fra 1980-tallet, med to nyere vinduer mot sør. Balkongdør er fra 1983 med tolags glass, og inngangsdør til leiligheten er en eldre malt tredør med enkle glass fra byggeåret.

Fra stue er det utgang til nordvendt treveranda på ca. 14 m² med trekkverk, eldre vinduer som legger på kortsider og en enkel takkonstruksjon med bølgeplast.

INNENDIGE FORHOLD

Leiligheten ligger i 2. etasje med innredet loftsrom og kott.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malt panel, malte panelplater og tapet på vegger, samt malt panel/MDF og malte plater i himling. Loftrom har laminatgulv, tapetserte vegger og malt panel i himling. Kottbod på loft har trebord på gulv, åpne trekonstruksjoner i tak og panelte vegger.

Leiligheten disponerer en bod på ca. 3 m² i 1. etasje mot vest med betonggulv, platekledde vegger og tretak, beliggende i tilbygg.

Innvendig er det mursteinspipe og kombinert peisovn med oljebrenner i stue.

VÅTROM

Badet er antatt oppusset ca. 2000–2005 og har flislagt gulv, baderomsplater på vegger, elektrisk gulvvarme og himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant. Sluk er i plast fra tidlig 2000-tall. Ventilasjon skjer via avtrekksvifte fra bad/WC.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 1980-tallet med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk skjer via ventilator med avtrekk ut. Gulv har laminat.

TEKNISKE ISNTALLASJONER

Innvendige vannledninger er i kobber, med stoppekran i luke på badet.

Avløpsledninger er i hovedsak støpejern fra byggeår, med stedvis fornyelse til plast inne i leiligheten. Varmtvannsbereder er på 120 liter fra år 2000, plassert i kott bak toalettrom på loft, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp.

Ventilasjon består av enkel avtrekksvifte fra bad/WC og kjøkkenventilator, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

Oppvarming suppleres med luft-til-luft varmepumpe i stue fra ca. 2014.

Skorstein er i murverk, tilknyttet kombinert peisovn i stue.

TOMTEFORHOLD

Tomten er fellesareal og er opparbeidet med gruset adkomst og parkeringsareal, treterrasser som iflg eier ligger på fellesareal, plen, beplantning og gjerder. Adkomst skjer direkte fra Kaptein Linges veg.

2.3.1.2 AREAL

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 17 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Loftstue		17 m ²
2.etasje		TBA: 14 m ²	Sum BRA: 67 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Soverom, Bad, Stue, Soverom, Kjøkken		67 m ²
1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 3 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		3 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med gruset adkomst/parkeringsareal, noe treterrasser for leilighet i 1.etasje, plen, beplatning, gjerde etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligformål, eiendommen ligger i hensynsone i forhold til regulert næringsområde ved siden av (tankanlegg).

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen har privat avløp til sjøs.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst direkte fra Kaptein Lingesveg.

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET/HORISONTALDELT 2-MANNSBOLIG

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.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

TG3
TG3
TG3

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.

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller¹

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

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

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2

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.

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

- A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter
- A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer
beslag på yttertak, takrenner og nedløp
- A.3.18.4 Skorsteiner over tak
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.14.1 Radon
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 450 000 - 800 000

TG3

3.2 Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig



Byggeår: 1956

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Bad/våtrom er sannsynligvis oppusset i perioden 2000-2005 basert på utførelse/utforming, begrenset med opplysninger om nøyaktig når. Nåværende eier har foretatt lokal utbedring av fuger senere tid.

Rommet har flislagte gulv og baderomsplater på vegger, gulvvarme, himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt ca 2-3 mm negativ høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel (motfall), og tilnærmet flatt ved sluk.

En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet (uten dusjkabinett), utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet. Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader på gulv og tilstøtende bygningsdeler.
- Dagens fallforhold betinger bruk av tett dusjkabinett.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Det er smøremembran og plastsluk fra tidlig 2000-tallet på gulv, mens det er baderomsplater på vegger som tettesjikt membranen/tettesjiktet er nå ca +/-20 år.

Det er målt ca 2-3 mm negativ høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel (motfall), det er høy terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Det er påvist at baderomsplater går helt ned i gulvflis uten bruk av kantflis.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert ca. 2-3 mm motfall fra sluk til terskel, og det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra slukrist til topp av vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer.
- Det er manglende drenering fra innebygd sistene.
- Vindu i våtsone har uegnede materialer eller usikkert vanntett sjikt.
- Gjennomføringer og tilslutninger i våtsonen er mangelfullt eller feil utført, med fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt fra tidlig 2000-tall, med alder på ca. 20 år, har usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bad fra denne perioden har normalt ingen dokumentasjon. Løsningen kan derfor ikke verifiseres, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.
- Anbefalt tiltak: planlegg helhetlig rehabilitering innen kort-middels sikt for å etablere korrekt fall til sluk, nødvendig høydeforskjell ved dør og rørgjennomføringer, godkjent membransystem med riktig overgang til sluk og gulv/vegg, samt egnede materialer i våtsoner.
- Inntil rehabilitering: begrensn vannbelastningen i dusjsone, dagens løsning krever bruk av tett dusjkabinett.
- Konsekvens ved manglende tiltak: økt risiko for vanninntrenging og skjulte fuktskader i gulv/vegger, dette gjelder særlig ved en lekkasje på badet, med potensielle muggproblemer og kostbare følgeskader over tid både på bad og tiliggende konstruksjoner. Membranen er +/- 20 år og usikker fremtidig funksjon.
- Utifra alder på badet og det at avviken vanskelig lar seg utbedre lokalt gjelder kostnadsestimatet en full oppgradering av våtrommets tettesjikt og fallforhold etc.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 250 000

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra tidlig 2000-tallet vurdert utifra alder og observasjoner i sluk. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via veggventiler.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert riss eller avskalling i servant

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Servant med riss eller avskalling bør repareres eller skiftes. Forholdet kan medføre lekkasje og videre skade på tilstøtende bygningsdeler.



A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk. (Benyttet tidligere hulltaking).

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av badets tettesjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

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

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

I 2.etasje, i stue og gang er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 25 og 18 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 40 og 32 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt total høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca. 40 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom stue og kjøkken på inntil ca. 30 mm.
- Det er målt lokale høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 18–25 mm.
- Det er også registrert noe svai/bevegelse i gulvet ved hard gange.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Høydeforskjellene i gulv/etasjeskiller bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Eventuelle utbedringstiltak bør vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.
- De registrerte nivåforskjellene medfører ujevne gulv og kan gi redusert brukskomfort samt snublefare.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert. Stoppekran er montert i luke i vegg på badet.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for innvendig vannledning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Innvendige vannledninger bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt og lekkasje ved videre bruk.
- I forbindelse med oppgradering av bad vil det være naturlig å foreta utskifting.



TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Leiligheten har avløpsrør i støpejernsrør, denne type rør har vært mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet. Stedvis noe fornyet med plastrør inne i leiligheten.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for avløpsrør i henhold til Tillegg C.5.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avløpsrørene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt og lekkasje ved videre aldring.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2000

Beskrivelse:

Leiligheten har en 120 l varmtvannstank fra 2000. Tanken er plassert i kott bak toalettrom på loft. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til avløpsrør i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmtvannsberederen har usikker fremtidig funksjon grunnet alder. Det anbefales å holde forholdet under jevnlig observasjon og planlegge for fremtidig utskifting. Ved funksjonssvikt kan det oppstå lekkasje, driftsstans og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Det er i stue montert luft til luft varmepumpe fra cirka 2014.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på varmepumpeanlegget, eller det er mer enn 5 år siden siste service.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Service på varmepumpen bør gjennomføres, og dokumentasjon bør innhentes. Manglende service kan medføre redusert funksjon og økt risiko for driftsstans.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 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.

Det poengteres imidlertid at bygg av denne type med kryperom etc, vil være utsatt for skadedyr.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

TG3 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Bod i 1.etasje

Beskrivelse:

Til leiligheten tilhører det en bod på ca 3 kvm i 1.etasje mot vest. Bodene har betonggulv, platekleddes vegger og takkonstruksjon i tre. Den ligger i et tilbygg til hovedhuset mot vest.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist synlig fuktgjennomtrenging i gulv og nedkant platekleddes vegger, i merkene er det målt 24-25% fuktighet som tilsier pågående fuktskade.
- Det er også påvist synlig fuktighet rundt berg på gulv i boden

Anbefalte tiltak/konsekvens:

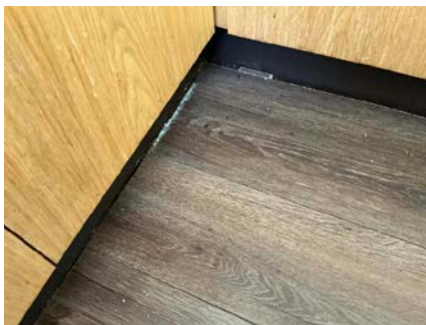
- Synlig fuktgjennomtrenging i gulv og nedkant av platekleddes vegger må undersøkes nærmere, og årsak til fuktforholdet bør avklares og utbedres.
- Utvendige forhold på tilbygget må muligens utbedres, anliggende for sameiet.
- Det er risiko for videre fuktskader og utvikling av mugg i berørte materialer.
- Kostnadsestimat er denne seksjonens andel, gjør oppmerksom på at beløpet er usikkert.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 150 000

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra ca 1980-tallet. Den har glatte finer fronter og laminat benkeplate. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via ventilator. Det er laminat på gulv.



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Montering av laminatgulvet har en ufagmessig utførelse, dårlige avslutninger mot sokkel på innredning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Laminatgulvet bør utbedres med fagmessige avslutninger mot sokkel på innredningen.
- Løsningen gir risiko for fuktskader i gulvet ved renhold etc.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsviften har oppnådd en alder hvor det etter erfaringsdata er økt risiko for svikt, og bygningsdelen har derfor fått tilstandsgrad TG 2 basert på aldersvurdering i tråd med NS 3600:2025 tabell C

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Eier bør planlegge for utskifting av ventilasjonsviften innen en rimelig tidshorisont, og sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold inntil utskifting gjennomføres, slik at funksjon opprettholdes så langt det lar seg gjøre

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader, riss, sprekker, svelling og fuktskjolder på innredning, samt manglende fronter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skadet innredning med riss, sprekker, svelling, avflassing og fuktskjolder bør utbedres eller skiftes. Manglende fronter bør monteres.
- Konsekvens er risiko for videre skadeutvikling og svekket bruksfunksjon.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Innredet rom på loft har laminat på gulv, tapetserte vegger og malt panel i innvendige tak. Ikke måleverdig kottbod har trebord på gulv, åpne trekonstruksjoner i tak, panelte vegger.

Leiligheten i 2.etasje har laminat på gulv, malt panel og malte panelplater samt tappe vegger, i innvendig tak er det malt mdf panel/panel og malte plater

TG2 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG2 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
- Det er påvist stedvis ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

A.2.7 - Kryp kjeller

TG2 A.2.7.2 - Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Beskrivelse:

Det er en kryp kjeller under 1. etasje, det er inspeksjonsluke i mur mot nord under leilighet i 1.etasje (annen boenhet). Kryp kjeller har ingen særlig fysisk nær tilknytting til takstobjektet, men utifra risikoaspektet og det at det kun er to seksjoner i sameiet er den likevel tatt med.

Kryp kjeller er besiktiget fra lukeområde, det er målt ca 20 vekt% fuktighet i treverk i dette området.

Vurdering/Avvik:

- Kryp kjelleren har begrenset ventilasjon/lufting. Det ble målt ca. 20 vekt% fukt i treverk ved inspeksjonsluken, og nivået antas å kunne være høyere lengre inn i kryp kjelleren grunnet begrenset luftutskifting og vanskelig tilgang. Dette ligger i området hvor muggvekst og råte kan oppstå/utvikles, og det er derfor reell mistanke om fuktrelaterte skader på trekonstruksjoner. Omfang og utbredelse er ikke avklart da vurderingen er gjort fra lukeområdet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kryp kjelleren bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger fuktrelaterte skader og om ventilasjonen er tilstrekkelig.
- Begrenset ventilasjon kan medføre forhøyet fuktbelastning og økt risiko for muggvekst, råte og skader på trekonstruksjoner. Ved påviste mangler bør ventilasjonen forbedres og eventuelle skader utbedres.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Leiligheten har mursteinspipe, i stue er det en eldre kombinert peisovn med oljebrenner.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Manglende ubrennbar plate under/foran ildsted, ubrennbar plate må monteres for å lukke avviket.



A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Bygget er oppført i en trekonstruksjon, fasader er kledd med eternittplater på 3 vegger, samt liggende bordkledning på vegg mot sør.

Boligen har malte trevindeur med 2-lags glass fra i hovedsak 1980-tallet. 2 nyere vinduer mot sør.

Det er i stue ei balkongdør fra 1983 med 2-lags glass.

Det er eldre malt tredør til leiligheten med enkle glass fra byggeår.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

TG3 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert betydelige skader på eternittplatene.
- Eternittplater er asbestholdige, lokal utskiftning er ikke mulig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Betydelige skader på eternittplater medfører at hele kledning må skiftes ut. Eternittplatene er asbestholdige, og lokal utskifting er ikke mulig.
- Platene må ved fjerning behandles som spesialavfall.
- Dersom skadene ikke utbedres, kan de utvikle seg videre og medføre redusert bestandighet og skader på bakenforliggende trekonstruksjoner samt behov for mer omfattende reparasjoner.
- Forholdet er anliggende for hele sameiet, kostnadsestimat er ca 50 %

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 400 000

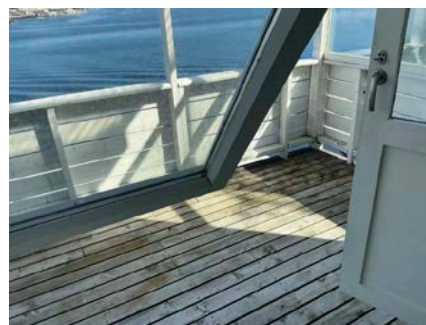
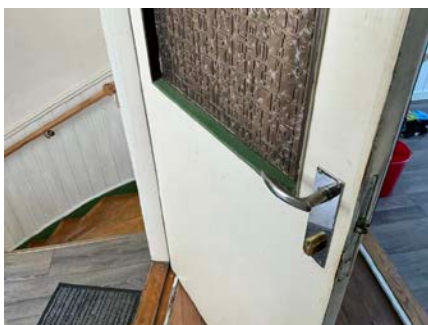
TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvis skader på trematerialet eller overflatebehandlingen på vinduene og balkongdør.
- Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker.
- Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord. På de eldre vinduene og balkongdør er det ikke brukt bunnbeslag alle steder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på materialet eller overflatebehandlingen bør utbedres, og overflatebehandlingen bør fornyes for å begrense videre nedbrytning.
- Isolerglassrutene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt, som punktering, ved økende alder.
- Avvik ved detaljer, særlig beslag og vannbord, bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.



A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre. Det er i stor grad gjenbygget. Vurdert fra innvendige kott på loft, men kun en begrenset del, det er ikke påvist tegn på skader i disse områdene.
Det kan ikke utelukkes skader på andre deler av konstruksjonen.

TG1 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp *Hovedtak*

Beskrivelse:

Det er glatte stålplater som taktekking, ukjent nøyaktig årstall, men fra 2000-tallet.

Det er snøfangere. Renner og nedløp i metall.

Taktekking er besiktiget fra bakkenivå

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp *Taktekking tilbygg vest*

Årstall: 1990

Beskrivelse:

På tilbygg mot vest er det metallplater på taket, ukjent alder, men fra 1980/90-tallet.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for tekkingens vanntette sjikt.
- Det er påvist endel avflassing/rustskader på platene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å planlegge for utskifting av taktekkingen. Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, da det foreligger forhøyet risiko for lekkasje og behov for akutt utskifting ved svekket funksjon.
- Anliggende for sameiet.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt. Besiktiget fra bakkenivå. Besiktiget fra bakkenivå

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue til nordvendt tre veranda bygd i ettertid på cirka 14 m². Den har trekkverk med høyde cirka 0,92 m, på kortvegger er det montert eldre vinduer som leegger, videre er det en enkel takkonstruksjon med bølgeplast som taktekking.

Vurdering/Avvik:

- Vinduene som er montert på kortveggene er av eldre dato, punkterte glass og monteringer av disse vinduene bærer preg av ufagmessighet/skjevheter/dårlig innfesting etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduene på kortveggene bør skiftes eller monteres om fagmessig, med tilfredsstillende innfesting og tetting.
- Dagens skjeve vinduer og mangelfulle innfesting, med punkterte glass kan medføre redusert funksjon og fare for at vinduene løsner.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Høyde eller lysåpning for rekkverk er ikke i henhold til befaringsstidspunktets forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

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

Det er automatsikringer i sikringsskap. Ny måler i 2019.

Det foreligger avsluttet tilsyn fra 30.1.2018.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra forskjellige tidsepoker, ingen dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Nei

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Ukjent

Har det vært brann, branntillop 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?

Nei

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Ja

Det er påvist ledninger etc som ikke er tilfredsstillende festet blant annet på loft.

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarerklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ja

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

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

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Selve leiligheten planløsning idag samsvarer med godkjente tegninger fra 1955 med unntak av at et soverom på tegning idag er tatt inn i kjøkken, dette er endring som ikke krever søknad.

På loft så er innredet rom på loft på tegning angitt som tørkeloft. Dette er bruksendring som krever søknad, det samme gjelder etablering av felles toalettrom på loft.

Utvidelse av veranda mot nord er ikke byggesøkt.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	16.08.2026
Estimert markedsverdi	1 700 000

3-roms selveierleilighet/halvpart av horisontaldelt 2-mannsbolig fra 1956 beliggende i Kaptein Lingesveg i Skarbøvika/Hessa i Ålesund kommune. Leiligheten har blitt noe oppgradert tidlig på 2000-tallet, men bærer preg av ufagmessigheter, jfr Tilstandsrapport.
Leiligheten har gode sol og utsiktsforhold mot nord.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra 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

Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 000 000
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 450 000
Teknisk verdi Leilighet/Horisontaldelt 2-mannsbolig	1 600 000

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	350 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	1 950 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m ²
Klimpenvegen 17, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2003 Soverom: 1	09/08/2023	2 290 000	2 200 000	0	42 308 Areal: 52 m ²
Klimpenvegen 19, 6006 ÅLESUND	02/18/2026	2 200 000	2 200 000	0	39 286

Byggeår: 2003	Soverom: 1					Areal: 56 m²
Klimpenvegen 13, 6006 ÅLESUND		09/05/2025	2 250 000	2 400 000	0	44 444
Byggeår: 2003	Soverom: 1					Areal: 54 m²
Kaptein Linges veg 29, 6006 ÅLESUND		11/27/2025	1 300 000	1 800 000	0	27 273
Byggeår: 1958	Soverom: 4					Areal: 66 m²
Kaptein Linges veg 29, 6006 ÅLESUND		10/19/2017	1 200 000	1 150 000	59 893	17 424
Byggeår: 1958	Soverom: 1					Areal: 66 m²
Klimpenvegen 5, 6006 ÅLESUND		10/29/2025	1 990 000	1 990 000	0	42 340
Byggeår: 2003	Soverom: 1					Areal: 47 m²
Aarsæthervegen 24, 6006 ÅLESUND		07/02/2021	1 400 000	1 300 000	0	14 607
Byggeår: 1954	Soverom: 3					Areal: 89 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	30 326 kr
----------------------------------	-----------

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.1111	Det avventes utfylling til megler er valgt.	Nei
Tegninger	14.08.1955		Nei
Ferdigattest	02.07.1956		Nei
Seksjoneringsbegjæring	02.10.1989		Nei
Reguleringskart	05.08.2026		Nei
Situasjonskart	05.08.2026		Nei

7 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 gjort 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 UNDERSØKESESNIVÅET 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 sikkerhetsmessig 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 på hvilken 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 ledningsnett, 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 funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som 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

sprekke - 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

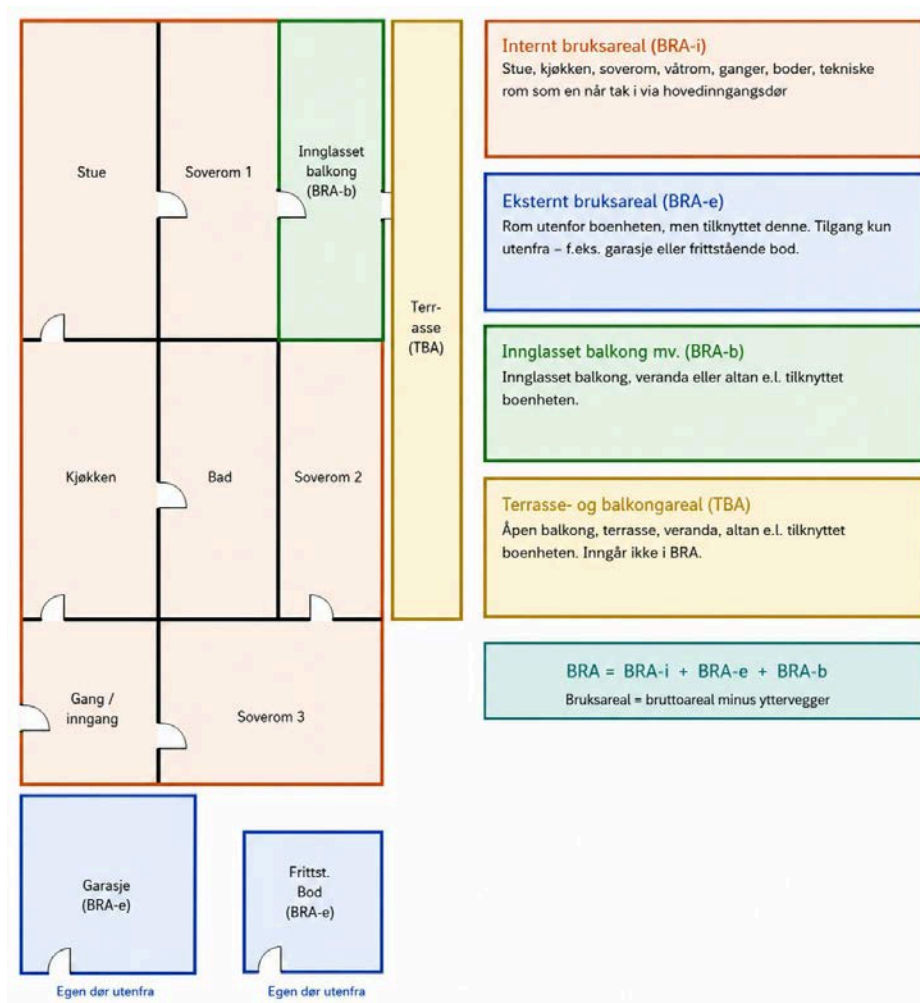
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

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.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	06.08.2026	
2	16.08.2026	korrigert
3	20.08.2026	
4	01.09.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0205/26	

Selger 1 navn
Sigurd Skogeng

Gateadresse	
Kaptein Linges veg 59	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalenr.

8728132

Document reference: 1-0205/26

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

Initialer selger: SS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Festet et beslag på tak, som var blåst av før jeg overtok.

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

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

Beskrivelse

Nylig utført takstrappert.

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

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

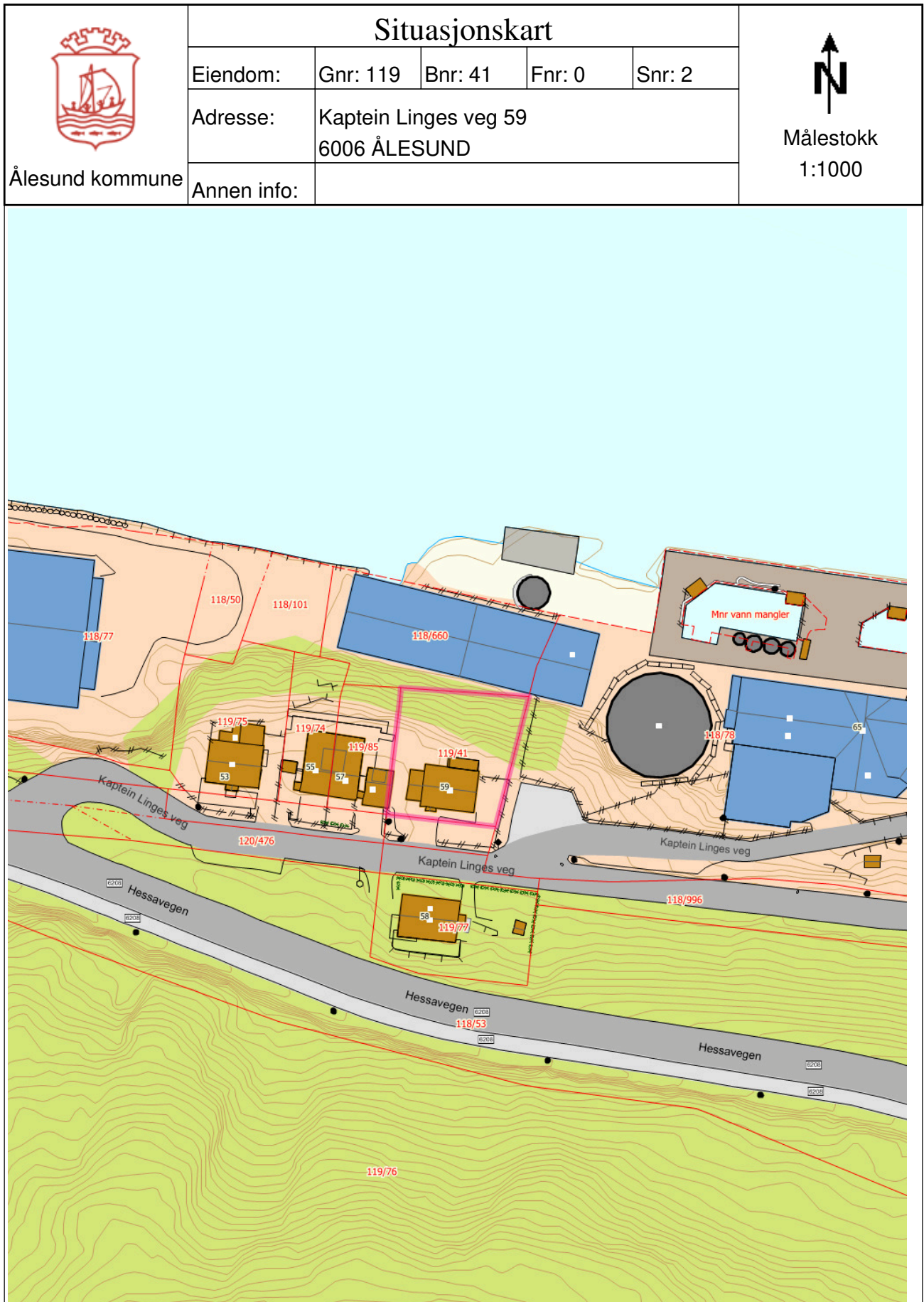
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigurd Skogeng	928226fa289046cd3de4f 51ea63083f18139993d	24.08.2026 12:13:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0205/26

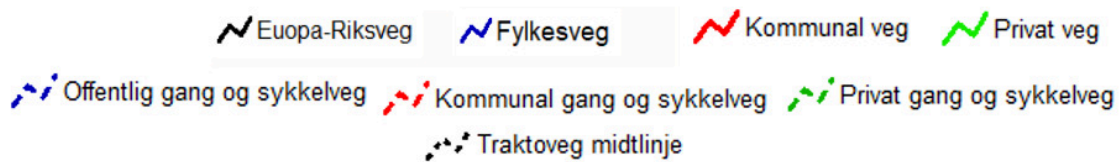
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	Rørgate	 Rørgate
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkkant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Næring og carport	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Tank	 Kai og brygge
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Innsjøkant
 Innsjø	Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Bebygd område	 Skog
 Havflate	 Annet	

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

Reguleringsplan

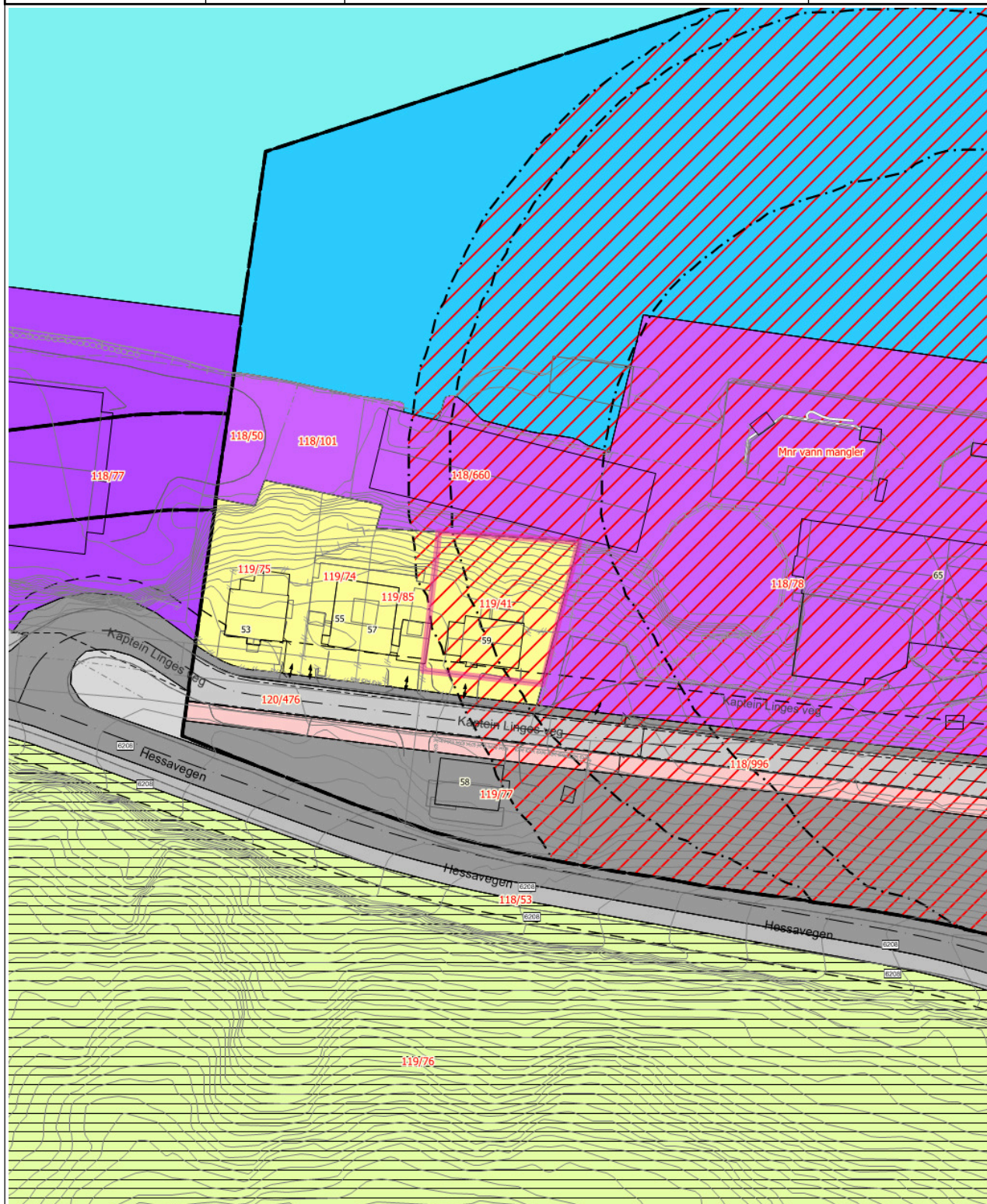
Eiendom: Gnr: 119 Bnr: 41 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Kaptein Linges veg 59
6006 ÅLESUND

Annen info:



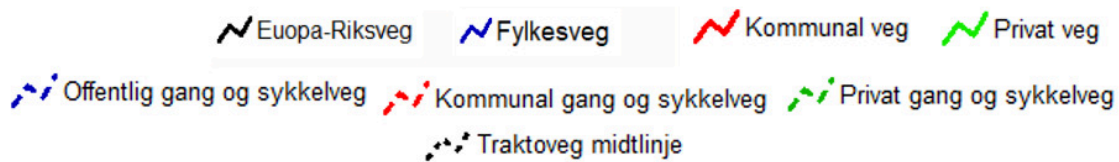
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
Rørgate	 Rørgate	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Industri	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Havneområde i sjø
 Friluftsområde	 Brann-/eksplosjonsfare	 Boligbebyggelse, frittliggende småhus
 Industri	 Kjøreveg	 Fortau
 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Ferdseil	

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.

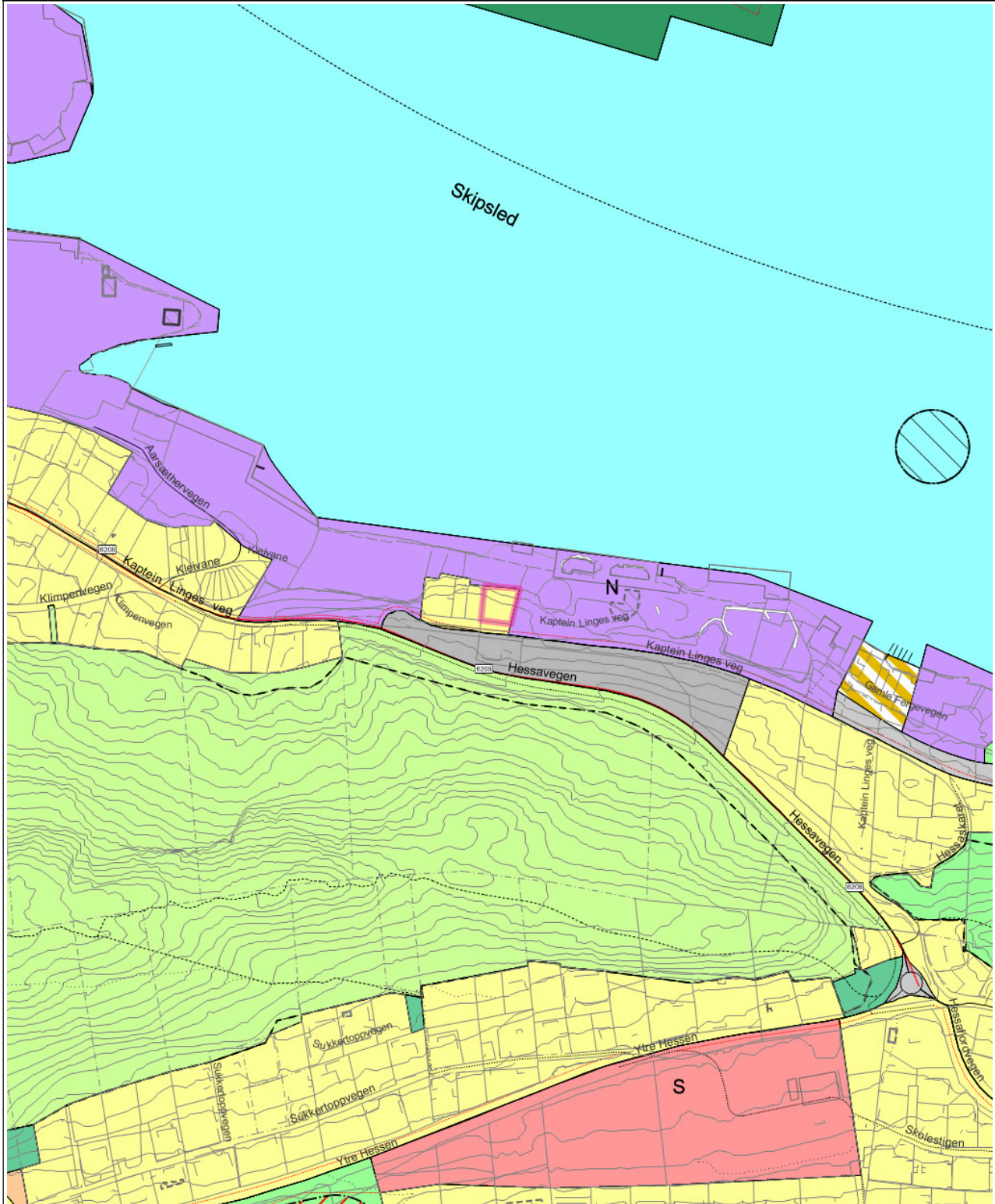
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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	

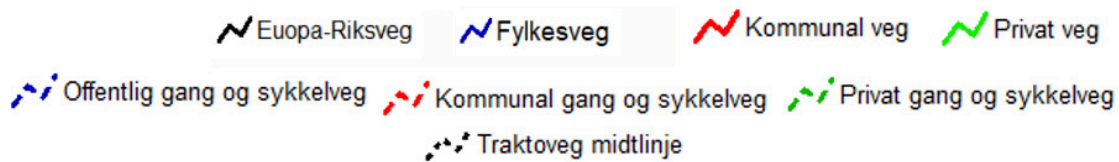
 Ålesund kommune	Kommunedelplan					 Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 119	Bnr: 41	Fnr: 0	Snr: 2	
	Adresse:	Kaptein Linges veg 59 6006 ÅLESUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	Rørgate
 Rørgate	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 5m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Farled - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Grense for infrastruktursoner
 Annen fare	 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Nåværende
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Fremtidig	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
 Parkering - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 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



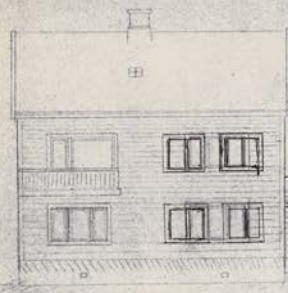
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

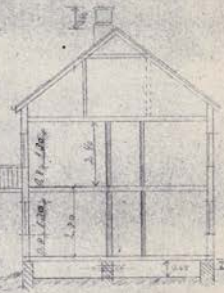
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

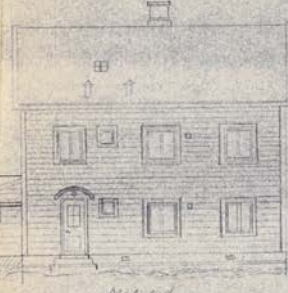
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Fasade mot nord



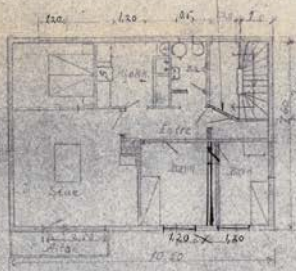
Snitt A-B



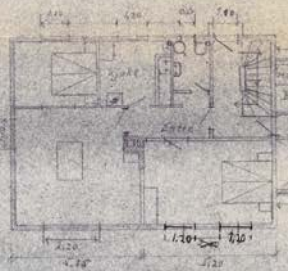
Mot syd



Mot vest



2 Etage



1 Etage



Lott



Mot ost

*En del av huset är
inlämnat i byggnadsnämnden*

Alesunds bygningsråd
Jön. 125. framlegt i matrik, den

Stekst. lill. väringshus av trä
Matrik nr. Kapi. efter Ing. M. S. Holstad
Stekst. 14/5-55
Om Örnald

Nytt matrikkelnummer:

KAPTEIN LINGES VEG 59

Gammelt matrikkelnummer:

GNR. 119 BNR. 41

Journal-Nr.

Attest L-Nr.

Ferdig attest.

erved bevidnes, at det for *Herr. Martin Opsahl*

meldte bygningsarbeide på *G.nr. 119. b.nr. 41.*

mlig: *Væringeskue i tre, 2 etager uten kjeller*

lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den *2/5-56*

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

[Signature]
bygningssjef

**SAKSPAPIR
DELEGERT SAK**

**119/41 SNR. 1-2 - ODDVAR HANSEN - NY INN/UT KJØRSEL -
PARKERINGSPLASS**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i>	ArkivsakID: 11/2931
Per Bigseth	JournalID: 11/42547
<i>Tlf:</i> 70 16 26 24	Arkiv: GBR-119/41
<i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

<i>Organ:</i>	<i>Vedtaksdato:</i>	<i>Sak nr.</i>
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	06.07.2011	673/11

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 119 Bnr. 41	Kaptein Lingesvn.59
Søknad av:	Mottatt 01.07.11	
Tiltakets art:	Parkeringsplass/avkjørsel	
Tiltakshaver:	Oddvar Hansen	
Ansvarlig søker:	samme	

For området gjelder reguleringsplan for [Skarbøvik](#) med bestemmelser, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til [boligformål](#).

Vurderinger :

Søknaden gjelder etablering av parkeringsplass på egen grunn samt tilhørende avkjørsel til Kaptein Linges veg som vist på vedlagt situasjonsplan.

Bilene pareres i dag langs ovennevnte veg og er lite gunstig både sommer og vinter.

Av det kommunale kartverket ser vi at utkjørselen vil måtte gå over kommunal grunn, gnr.120 bnr.376. Tillatelse til slik bruk må avklares med kommunens virksomhet for VAP, v/Oddvar Kongsvik.

Forutsatt at dette kan tillates, godkjenner bygningsmyndigheten for sin del søknaden om parkering med tilhørende avkjørsel.

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse mottatt 01.07.11.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

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

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 33-1). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 21-7.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Kjell Wangberg Larsen AS
Att: Wangberg Larsen Marthe Lise

Kjell Wangberg Larsen AS

Saksbehandler:
Stein Lauritz Larsen
Tlf 70162736

Deres ref:
BPRZ2389

Vår ref:
SLAR/2018/8736/ 119/41

Dato:
02.01.19

GNR./BNR. 119/41 - GODKJENT MELDING OM UTFØRT VANN- OG AVLØPSARBEID - Kaptein Linges Veg 59

Viser til melding om utført vann- og avløpsarbeid for gnr./bnr. 119/41 med adresse Kaptein Linges Veg 59, datert 20.12.18, for utvendig spillvannsledning som går til sjøs. Meldingen godkjennes som omsøkt.

Ved tilknytning til kommunale ledninger skal rørleggerkontrollen ved VAR- virksomheten i Ålesund kommune kontaktes for kontroll av tilknytning. Utførende arbeid skal utføres i henhold til gjeldende sanitærreglementet for Ålesund kommune. Godkjenningen bortfaller dersom et arbeid ikke er påbegynt innen 3 år etter at godkjenning er gitt.

Melding om utført vann- og avløpsarbeid med ferdigmelding av sanitæranlegg m/vedlegg etc. skal snarest etter at arbeidet er utført, sendes til VAR- virksomheten i Ålesund kommune via entreprenørportalen.

Godkjenning er gitt i henhold til sanitærreglementet for Ålesund kommune.

Med hilsen

Stein Lauritz Larsen
kontr./inspektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
08007 02.10.89
ÅLESUND
SØRENSKRIVEREMBETE

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 119	Bnr. 41	Fnr.	Kommune Ålesund		
2. Eier	Navn Fuglseth, Gunnar og Jensen, Frode		Fødselsdato (dag, mnd., år) 12.08.1959. 22.08.1964.			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).					
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).					
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).					

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 190	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	94	21		
2	B	96	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		190	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
 (jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Det er opprettet sameieavtale og bruksavtale vedrørende fellesrom og boder.

Dato 12/9-1989.	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted Ålesund	<i>Gunnar Tugbøth</i> <i>Frøde Jensen</i>

Dokumentet returneres til:

Navn Frøde Jensen.	Adresse Kaptein Linges vei 59. 6006 Ålesund.	Telefon
-----------------------	--	---------

SIDE 1.

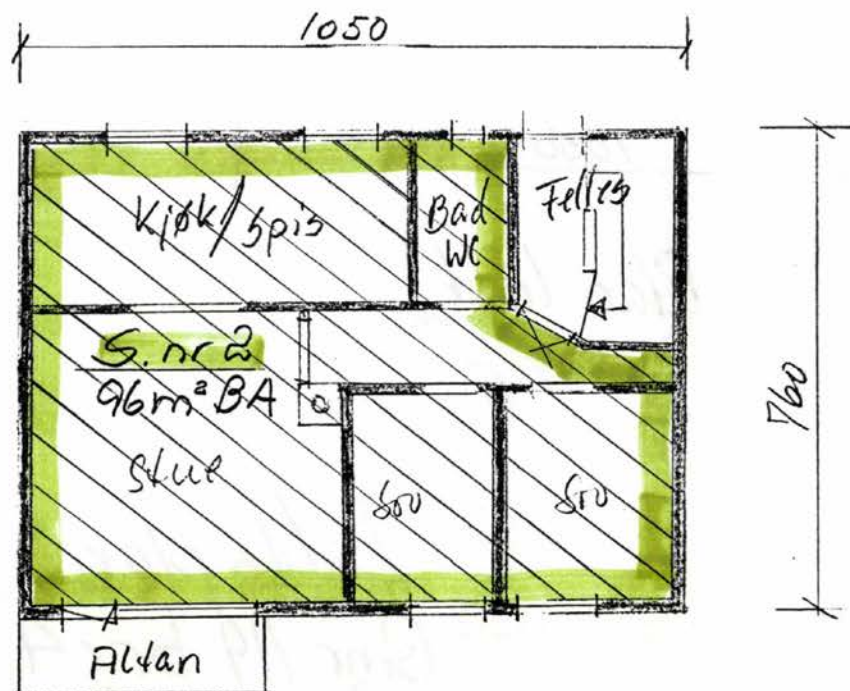
DAGBOK NR. DAGBOKFÖRT

08007 02.10.89

ÅLESUND
SÖRENSKRIVEREMBETE



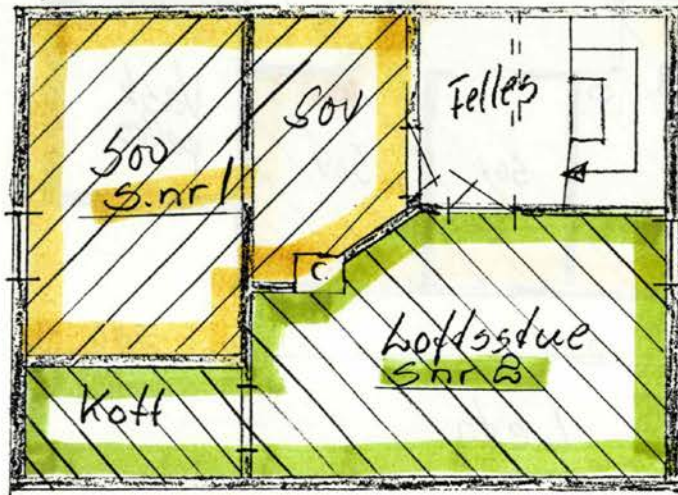
Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

Plan tegning M=1:100
Qnr. 119 bnr 4 i Ålesund
Tracé 8/6-89 Sbo

SIDE 2.

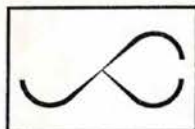


1050

Plan loft

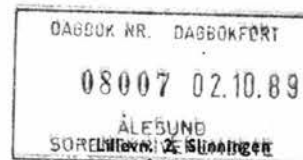
Lofts plan
Gnr 119 bnr 41
Flesund.
Traced 8/6-89
PWL



*Svein Wolmer*

Ing. MNITO

Takstkonsulent rådg. ing.



6006 Ålesund
Tlf. kontor (071) 24 255
« privat 20 248
Bankgiro 8701.05.07349

Boligsjefen i Ålesund.
Rådhuset.

6025 Ålesund.

6006 ÅLESUND, den 8/9-89.

OPPDELING I EIERSEKSJONER KAPTEIN LINGES VEG 59, GNR 119 BNR 41 I ÅLESUND.

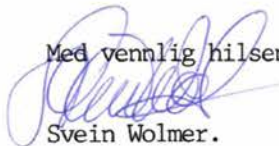
Eiere: Gunnar Fuglseth og Frode Jensen, begge Kaptein Linges v. 59. 6006 Ålesund.

På vegne av overnevnte eiere varslers herved undertegnede om at overnevnte eiendom, gnr 119 bnr 41 i Ålesund, ønskes delt i to eierseksjoner.

Bygningen som er oppført på eiendommen er en tomannsbolig, vertikaldelt, bygget i 1956 med senere ombygginger og moderniseringer. Den fyller de krav som loven setter for deling.

En tillater seg samtidig å be om at kommunen frafaller/dispenserer fra kravet om varslingsfrist 6 måneder i forvegen for begjæring om oppdeling slik at eiendommen kan deles snarest mulig. Svar bes vennligst sendt eierne.

Med vennlig hilsen


Svein Wolmer.

Kopi: Gunnar Fuglseth.
Frode Jensen.

Begge adresse Kaptein Linges v. 59. 6006 Ålesund.

SKJÖTE.

A. V. K. R. av dagbok nr. 460-18 58

Ålesund byfogedembete

Dagbokført 14/5-55.

Stpm.kr.30,- kassert 14/5-55 av Ålesund byfogdkontor.

Underskrevne eiere av eiendommen Rødkleiv gnr. 118

br.nr. 77 i Ålesund, nemlig:

1. fru Susan Qvale, født 19/5 1877,
2. Henrik Dase-Qvale, født 26/9 1903,
3. Ludvig H. W. Dase, født 7/7 1906,
4. fru Drude Bjerke-Narud, født 4/1 1906,
5. fru Elisabeth Johanne Smith Hval, født 23/6 1909,
6. fru Sigrid Dase Blegen, født 10/3 1911,
7. N. W. Rogstad, født 26/12 1885,
8. enkefru Thora Rogstad Rjasanzeff, født 7/3 1884,
9. Ludvig Dase Rogstad, født 7/12 1888,

skjøter og overdrar herved til

M a r t i n O p s a h l, født 18/4 1917,

av nevnte eiendom en parsell som har fått betegnelsen

gnr. 119 bnr. 41 i Ålesund.

Oppmålingsforretning er rekvirert, men ennå ikke holdt.

Parsellen utgjør ca. 600 m² og kjøpesummen er kr. 5,- pr m²,
tilsammen kr. 3.000,- som er betalt.

Skulle parsellen ved endelig oppmåling vise seg å være
større eller mindre enn 600 m², blir kjøpesummen å regulere
overensstemmende hermed.

Selgeren forbeholder seg følgende rettigheter:

1. Vegrett i 2 meters bredde langs parsellens østgrense fra
gate i syd til sjøtomten nord for parsellen.
2. Det er forutsetningen at grenselinjen i nord går midt i
projektert gate. Skulle denne gate ikke bli opparbeidet,
har kjøper av sjøtomten nord for parsellen rett til å kreve
avstått den nordligste del av parsellen i en bredde nord-syd

av inntil 6 meter for kr. 5,- pr. m².

Dersom og såsnart vegen nord for parsellen blir opparbeidet, faller vegretten over parsellen bort.

Direktør H. W. Rogstad vil undertegne for sine søsken ingeniør L. D. Rogstad og enkefru Thora Rogstad Rjasanzeff i henhold til tinglyst fullmakt. Fru Drude Bjerke-Narud vil undertegne for sine søsken fru Elisabeth Johanne Smith Hval og fru Sigrid Daae Blegen i henhold til tinglyst fullmakt.

april 1955.

Susan Qvale. Henrik Daae-Qvale. N. W. Rogstad.
Drude Bjerke-Narud. Ludvig H. W. Daae.

Vi bekrefter at fru Susan Qvale og lensmann H. Daae-Qvale har underskrevet dette skjøte i vårt nøyvære og at de begge er over 21. år.

Arnulf Relling.

Maria Hanssen.

Vi bekrefter at direktør N. W. Rogstad har underskrevet dette skjøte i vårt nøyvære og at han er over 21 år.

Wenche Bråthen. Eva Lund.

Vi bekrefter at fru Drude Bjerke-Narud har underskrevet dette skjøte i vårt nøyvære og at hun er over 21 år.

Kjellaug Vestgaard. Kirsten Romskaug.

Vi bekrefter at dr. Ludv. H. W. Daae har underskrevet dette skjøte i vårt nøyvære og at han er over 21 år.

Ingrid Baakind.

s. Lilly Skivenes.



Adresse

Kaptein Linges veg 59, 6006 ÅLESUND

Dato for energimerking

01.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-342449

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

178930354

Gårdsnummer

119

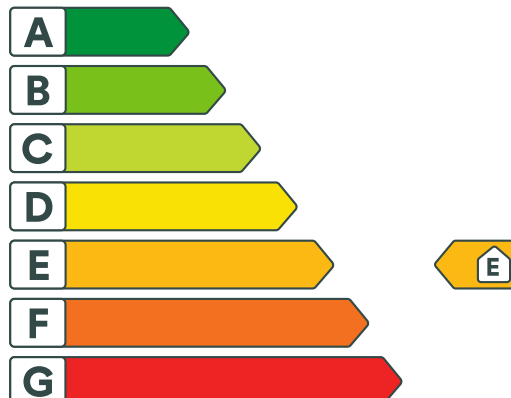
Bruksnummer

41

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

280,22



Kaptein Linges veg 59, 6006 ÅLESUND

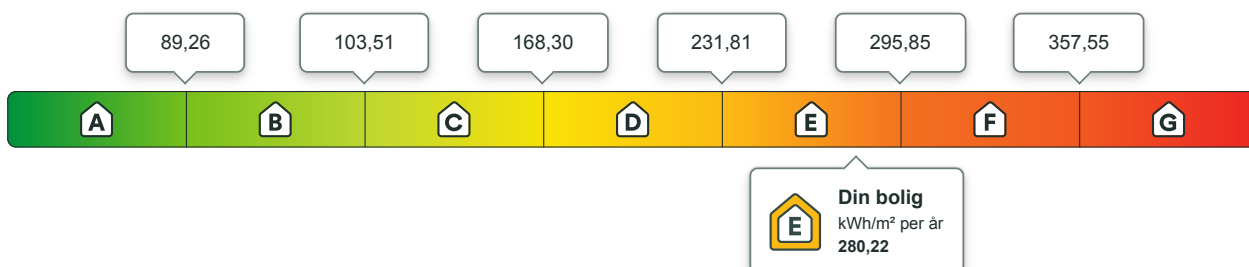


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
22 279,72

kWh/m² per år
265,23

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



Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kaptein Linges veg 59, 6006 ÅLESUND



Detaljering

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

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



Kaptein Linges veg 59, 6006 ÅLESUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

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.

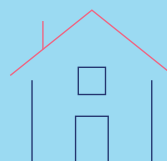
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0205/26

Adresse: Kaptein Linges veg 59, 6006 ÅLESUND, gnr. 119,
bnr. 41, snr. 2 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 01.09.2026

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 overnevnte 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 desom 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



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/