

Storskaret 28

STORSKARET

notar



Prisantydning Kr. 5 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 251/251 kvm
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Storskaret 28

Tiltalende og velholdt enebolig | Nyere HTH kjøkken og bad | Populært og barnevennlig boligområde

Adresse	Storskaret 28 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 156 240,-
Totalpris	Kr 5 646 240,-
BRA-i/BRA Total	251/251 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Soverom	3
Etasje	3

Notar Moa ved Eiendomsmegler MNEF Terje Hoel har gleden av å presentere en tiltalende og velholdt enebolig beliggende i et populært og barnevennlig boligområde omtrent på toppen av Storskaret i Skarbøvika, ca. 4 km vest for bysentrum.

Boligen er pusset opp med blant annet nyere bad i 2. etg i 2016, gang pusset opp med ny trapp i eik med glassrekkverk samt nytt HTH kjøkken i 2018 med hvitevarer fra Miele.

Eiendommen ligger på et høydedrag svakt hellende mot øst og har gode sol- og utsiktsforhold. Gangavstand til barnehage, butikk, ungdomskole og kollektiv transport. Kort avstand til både Hessa og Aspøy barneskole. Flotte rekreasjonsområder på Sukkertoppen samt Tueneset hvor du også finner Atlanterhavsparken og SIF sitt idrettsanlegg. Ny idrettshall også vedtatt utbygd i Osane.

Vel møtt!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	25
Nøkkelinformasjon	26
Plantegning	43
Vedlegg	47
Budgivning	127

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





























På ve





Rommet er opprinnelig godkjent til disponibelt rom, og dte er ikke søkt bruksendring til stue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Rommet er opprinnelig godkjent til disponibelt rom, og dte er ikke søkt bruksendring til soverom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen er beliggende mot toppen av Storskaret i et etablert boligområde ca 4 km vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger på et høydedrag svakt hellende mot øst og har gode sol- og utsiktsforhold mot øst.

Beliggenheten gir deg umiddelbar tilgang til flotte turstier på Tueneset og opp til Sukkertoppen. Langs turstiene på Tueneset finner man flere flotte stoppesteder i kystbatteriet, peileskiva og lekeplassen barnas fort. Stiene er godt opparbeidet og går langs fjorden. I tillegg er det kort veg til "Siffen" hvor SIF/Hessa har tilhold. Klubben tilbyr fotball, volleyball og håndball. Osane idrettshall stod ferdig i 2025 som gir barn og unge et vesentlig bedre tilbud enn tidligere.

Kiwi Skarbøvik ligger ca 750 meter unna eiendommen, hvor en og finner Fergekaia Skarbøvik - et populært spisested som serverer blant annet pizza, hamburger osv. I dette nærområdet har man og bussholdeplass og Bunker oil-stasjon.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet består av Skarbøvik barnehage og Skarbøvik ungdomsskole ca 0,6 km unna. Ellers er det barnehage på Hessa og Slinningen, og barneskole på Hessa. For barna, ligger Atlanterhavsparken ca 700 meter unna eiendommen.

ADKOMST

Fra Ålesund sentrum kjører du vestover til Skarbøvika. Ved Skarbøvik ungdomsskole tar du til høyre opp Hellig Olavs gate. Følg veien forbi ungdomsskolen og videre oppover til øverst i Storskaret - du får da boligen på venstre hånd når du runder svingen på toppen. Se Google maps - det er enkelt å finne frem i kartet.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storskaret 28, 6006 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

2-0085/26

SELGER

Lisbet Ekornesvåg Solvåg

MATRIKSEL

Gårdsnummer 120, bruksnummer 403,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

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

TOMT

Eiet tomt på 498 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Det er ukjent byggegrunn. Tomten ligger i en sørøsthelling. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Det er noen mindre støttemurer på eiendommen, også ned mot gaten. Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsledninger det er. Det er ikke mottatt informasjon om at utvendige vann- og avløpsledninger er byttet siden byggeår.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på

eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 10.03.2026. utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

1986

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1986. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn på en tomt i en sørøsthelling. Fundamentene er ikke kjente.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering, og det er observert knotteplast.

Ytterveggene består av bindingsverk med liggende kledning. Takkonstruksjonen er et saltak med A-takstoler og oppvarmet loft. Undertaket er utført med Sutakplater eller et tilsvarende produkt, og taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og stammer fra byggeåret.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag, med en støpt plate mot grunn.

Boligen har en kombinasjon av vinduer, inkludert flere fra rundt 2016, PVC-vinduer med både to- og trelags glass, samt originale trevinduer fra byggeåret. Ytterdøren og terrassedøren i hovedetasjen er av nyere dato, mens øvrige dører er av eldre dato.

Eiendommen har en balkong i trevirke med utgang fra et soverom på loftet. Det er en terrasse på terreng mot vest med dekke av steinheller og rekkverk av trevirke, samt en flislagt terrasse ved inngangspartiet. I tillegg finnes det flere utvendige trapper i betong, hvorav noen er flislagte, og trapper i murstein som følger terrenget.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er påvist andre avvik:

Det er observert rust/ korrosjon på enkelte beslag. Også fra loftet er det observert korrosjon på ett beslag som går gjennom taket. Takhattene er slitt.

- Se kommentar under "Takkonstruksjon/ loft".

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Eier har tidligere opplyst at det ved kraftig uvær har trukket ned noe fukt rundt loftsluken. Det ble observert synlige fuktskjolder, men det ble ikke målt unormale fuktverdier under befaringen.

- Rett ved loftsluken er det plassert en luftehatt, og observerte fuktskader kan skyldes fuktgjennomtrengning fra dette området, eller eventuelt kondens.

Det er også observert korrosjon på nevnte beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Enkelte trevinduer har noe slitasje.

- I underetasjen er det observert ett glass som er sprukket. Det er det innerste glasset som er sprukket.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- De eldste dørene er værslitte utvendig, med sprekker i trevirket.

- Døren ut fra vaskerommet subber mot karmen ved åpning/ lukking.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er en sprekk i grunnmuren til terrassen. Eier har pusset over denne, og det er nå kun et lite riss i området.

- Det er registrert noe skjevhet i terrassen, og det er observert en mindre svikt i betongplaten.

- Rekkverket er noe værslitt.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

Enkelte rekkverk er værslitte.

- Trappene av murstein er skjeve og har løse mursteiner.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert manglende overgangslist mellom knotteplast og grunnmur.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen skjevheter i støttemuren, spesielt støttemur ned mot vegen har skjevheter og noen mursteiner er løse.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG IU - KOSNTRUKSJON SOM IKEK ER UNDERSØKT

- Tomteforhold - Oljetank

Det er ikke mottatt opplysninger om at det er nedgravde oljetanker på eiendommen.

- HELSE, MILJØ OG SIKKERHET- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 22.04.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 1986.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse: Min mann som organiserte dette men han er godt bort

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja. 2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var et rør ute som tettet for vannsig ca 12 år siden

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Terrasse oppe, utbedret for ca 15 år siden

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nasset

Beskrivelse: Oppussing av kjøkken

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

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Husveggen ute

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Disp rom i kjelleren innredet soverom.

For resterende spørsmål er det svart " nei". Selger har ikke lagt til noe tilleggsinformasjon.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er montert i 2024.

2020:

- Eldre takst opplyser om at all kledning utover østveggen, er beiset i perioden 2020-2022.

2018:

- Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2018 og er av merket HTH.

2016:

- Alle innerdører i hovedetasje og loftet er skiftet i 2016.
- En innerdør i underetasjen er fra 2016.
- Vaskerommet er fra byggeår, men taket er skiftet i 2016, i følge eier.
- Badet på loftet er pusset opp i 2016-2017.
- Boligen har i hovedetasjen flere vinduer fra ca. 2016.

2014:

- I perioden 2014 til 2019 ble bad, kjøkken, gang og diverse overflater pusset opp.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedel for Ålesund 2016-2028 vedtatt 09.03.2017 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (497.51 kvm).

REGULERINGSPLAN

Følger reguleringsplan Skarbøvik (plan-ID 1508 1504346), som er en eldre reguleringsplan som regulerer 488.96 kvm av eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. Reguleringsplanen er vedtatt 22.9.1986.

RELATERTE PLANER

Planid: 2023007166 - Steinvågneset vest - gbnr.122/17 m.fl. (14.11.2024)

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke i gangsett planleggingsarbeid på område som inkluderer eller berører eiendommen.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 22.04.2026.

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 22.04.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted
Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser
Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde
Temadata - Samfunnsikkerhet - Snø aktsomhet S3

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er 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

Boligen har varmepumpe installert i stuen og varmekabler på kjøkkenet, vaskerommet, entréen, badet i underetasjen, gangen i underetasjen og badet på loftet.

INFORMASJON

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.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Storskaret 28, 6006 ÅLESUND den 07.02.2023. Sotmengde i skorstein: Ingen sot

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Mørenett gjennomførte el-kontroll den 19.01.2009. Ingen feil eller mangler ble avdekket

PARKERINGSFORHOLD

Biloppstillingsplass på tomten.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp: Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

SKOLEKRETS

Skolekrets 1 - Hessa.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av boligbygg i Storskaret, gnr. 120, bnr. 403", datert 23.05.1989.

LOVLIGHET

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegningene er datert 14.01.1985.

På loftet er inntegnet kott innlemmet i bad. I underetasjen er badstuen en del av det som er inntegnet som sportsbod. Stuen og soverommet i underetasjen er beskrevet som disponibelt. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Kommunen har myndighet til å 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 boder, diverse, disponibelt areal). 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. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

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. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

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

Kjeller: Gang, rom innredet som peisstue, rom innredet som soverom, bad, badstue og 4 boder

Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, vaskerom og toalettrom.

Loft: Gang, 3 soverom og bad.

Lovlighet: Stue og soverom er ikke godkjent til varig opphold.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

STANDARD

INNVENDIG OVERFLATER

Gulv: Gulvpanel, parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og brystpanel.

Himling: Malte flater, takplater og panel.

Vedlikehold: I perioden 2014 til 2019 ble bad, kjøkken, gang og diverse overflater pusset opp i hovedetasjen og på loftet. Enkelte avslutninger er uferdige, og det mangler list mellom parkett og dørterskel.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning fra 2018 med overskap, underskap, høyskap og en kjøkkenøy/halvøy. Kjøkkenet har benkeplate av laminat, vask, vannstopper og komfyrvakt. Det er montert en takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap.

TOLAETT HOVEDETASJE

Rommet har fliser på gulv og malte vegger. Det er innredet med vask og toalett, og har naturlig avtrekk. Det er observert en fuktsensor via inspeksjonsluke ved toalettet.

VASKEROM HOVEDETASJE

Vaskerom fra byggeår med malte vegger og flis på gulv. Taket ble skiftet i 2016.

BAD LOFT

Badet ble pusset opp i 2016-2017 og har fliser på vegger og gulv, samt malte flater i himling. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med dusjnise, baderomsinnredning og vegghengt toalett. Ventilasjon består av en elektrisk styrt vifte og tilluft gjennom spalte under dør.

BAD KJELLER

Bad fra byggeår med malte vegger og flis på gulv. Rommet er utstyrt med dusj, vask og toalett.

BADSTU KJELLER

Rommet er oppbygget med panel på vegger og trelemmer på betonggulv. Det er benker og en elektrisk badstuovn i rommet.

TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank fra 2012 på ca. 200 liter er plassert på bod/gang nede. Løsning for avrenning er ført bort i slange.
- Oppvarming: Det er installert en varmepumpe i stuen, montert i 2024.
- Gulvvarme: Det er varmekabel på kjøkkenet, vaskerommet, entréen, badet nede, gangen som er flislagt i underetasjen og på badet på loftet.
- Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod i underetasje. Anlegget er fra 1986.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte avslutninger er uferdige. Det mangler list mellom parkett og dørterskel.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

Det er luke, men denne dekker ikke gulvet skikkelig.

sotluken lar ikke seg lukke skikkelig. det er ikke lås på luken.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist andre avvik:

- Viser til beskrivelse over. Det er uklart om hvilken fuktbelastning som står på veggen og pr. i dag kan det virke som om det er symptomene som er behandlet, men at bakenforliggende årsak (drenering) ikke er håndtert.

Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, isolert påforing, svartpapp og betong. Svartpapp på betongen er i dag ikke et anbefalt produkt, da denne kan holde på fukt.

- Våtrom - Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det ble målt 8 vektprosent fuktighet i trevirke, men målingen er usikker, da det er mur som grenser inn til badet. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%

- Akseptabel: 12-15,9%

- Fuktig: 16-19,5%

Meget fuktig: 19,6-27%

- Vått: Over 27%

På bakgrunn av at det er en mur mellom fuktmålingen og badet, så legges alder til grunn i vurderingen.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er skrå himling/ takflate i dusjsoner. Det kan medføre uheldig fuktbelastning mot malt flate. Det var ikke tegn til utfordringer under befaring.

- Våtrom - Loft > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Loft > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Døren er noe skjev og dette hindrer tilluften noe. Spalten er tilfredsstillende på venstre side av døren, men på høyre side av døren er dørbildet helt ned mot karmen.

- Spesialrom - Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

- Det er observert det som ser ut til å være tendenser til saltutslag på gulv, men det kan også skyldes fuktbelastning fra perioden hvor badstuen har vært i aktiv bruk.

- Badstuer som ligger mot yttervegg i rom under terreng, skal bygges som "rom i rom". Mellom tilstøtende yttervegg skal det være en luftespalte. Denne luftespalten er ikke observert.

- Spesialrom - Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom - Kjeller - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - KOSNTRUKSJON SOM IKEK ER UNDERSØKT

- Spesialrom - Kjeller - Badstue - Teknisk anlegg

Det er en elektrisk badstuovn. Badstuovnen er ikke funksjonstestet. Det er opplyst at badstuen ikke har vært brukt på mange år, og tilstanden til ovnen er ukjent

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.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

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: 251 m²

BRA totalt: 251 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 89 m² Gang, rom innredet som peisstue, rom innredet som soverom, bad, badstue og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 95 m² Gang, stue/kjøkken, vaskerom og toalettrom.

99. etasje

BRA-i: 67 m² Loft: Gang, 3 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse ved inngangsparti.99. etasje

5 m² Balkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegningene er datert 14.01.1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- På loftet er en del av det som i dag er bad, benevnt som kott. I underetasjen er badstuen en del av det som er inntegnet som sportsbod. Stuen og soverommet i underetasjen er beskrevet som disponibelt. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 23.05.1989

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

VERDITAKST

Kr 5 600 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 17 548,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 280,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 396 431,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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. 5 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 137 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 156 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 646 240,- (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

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

Heftelser i eiendomsrett:

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.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1984/4216-1/58 20.06.1984 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 11

2020/617850-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 120 BNR: 403

2024/914277-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 120 BNR: 403

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

04.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

4780159

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.

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

10.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 60 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 3 000,- (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.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig 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 eiendomsmeidleren 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport datert 04.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 05.03.2026
- Nabolagsprofil
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig
- Ferdigattest
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

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

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

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

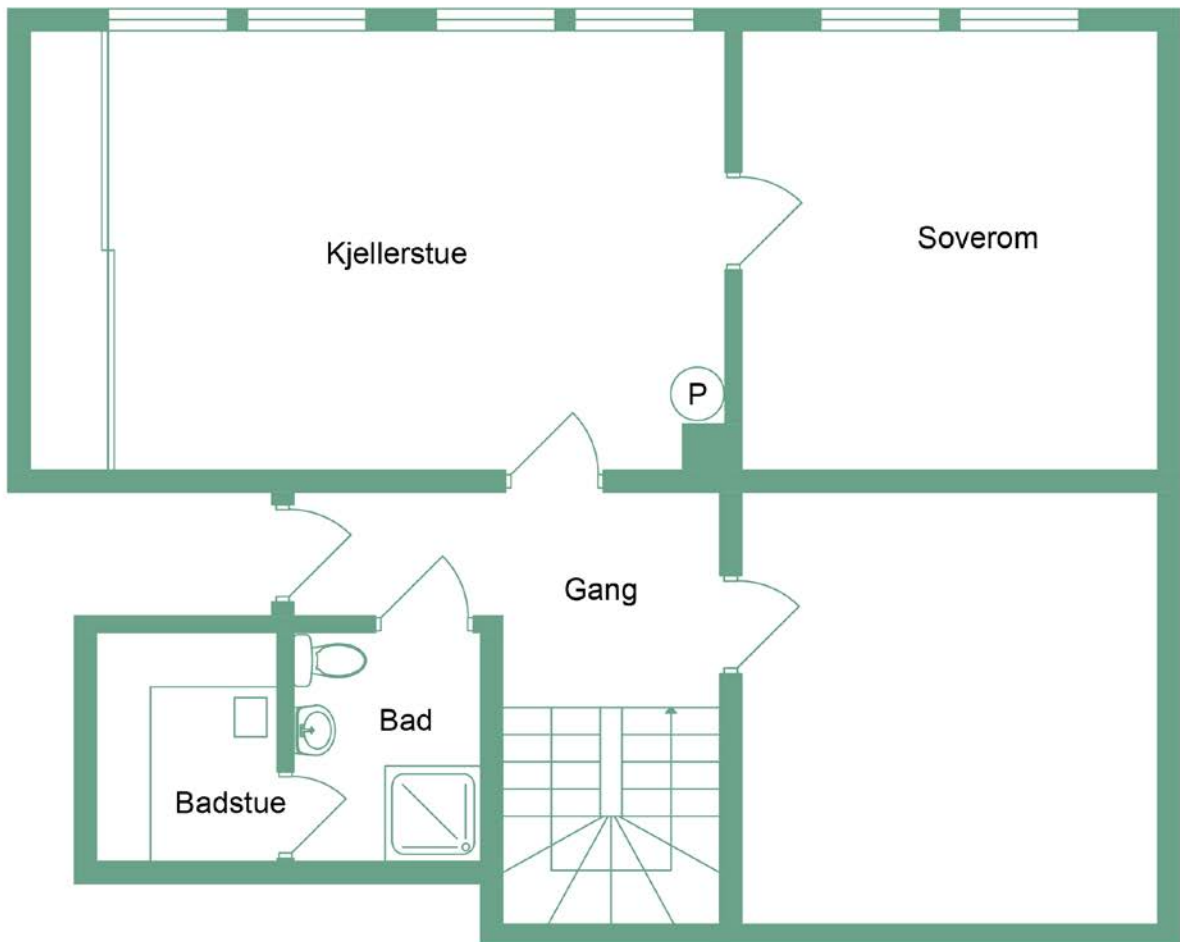
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning - Kjeller



Storskaret

U

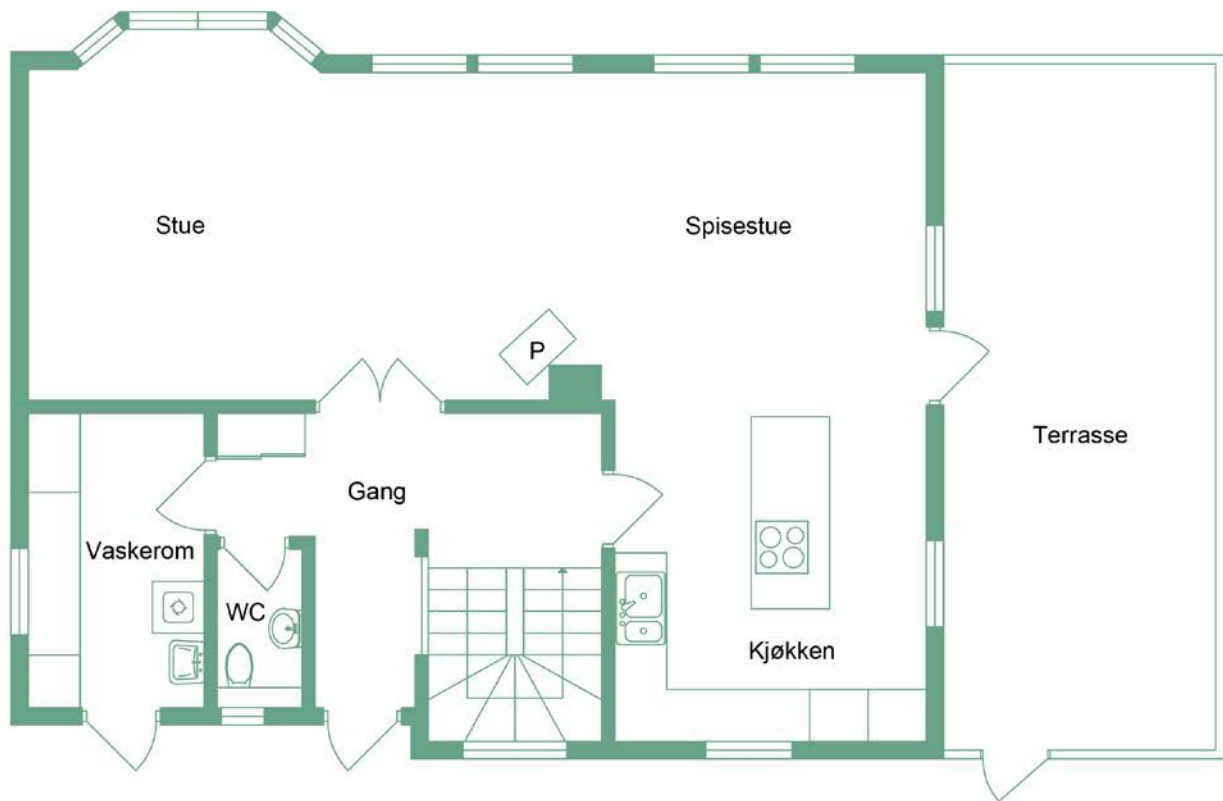
notar.no

@notar_r

notar

Illustrasjonen er ikke en tek
tegnning og avvik kan forekon

Plantegning - Hovedetasje



Storskaret 28

1 Etg

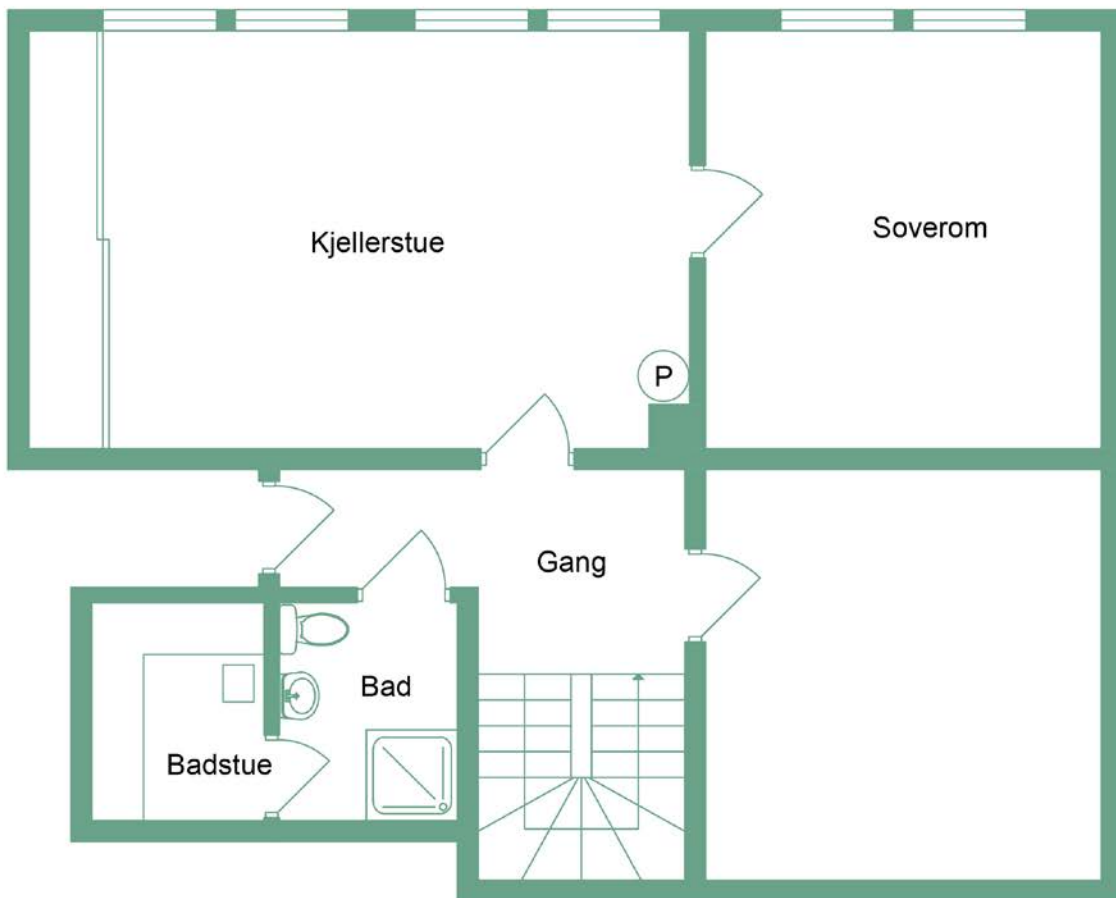
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Loft



Storskaret 28

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

STORSKARET 28

- Tilstandsrapport datert 04.03.2026
- Selgers egenerklæring datert 05.03.2026
- Nabolagsprofil
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig
- Ferdigattest
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Storskaret 28, 6006 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 120, bnr. 403

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20300-1454

Eiendomsverdi ref nr: AA4058

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk

Vår ref: Steffen Terkelsen



**Art-
ikon**
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1986, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert saltutslag i rom under terreng, noen våtrom som er av eldre dato og noe slitasje på utvendige bygningsdeler.

Boligen går over 3 etasjer, med underetasje, hovedetasje og loft. Boligen er pusset opp langs med og et bad, stue, kjøkken og gang er pusset opp i perioden 2014 til 2019. Det er enkelte rom og overflater som er av eldre dato.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befariingsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er av Sutakplater eller tilsvarende produkt. Det er saltak med A-takstoler og oppvarmet loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, men det er ikke gulvflate på hele loftet. Loftet er kun besiktiget fra loftsluke. Det er utvendige kott på hver side med tilkomst fra balkong. Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

Yttervegger er oppført av bindingsverk med liggende kledning. Eldre takst opplyser om at all kledning utover østveggen, er beiset i perioden 2020-2022. Boligen har i hovedetasjen flere vinduer fra ca. 2016. Alle fire vinduer i 3. etasje er av PVC med tolags glass. Fire vinduer i hovedetasjen er av PVC med trelags glass. Det er også vinduer fra byggeåret av trevirke med to- og trelags glass. Ytterdøren er av nyere dato og har malt trevirke. Terrassedøren er også av nyere dato, og er av malt trevirke med 2-lags glass. Ytterdøren i kjelleren, terrassedøren på loftet er ca. 15 år gammel og døren ut fra vaskerommet er fra byggeåret.

Det er en balkong i trevirke med utgang fra soverom på loftet. Det er en terrasse på terreng mot vest med dekke av steinheller og rekkverk av trevirke. Det er en terrasse ved inngangspartiet som er belagt med fliser. Det er flere utvendige trapper. Disse er av betong, og enkelte av dem er flislagt. Det finnes også noen trapper som følger terrenget, og disse er av murstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulvet er det gulvpanel, parkett, laminat og fliser. På veggene er det malte flater og brystpanel. I himling/innvendig takflate er det malte flater, takplater og panel. I perioden 2014 til 2019 ble bad, kjøkken, gang og diverse overflater pusset opp i hovedetasjen og på loftet. Alle innerdører i hovedetasje og loftet er skiftet i 2016. En innerdør i underetasjen er fra 2016. Øvrige innerdører er fra byggeår. Det er en nyere tretrapp med rekkverk av glass.

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue og er fra byggeår. Sotluke er plassert i underetasjen.

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i underetasjen er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Badet har malte vegger og flis på gulv. Det er dusj, vask og toalett.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår, men taket er skiftet i 2016, i følge eier. Ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer rommet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Rommet er i daglig bruk. Rommet har malte vegger og flis på gulv.

Bad

Badet på loftet er pusset opp i 2016-2017. På vegger er det fliser og i himling/ innvendig takflate er det malte flater. På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med dusjnise, baderomsinnredning, og vegghengt toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2018 og er av merket HTH. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, kjøkkenøy/halvøy, vask, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, vannstopper, komfyrvakt og kjøleskap. Det er montert en takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har fliser på gulv og malte vegger. Det er vask og toalett på rommet. Det er observert fuktsensor via inspeksjonsluke ved toalettet.

Badstuen er oppbygget med panel på vegger trelemmer på betonggulv og det er benker og ovn i rommet. Rommet har ifølge eier ikke vært brukt som badstue på mange år. Og det er ikke avklart om ovn og funksjoner fungerer som tiltenkt. Det er en elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør er av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er montert i 2024.

Varmtvannstanken fra 2012 og er på ca. 200 liter.

Varmtvannsberederen er plassert på bod/ gang nede. Løsning for avrenning er ført bort i slange. Der er ikke avklart hvor det er ført.

I følge eier er det varmekabel på kjøkkenet, vaskerommet, entréen, badet nede, gangen som er flislagt i underetasjen og på badet på loftet. Varmekabler er ikke ytterligere funksjonstestet eller vurdert.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i bod i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Tomten ligger i en sørøsthellning. Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker.

Det er noen mindre støttemurer på eiendommen, også ned mot gaten.

Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsledninger det er. Det er ikke mottatt informasjon om at utvendige vann- og avløpsledninger er byttet siden byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	251 m ²
Totalpris	5 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

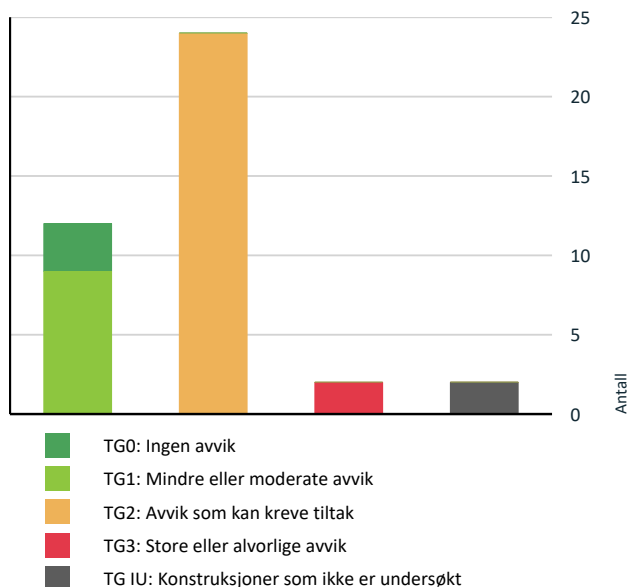
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene er datert 14.01.1985.

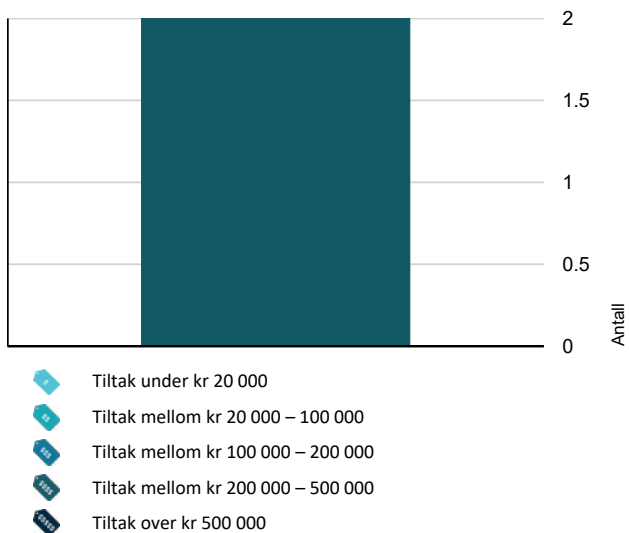
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekviert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid observert behov for utbedringer av bad nede og drenering. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	I perioden 2014 til 2019 ble bad, kjøkken, gang og diverse overflater pusset opp.
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket er av Sutakplater eller tilsvarende produkt. Taket er kun besiktiget fra stige ved takfot. Det var en del vind under befaringen og undertegnede vurderte det som ikke sikkert å gå opp på taket. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Videre bør det vurderes å rengjøre taket for mose og overvåke tilstanden jevnlig, samt planlegge utskiftning av takteking og undertak på sikt, da slitasje og alder øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Mose på taket og takstein er slitt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av stål, og disse er fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert rust/ korrosjon på enkelte beslag. Også fra loftet er det observert korrosjon på ett beslag som går gjennom taket. Takhattene er slitt.
- Se kommentar under "Takkonstruksjon/ loft".

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utbedres rust og korrosjon på beslag for å forhindre videre forringelse og mulig lekkasje, som kan føre til fuktskader på takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktbelastning og skader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
- Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras, noe som kan utgjøre fare for personer og skade på eiendom.



Slitt takhatt.



Det er observert korrosjon på den ene takhatten på loftet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført av bindingsverk med liggende kledning. Eldre takst opplyser om at all kledning utover østveggen, er beiset i perioden 2020-2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montering av musesperre.
- Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for inntrengning av skadedyr i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med A-takstoler og oppvarmet loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, men det er ikke gulvflate på hele loftet. Loftet er kun besiktiget fra loftsluke. Det er kott på hver side med tilkomst fra balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier har tidligere opplyst at det ved kraftig uvær har trukket ned noe fukt rundt loftsluken. Det ble observert synlige fuktskjolder, men det ble ikke målt unormale fuktverdier under befaringen.
- Rett ved loftsluken er det plassert en luftehatt, og observerte fuktskader kan skyldes fuktgjennomtrengning fra dette området, eller eventuelt kondens.
- Det er også observert korrosjon på nevnte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og korrosjonen ved loftsluken og luftehatten.
- Eventuelle skader eller lekkasjepunkter må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader på takkonstruksjonen.
- Dersom årsaken er kondens, bør tiltak for bedre ventilasjon eller isolasjon vurderes.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.



Tørr fuktskjolde på loftet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har i hovedetasjen flere vinduer fra ca. 2016. Alle fire vinduer i 3. etasje er av PVC med tolags glass. Fire vinduer i hovedetasjen er av PVC med trelags glass. Det er også vinduer fra byggeåret av trevirke med to- og trelags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte trevinduer har noe slitasje.
- I underetasjen er det observert ett glass som er sprukket. Det er det innerste glasset som er sprukket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Vinduer med slitte karmen og sprekker i trevirket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader og varmetap.
- Sprukket glass i underetasjen bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader eller personskafer.



Slitt vindu



Sprekk i glass på vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er av nyere dato og har malt trevirke. Terrassedøren er også av nyere dato, og er av malt trevirke med 2-lags glass. Ytterdøren i kjelleren, terrassedøren på loftet er ca. 15 år gammel og døren ut fra vaskerommet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- De eldste dørene er værslitte utvendig, med sprekker i trevirket.
- Døren ut fra vaskerommet subber mot karmen ved åpning/ lukking.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Værslitte dører med sprekker i trevirket bør overflatebehandles og eventuelt repareres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.
- Døren ut fra vaskerommet bør justeres slik at den åpner og lukker som den skal, for å sikre funksjonalitet og forhindre skade på karm og dørbblad.



Værslitt dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong i trevirke med utgang fra soverom på loftet. Det er en terrasse på terreng mot vest med dekke av steinheller og rekkverk av trevirke. Det er en terrasse ved inngangspartiet som er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er en sprekk i grunnmuren til terrassen. Eier har pusset over denne, og det er nå kun et lite riss i området.
- Det er registrert noe skjevhet i terrassen, og det er observert en mindre svikt i betongplaten.
- Rekkverket er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/konsekvens:

- Det bør utføres utbedring av sprekk i grunnmuren for å hindre videre oppsprekking og inntrenging av fukt, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.
- Skjevhet og svikt i betongplaten bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere setningsskader.
- Værslitt rekkverk bør vedlikeholdes eller byttes ut for å opprettholde sikkerheten og forhindre råte eller svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Svikt i terrassen.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er flere utvendige trapper. Disse er av betong, og enkelte av dem er flislagt. Det finnes også noen trapper som følger terrenget, og disse er av murstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Kommentar til andre avvik:

- Enkelte rekkverk er værslitte.
- Trappene av murstein er skjeve og har løse mursteiner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Lokal utbedring av skjeve og løse mursteiner bør utføres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere forringelse eller fare for snubling og fall.
- Værslitte rekkverk bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å opprettholde tilstrekkelig sikkerhet og hindre risiko for personskafe.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvet er det gulvpanel, parkett, laminat og fliser. På veggene er det malte flater og brystpanel. I himling/innvendig takflate er det malte flater, takplater og panel. I perioden 2014 til 2019 ble bad, kjøkken, gang og diverse overflater pusset opp i hovedetasjen og på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Enkelte avslutninger er uferdige. Det mangler list mellom parkett og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres lister mellom parkett og dørterskel, samt ferdigstille øvrige uferdige avslutninger.
- Manglende lister og uferdige avslutninger kan føre til økt slitasje, redusert estetisk uttrykk og risiko for at smuss trenger ned i konstruksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På gangen på loftet er det målt 5 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På loftstue på loftet er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På stuen i hovedetasjen er det målt 3 mm over 2 meter og 5 mm gjennom hele rommet.
- På gangen i hovedetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På gangen i underetasjen er det målt 8 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.
- På stuen i underetasjen er det målt 4 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Ildsted er montert i stue og er fra byggeår. Sotluke er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er luke, men denne dekker ikke gulvet skikkelig.
- sotluken lar ikke seg lukke skikkelig. det er ikke lås på luken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke som dekker gulvet skikkelig for å hindre brannfare ved eventuell glød eller aske på gulvet.
- Sotluken bør utbedres slik at den lar seg lukke og låses forsvarlig, for å redusere risiko for spredning av røyk og brann til omkringliggende rom.



Platen under sotluken dekker ikke gulvet skikkelig og sotluken lukker ikke skikkelig.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder. Det er foretatt fuktmåling hvor det ble boret hull under forrige befaring. Under forrige befaring fra 2022 ble det målt 15 vektprosent.

Det ble målt 10,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Det er informert om i tidligere takst at eier har tidligere observert noe fukt på bod mot nordvest. Plater på vegger og gulv i dette rommet er delvis demontert og eier har plassert en avfukter og vifte i rommet. Vegger er smurt med et egnet middel. Det var ikke tegn til fukt under befaring. Nedløp som tidligere har vært koblet ned til drenering er av eier lagt over terreng og litt lenger vekk fra vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

- Viser til beskrivelse over. Det er uklart om hvilken fuktbelastning som står på veggen og pr. i dag kan det virke som om det er symptomene som er behandlet, men at bakenforliggende årsak (drenering) ikke er håndtert.

- Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, isolert påforing, svartpapp og betong. Svartpapp på betongen er i dag ikke et anbefalt produkt, da denne kan holde på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å undersøke og eventuelt utbedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging i kjellervegger.
- Dersom tiltak kun rettes mot symptomer og ikke årsaken, kan det oppstå skjulte fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen over tid. Videre bør det vurderes å fjerne eller erstatte svartpapp, da denne kan holde på fukt og forverre problemet.



Tilstandsrapport



Saltutslag på boden.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er nyere tretrapp med rekkverk av glass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Alle innerdører i hovedetasje og loftet er skiftet i 2016. En innerdør i underetasjen er fra 2016. Øvrige innerdører er fra byggeår.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer badet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Badet har malte vegger og flis på gulv. Det er dusj, vask og toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsone. Hullboringen er utført fra tidligere hulltaking under trappen. Badet grenser mot mur og målingen er derfor ikke særlig egnet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt 8 vektprosent fuktighet i trevirke, men målingen er usikker, da det er mur som grenser inn til badet. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

På bakgrunn av at det er en mur mellom fuktmålingen og badet, så legges alder til grunn i vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Alder er brukt som grunnlag for tilstandsvurderingen, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser ved eventuell oppgradering av badet.
- Usikkerheten ved fuktmålingen gir økt risiko for skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår, men taket er skiftet i 2016, i følge eier. Ut i fra retningslinjene som norsk takst følger, kvalifiserer rommet til TG3 på bakgrunn av alder. Det er blant annet konstatert avvik på membran og fallforhold. Rommet er i daglig bruk. Rommet har malte vegger og flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

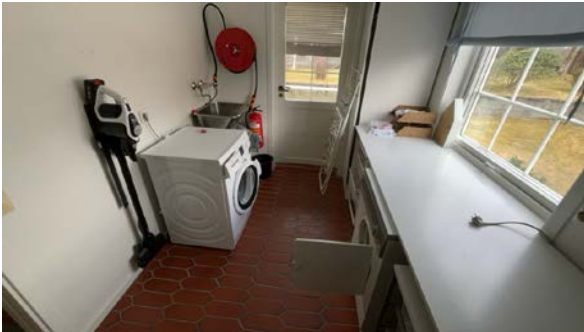
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



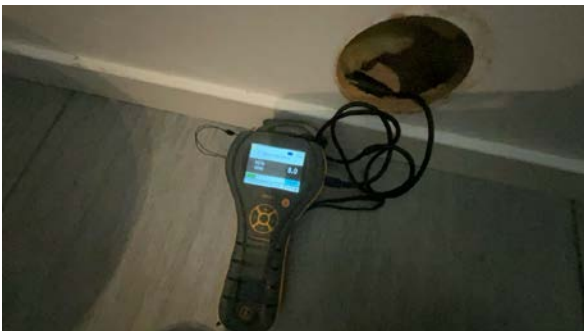
HOVEDTASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Fuktmålinger utført fra toalettrommet, hvor tidligere hullboring er foretatt, bak våtsonen. Det ble målt 8 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2016-2017. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter 2010-2017. Det foreligger noen fakturaer og enkelte bilder.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det fliser og i himling/ innvendig takflate er det malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er skrå himling/ takflate i dusjzone. Det kan medføre uheldig fuktbelastning mot malt flate. Det var ikke tegn til utfordringer under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes tiltak for å beskytte malte flater i skrå himling/takflate i dusjsonen mot fukt, for eksempel ved å montere egnet fuktbestandig materiale eller annen egnet beskyttelse.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflater i våtsonen.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulv er det fliser og det er varmekabler i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Hulrom under en flis

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er laget av plast og det er smøremembran. MERK: Det stiller noe usikkerhet til om membran er klemt under klemring, da flislime dekket det meste av observasjonsområdet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjnise, baderomsinnredning, og veggengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft gjennom spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Døren er noe skjev og dette hindrer tilluften noe. Spalten er tilfredsstillende på venstre side av døren, men på høyre side av døren er dørbladet helt ned mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Døren er noe skjev mot karm og dette hindrer luftstrømmen noe

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverommet. Dusjsonen er plassert mot yttervegg og er ikke tilgjengelig for fuktmåling. Det er foretatt fuktmåling bak baderomsinnredningen/ vasken. Det ble målt 8,7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2018 og er av merket HTH. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, kjøkkenøy/halvøy, vask, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, vannstopper, komfyrvakt og kjøleskap.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet er oppbygget med panel på vegger trelemmer på betonggulv og det er benker og ovn i rommet. Rommet har ifølge eier ikke vært brukt som badstue på mange år. Og det er ikke avklart om ovn og funksjoner fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner
- Det er observert det som ser ut til å være tendenser til saltutslag på gulv, men det kan også skyldes fuktbelastning fra perioden hvor badstuen har vært i aktiv bruk.
- Badstuer som ligger mot yttervegg i rom under terreng, skal bygges som "rom i rom". Mellom tilstøtende yttervegg skal det være en luftespalte. Denne luftespalten er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risiko for fuktskader og saltutslag.
- Manglende luftespalte kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi skader på konstruksjonen og redusert levetid for materialene. Videre undersøkelser anbefales for å avklare om det foreligger skjulte fuktskader.

KJELLER > BADSTUE

TG IU Teknisk anlegg

Beskrivelse

Det er en elektrisk badstuoovn. Badstuoovnen er ikke funksjonstestet. Det er opplyst at badstuen ikke har vært brukt på mange år, og tilstanden til ovnen er ukjent.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv og malte vegger. Det er vask og toalett på rommet. Det er observert fuktsensor via inspeksjonsluke ved toalettet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for mugg- og fuktrelaterede problemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen. Denne er montert i 2024.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2012 og er på ca. 200 liter. Varmtvannsberederen er plassert på bod/ gang nede. Løsning for avrenning er ført bort i slange. Der er ikke avklart hvor det er ført.

Gulvvarme

Beskrivelse

I følge eier er det varmekabel på kjøkkenet, vaskerommet, entréen, badet nede, gangen som er flislåst i underetasjen og på badet på loftet. Varmekabler er ikke ytterligere funksjonstestet eller vurdert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i bod i underetasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlige tiltak som kan bekrefte drenering og det er observert knotteplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert manglende overgangslist mellom knotteplast og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør monteres overgangslist mellom knotteplast og grunnmur for å hindre at vann trenger inn bak tettesjiktet.
- Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige overflater.
- Saltutslag og tidligere fuktproblemer indikerer at dagens drenering har begrenset effekt, og ytterligere tiltak kan bli nødvendig for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Fundament er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Muren bør pusses, og området må følges opp for å avdekke eventuell videre oppsprekking.
- Dersom sprekken utvikler seg, kan det føre til redusert stabilitet og økt risiko for fuktinntrenging eller ytterligere setningsskader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er noen mindre støttemurer på eiendommen, også ned mot gaten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen skjevheter i støttemuren, spesielt støttemur ned mot vegen har skjevheter og noen mursteiner er løse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter og løse mursteiner i støttemuren, spesielt mot vegen, for å hindre videre forverring og redusere risiko for utglidning eller svekket bæreevne. Manglende utbedring kan føre til økte skader og potensielle sikkerhetsutfordringer.



Muren har skjevheter og løse steiner.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørøststilling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilke type vann- og avløpsledninger det er. Det er ikke mottatt informasjon om at utvendige vann- og avløpsledninger er byttet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør innhentes dokumentasjon på type og tilstand for utvendige vann- og avløpsledninger, samt om det er utført utskiftninger siden byggeår.
- Manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 11 Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke mottatt opplysninger om at det er nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

251 m²/251 m²

Enebolig: 2 Bad, 3 Gang, Badstue, Peisstue, 4 Soverom, 4 Bod, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 600 000

Konklusjon markedsverdi

5 600 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Eiendommen er i en generelt god stand, men bærer litt preg av alder. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hellig Olavs gate 47 ,6006 ÅLESUND 169 m ² 1954 3 sov	28-06-2020	3 350 000	3 325 000		3 325 000	19 675
2 Hellig Olavs gate 59 ,6006 ÅLESUND 222 m ² 1971 4 sov	09-02-2023	4 400 000	4 400 000		4 400 000	19 820
3 Årholen 3 ,6006 ÅLESUND 170 m ² 1974 5 sov	21-09-2021	3 700 000	3 500 000		3 500 000	20 588
4 Storskaret 17 ,6006 ÅLESUND 239 m ² 1985 3 sov	11-12-2024	5 700 000	5 425 000		5 425 000	20 706
5 Harhauggata 28 ,6006 ÅLESUND 187 m ² 1973 4 sov	15-09-2022	4 300 000	4 150 000		4 150 000	22 193
6 Ole Brudes gate 16 ,6006 ÅLESUND 158 m ² 1972 3 sov	31-10-2023	4 600 000	4 400 000		4 400 000	27 848
7 Storskaret 41 ,6006 ÅLESUND 179 m ² 1986 4 sov	23-10-2019	4 950 000	5 150 000		5 150 000	28 771

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **5 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. **1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. **6 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

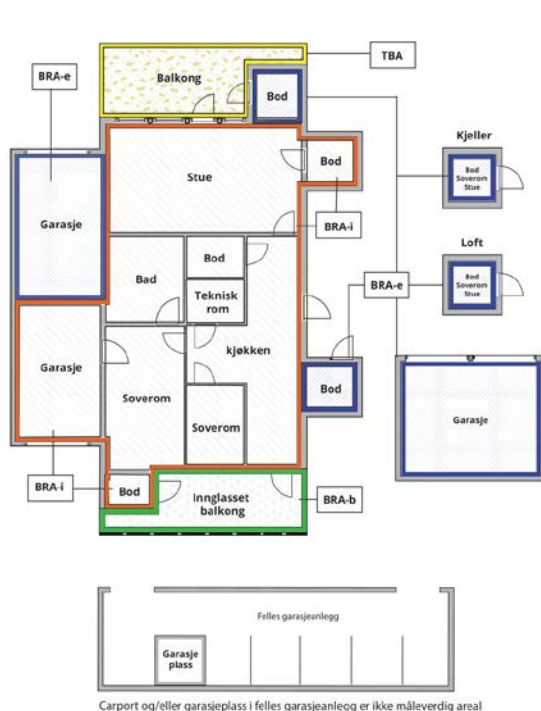
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	89			89	
Hovedetasje	95			95	32
Loft	67			67	5
SUM	251				37
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, gang, badstue, peisstue, soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
Hovedetasje	Gang, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken		
Loft	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene er datert 14.01.1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

- På loftet er en del av det som i dag er bad, benevnt som kott. I underetasjen er badstuen en del av det som er inntegnet som sportsbod. Stuen og soverommet i underetasjen er beskrevet som disponibelt. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på boligen, datert 23.05.1989.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Lisbet Ekornesvåg Solvåg Gaute Aabrekk	Kunde Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	120	403		0	497.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storskaret 28

Hjemmelshaver

Solvåg Lisbet Ekornesvåg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Skarbøvika i Ålesund kommune. Området består av eneboliger og flermannsboliger.

Adkomstvei

Det er kommunal vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1507 1504346 - Skarbøvik, reg.plan m/best Endelig vedtatt arealplan - Regulert til boligformål

Om tomten

Tomten ligger i en østhelling, tett opp mot toppen av skaret.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Det er ikke mottatt egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale dokument		Kommunale dokumenter er mottatt 08.05.2023. Disse inneholder flere dokumenter, noen av disse er ramset opp under.	Innhentet		Nei
Tegninger	14.01.1985	Mottatt 08.05.2023.	Innhentet		Nei
Ferdigattest	23.05.1989	Mottatt 08.05.2023.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerrelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AA4058>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0085/26	
Selger 1 navn	
Lisbet Ekornesvåg Solvåg	
Gateadresse	
Storskaret 28	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	40
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	4780159

Document reference: 2-0085/26

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: LES

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
 Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
 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
 Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Disp rom i kjelleren innredet soverom

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

Nei Ja

24 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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til 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
Lisbet Solvåg	c4f99f9ea3b0f2db66273 e251719f6e354e7c3b3	22.04.2026 15:01:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0085/26

- 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>

Nabolagsprofil

Storskaret 28 - Nabolaget Skarbøvika søndre - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Osane	8 min
Linje 1, 21	0.7 km
Ålesund Lufthavn, Vigma	22 min

Skoler

Hessa skole (1-7 kl.)	23 min
346 elever, 21 klasser	2 km
Aspøy skole (1-7 kl.)	6 min
150 elever, 10 klasser	3.2 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
227 elever, 12 klasser	0.6 km
Ålesund videregående skole	6 min
380 elever, 19 klasser	3.3 km
Akademiet videregående skole Ålesund	7 min
360 elever	3.7 km

«Nærhet til skog og mark, likevel sentralt. Alle aldersgrupper som bor her. Fantastisk utsikt. Gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

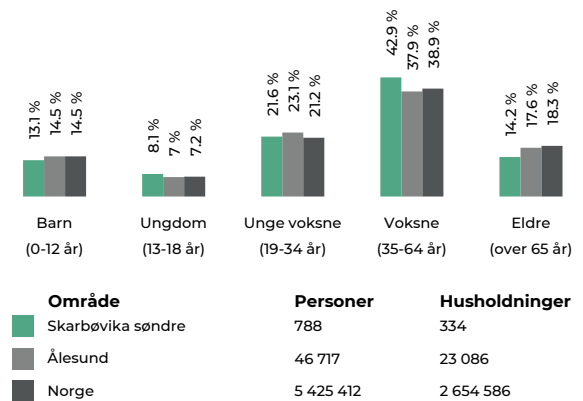
Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skarbøvik barnehage (0-5 år)	7 min
52 barn	0.5 km
Hessa barnehage (0-6 år)	5 min
112 barn	2.2 km
Slinningen barnehage (0-5 år)	5 min
60 barn	2.7 km

Dagligvare

Kiwi Skarbøvik	10 min
PostNord	0.8 km
Bunnpris Broa	22 min
Post i butikk, PostNord	1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

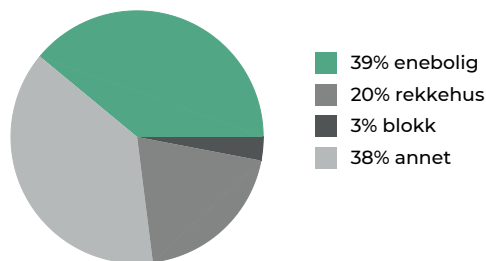
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

🏆 Skarbøvik ungdomsskole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
🏆 Ratvik stadion	8 min 🚶
Friidrett	0.7 km
🏊 Sprek365 Skarbøvik	10 min 🚶
🏊 Ålesund Helsestudio	5 min 🚶

Boligmasse



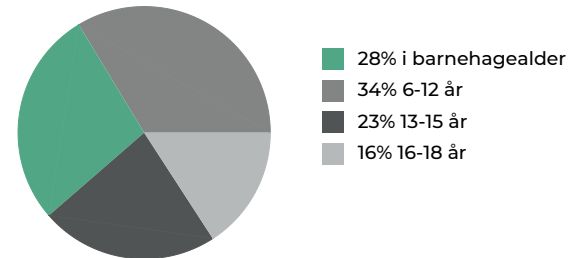
«Turmulighetene er store, nært både sjø og fjell, forskjellige fritidstilbud og mange gode minner!»

Sitat fra en lokalkjent

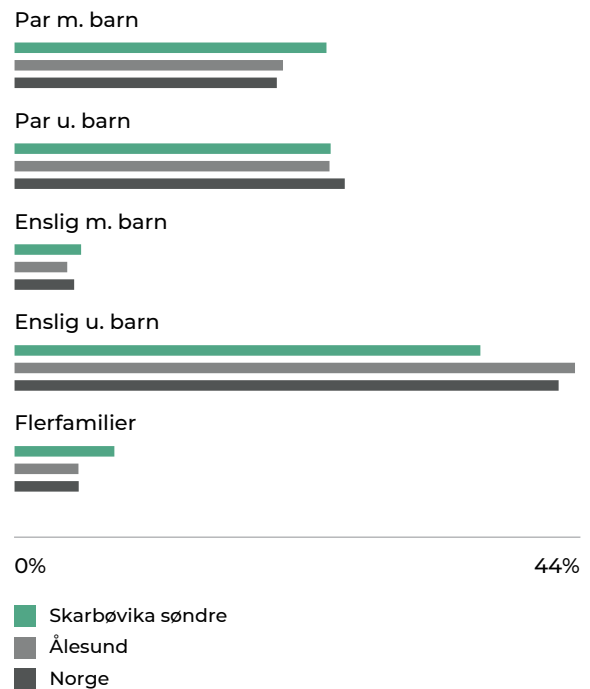
Varer/Tjenester

📍 Ålesund Storsenter	8 min 🚶
📍 Vitusapotek Kremmergaarden	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

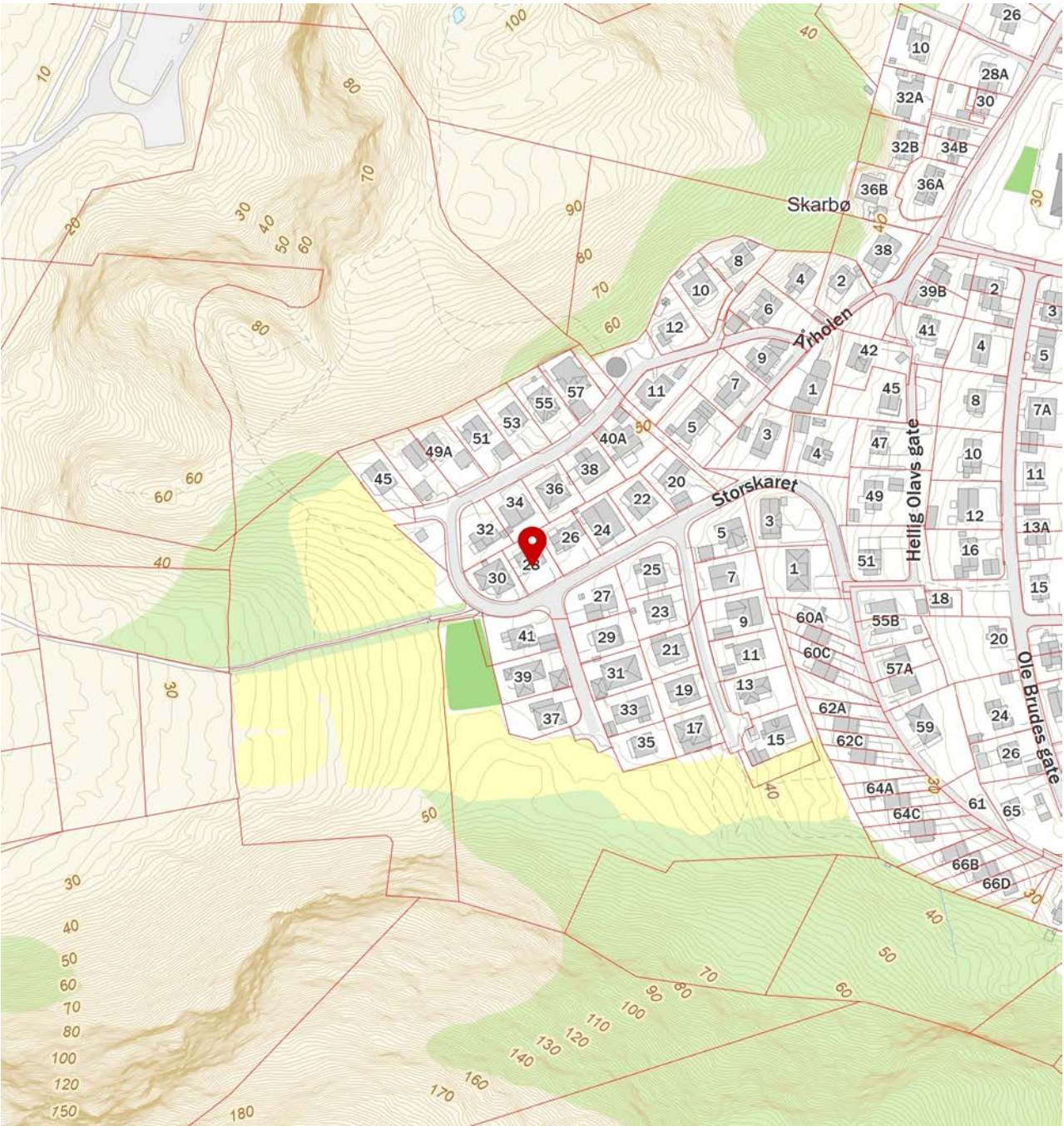
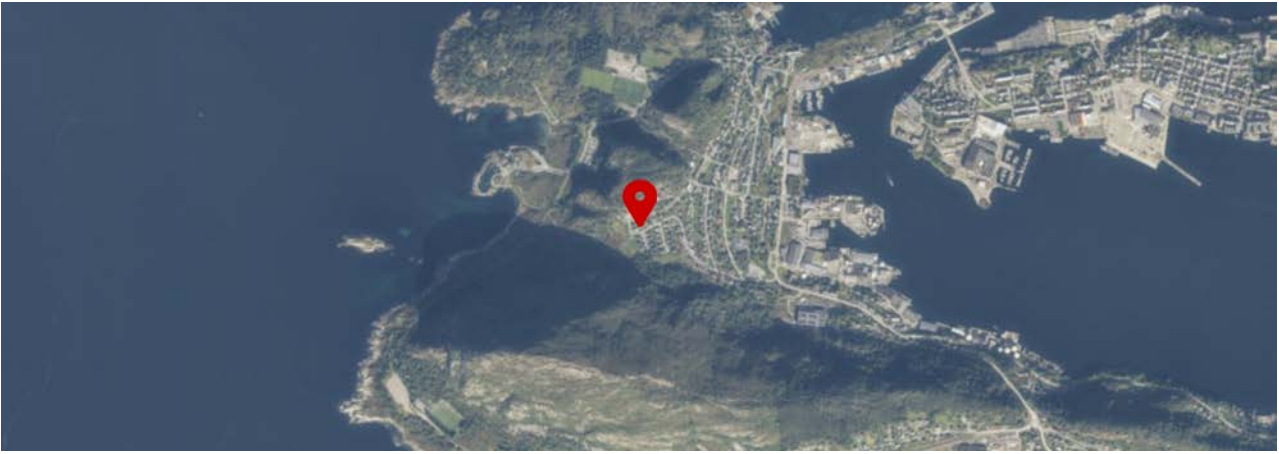


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

RUNE SOLVÅG
STORSKARET 28
6006 ÅLESUND

Saksnummer
Dokumentdato
Kontrolldato
Saksbehandler

1022560
07.02.2023
07.02.2023
Lars Tore Fallingen Brekke

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Storskaret 28, 6006 ÅLESUND den 07.02.2023
Sotmengde i skorstein: Ingen sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Lars Tore Fallingen Brekke:
Telefon 95 09 39 93
E-post lars.tore.fallingen.brekke@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Lars Tore Fallingen Brekke
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Side 1 av 1

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

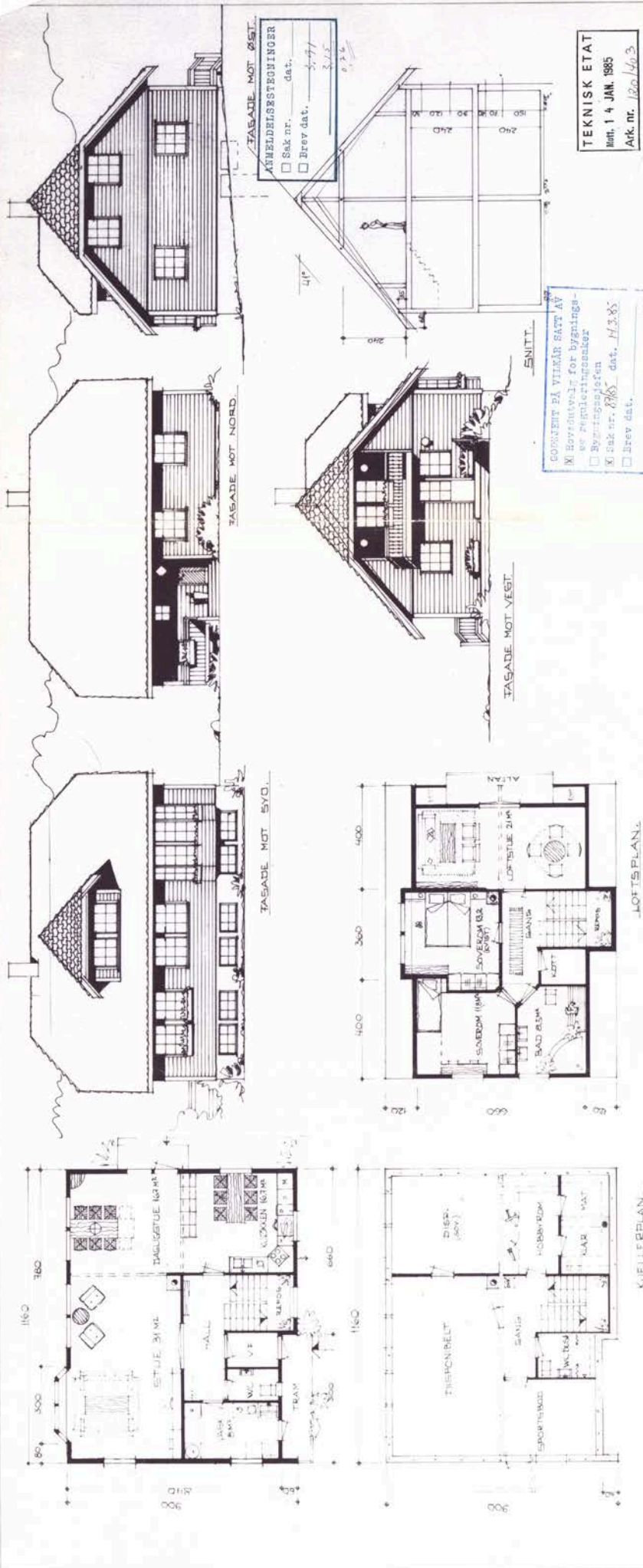
Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



TASADE MOT ØST
 KVALIFIKATIONSSTREKINGER
 Sak nr. _____ dat. _____
 Brev dat. 5.7.71
 p. 3.6

SNITT
 GODKJENT PÅ VEIEMÅR SATT AV
 Hovudutvalget for byggingssaker
 Byggingssjefen
 Sak nr. 8765 dat. 11.3.85
 Brev dat. _____

TEKNISK ETAT
 14. JAN. 1985
 Ark. nr. 120/14.3

BOLIGHUS FOR LISBETH E. KORNAVÅG OG RUNE SOLVÅG
Case nr. 120/85 Ark. nr. 120/14.3
 PLANER, SNITT, FASADER MÅL 1:100 TEIEN 19-9-84 TRAFIKKUNNSKAP 1.60.90 LANJEVÅG
 SULA REKLAM 7/5

(Kommune)

ÅLESUND

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1.

Anmelder (navn, adresse)

Rune Solevåg
Storskaret 28
6006 ÅLESUND

Byggherre (navn, adresse)

Rune Solevåg
Storskaret 28
6006 ÅLESUND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Storskaret	120	403		

Deres søknad	Dato		
	14.12.84		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Saksbeh.: D/Brekke/ J. Hansen	Vedtaks dato	Saksnr.
		14.03.85	HBR 87/85 B
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen, utover det som fremgår av vårt brev datert 26.05.86 til Sula Trelast A/S</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p>		
Tre	<p>Se brev fra bygningssjefen til Sula Trelast A/S datert 26.5.86, og brev/garanti til byggherren fra Sula Trelast A/S, datert 8.5.89.</p>		





































UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund,	23.05.89	 Peter Kjelsvik overing.
		Jan Hansen øvd.ing.

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Einar Tørlen	6012 Ålesund
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Arkiv	
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 - Forlag, Sem & Stenersen A/S, Oslo - 6-87

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
◆ Hydrant	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 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	



VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 120 Bnr: 403 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Storskaret 28
6006 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



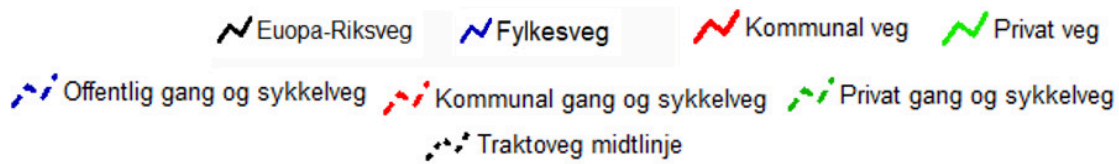
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

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

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 120 Bnr: 403 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Storskaret 28
6006 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>• Skap</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Veg</p> <p> Lekeplass</p>	<p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>• Grensepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p>○ Kumlokk</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>● Mast</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hekk</p> <p> Steingjerde</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Sti</p> <p> Bolig</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p>Eiendomsteig</p>
--	---	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

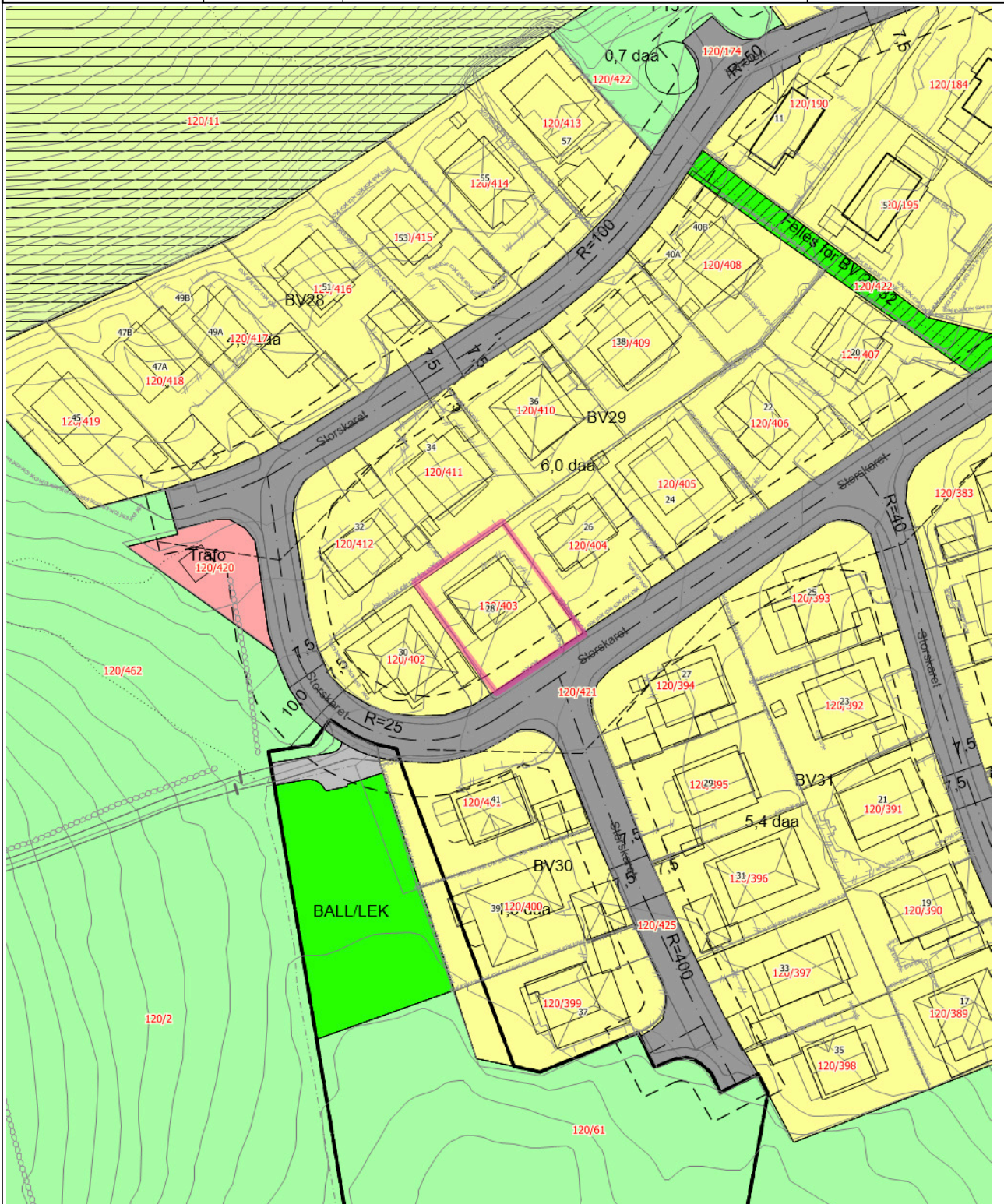
Eiendom: Gnr: 120 Bnr: 403 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Storskaret 28
6006 ÅLESUND




Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Park	 Anlegg for lek	 Friluftsområde
 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles lekeareal	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

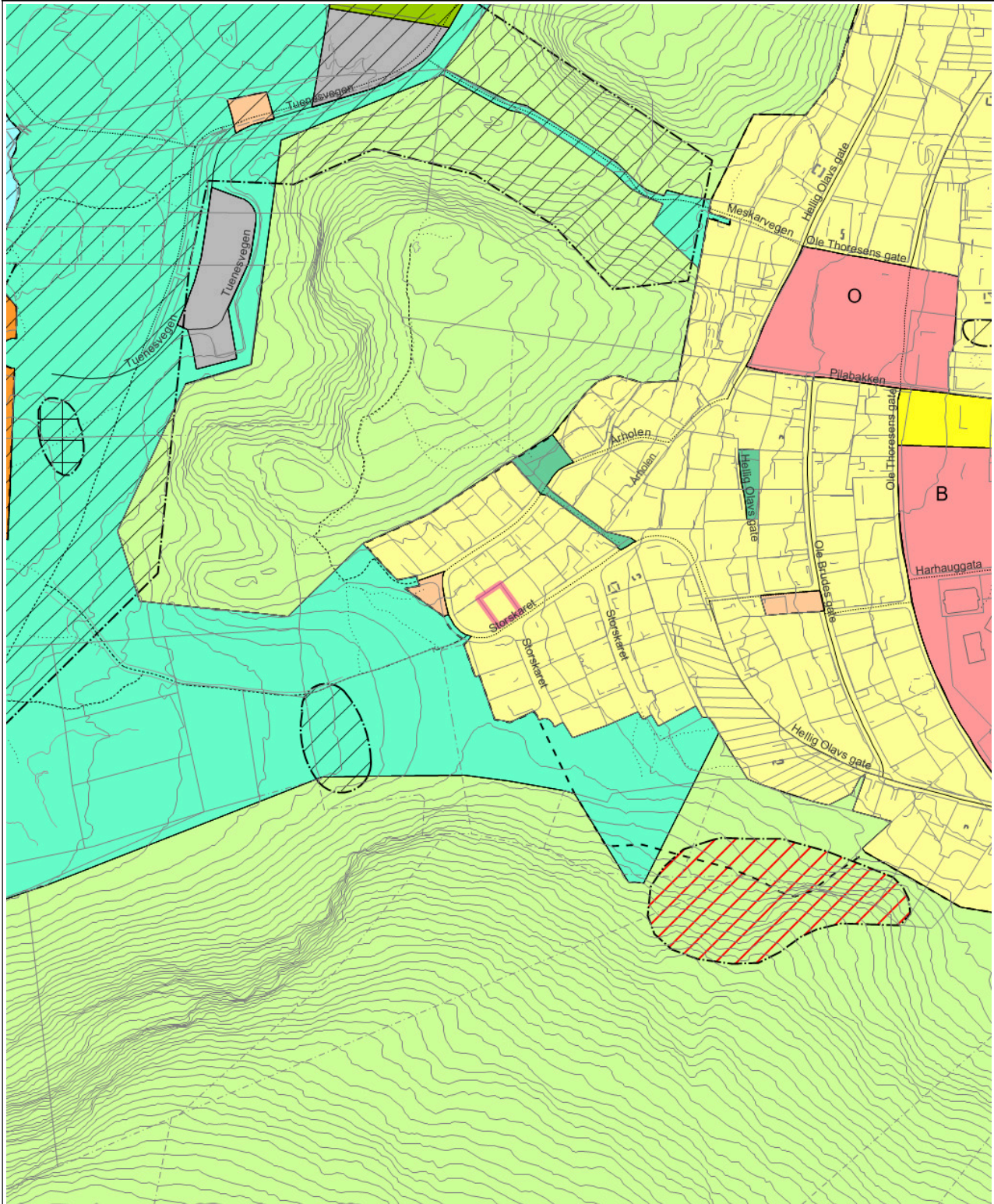
Eiendom: Gnr: 120 Bnr: 403 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Storskaret 28
6006 ÅLESUND

Annen info:



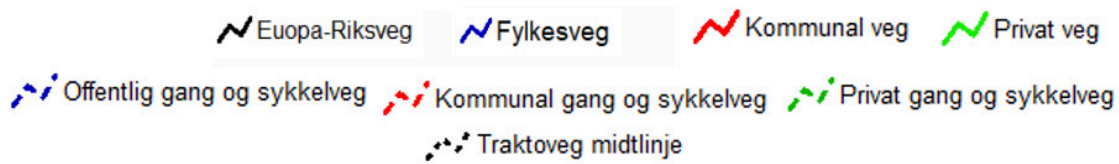
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..	 Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Idrettsanlegg
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur	 Innsjøkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 KpBestemmelseGrense
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for faresoner
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Ras- og skredfare
 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Idrettsanlegg
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Boligbebyggelse
 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Friluftsområde	

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

Alle datasett (DOK)

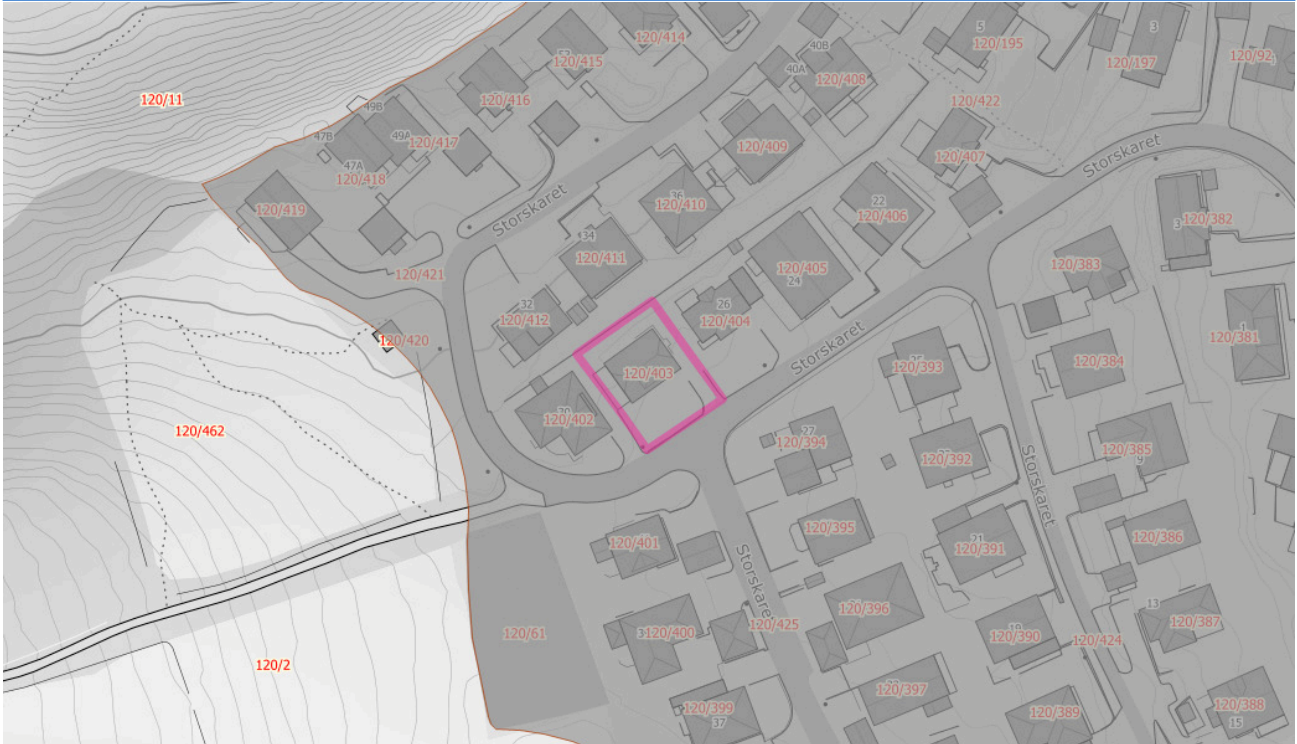
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	120	403	0	0
------------------------	------------	------------	----------	----------

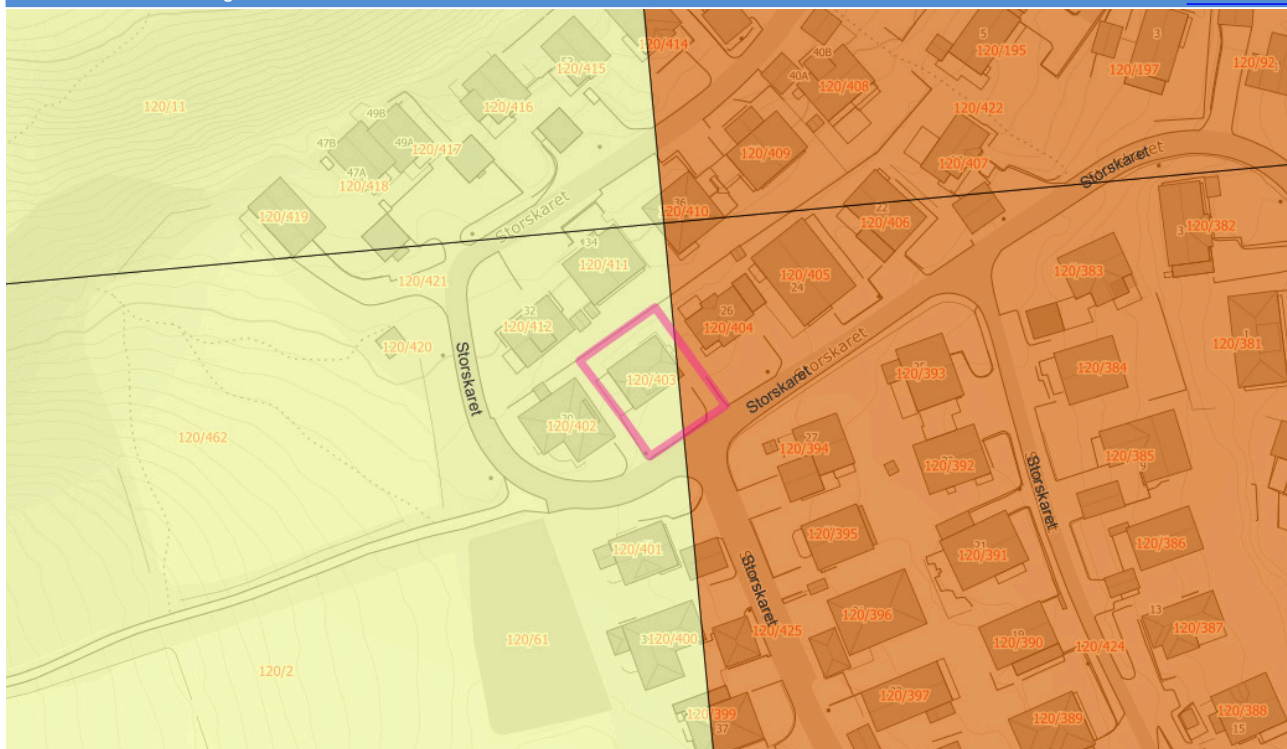
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (0)



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		497.51m ²

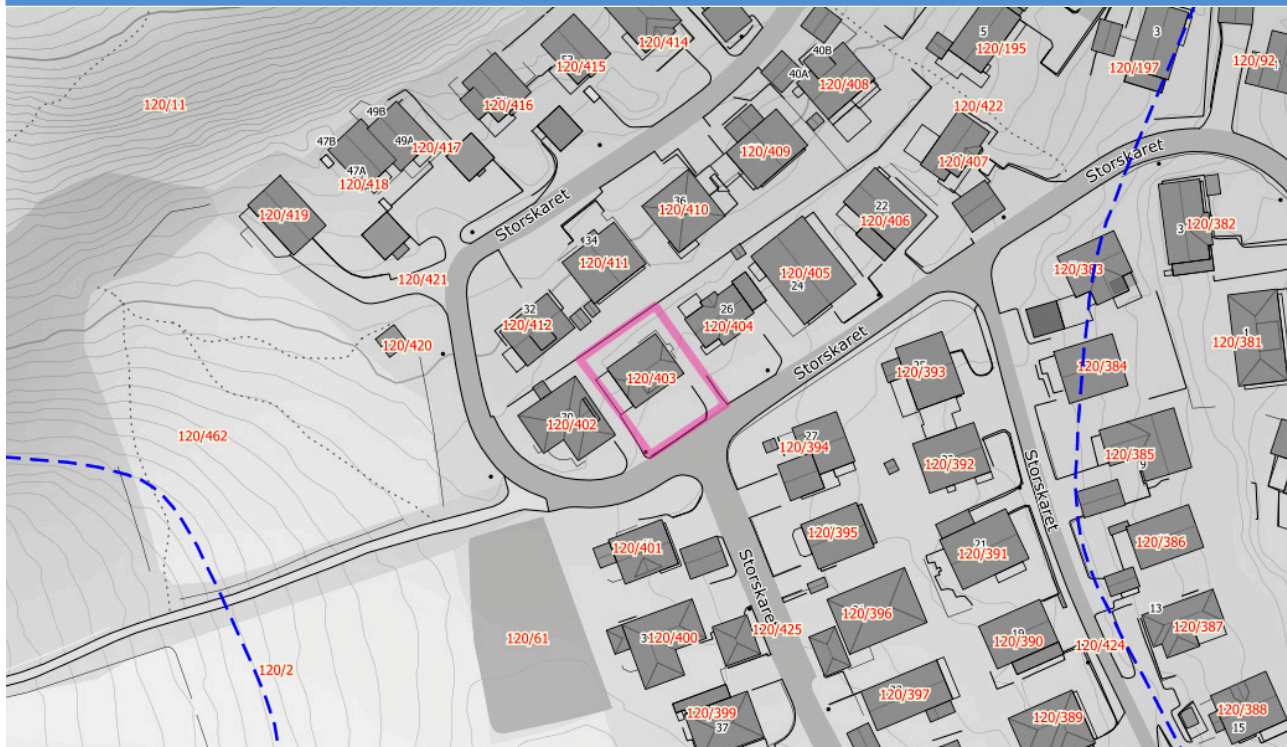


7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km²)
 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km²)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	1	x		397.4m ²
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	1	x		100.11m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km²)
 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km²)
 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km²)
 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km²)
 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km²)

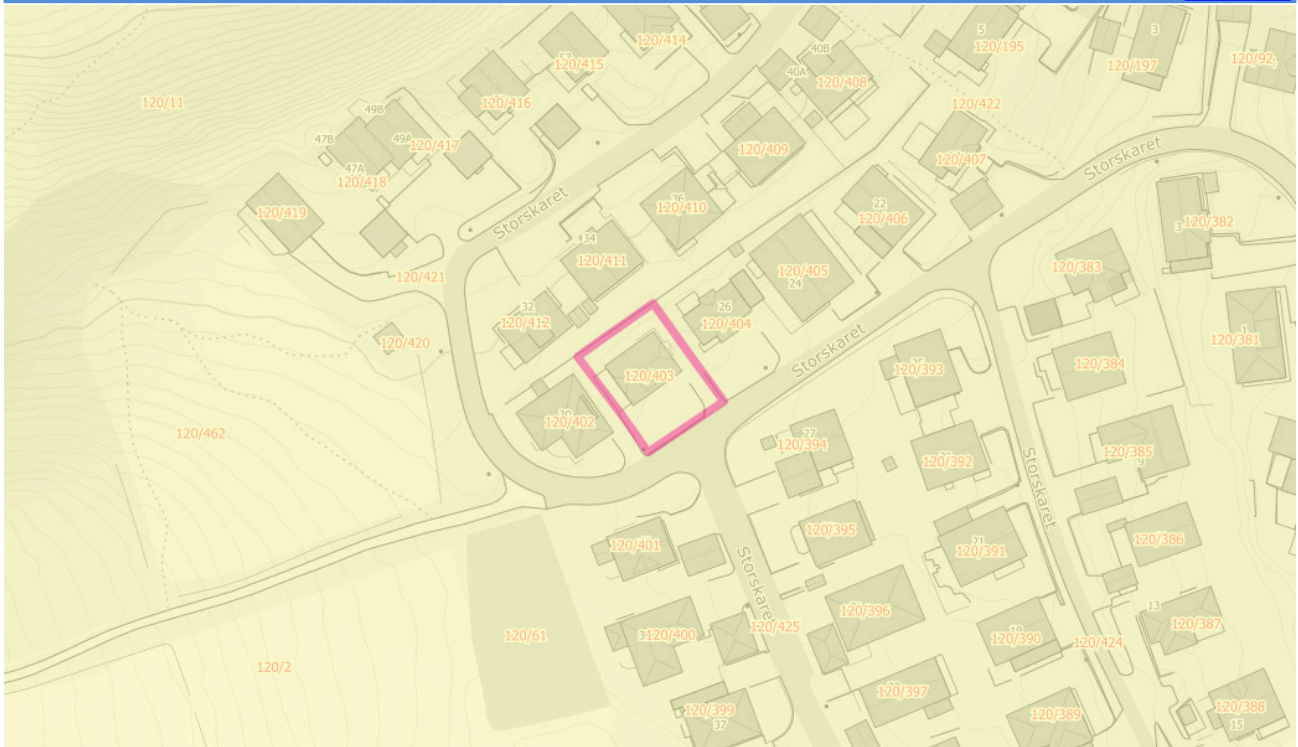


 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning



Radon aktsomhet - Moderat til lav

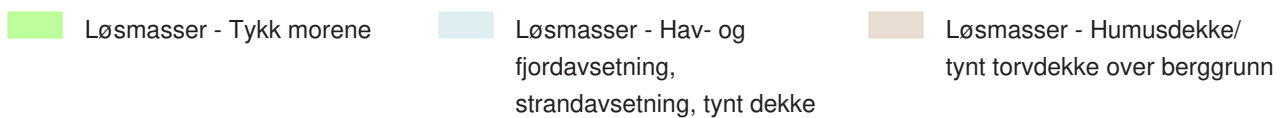
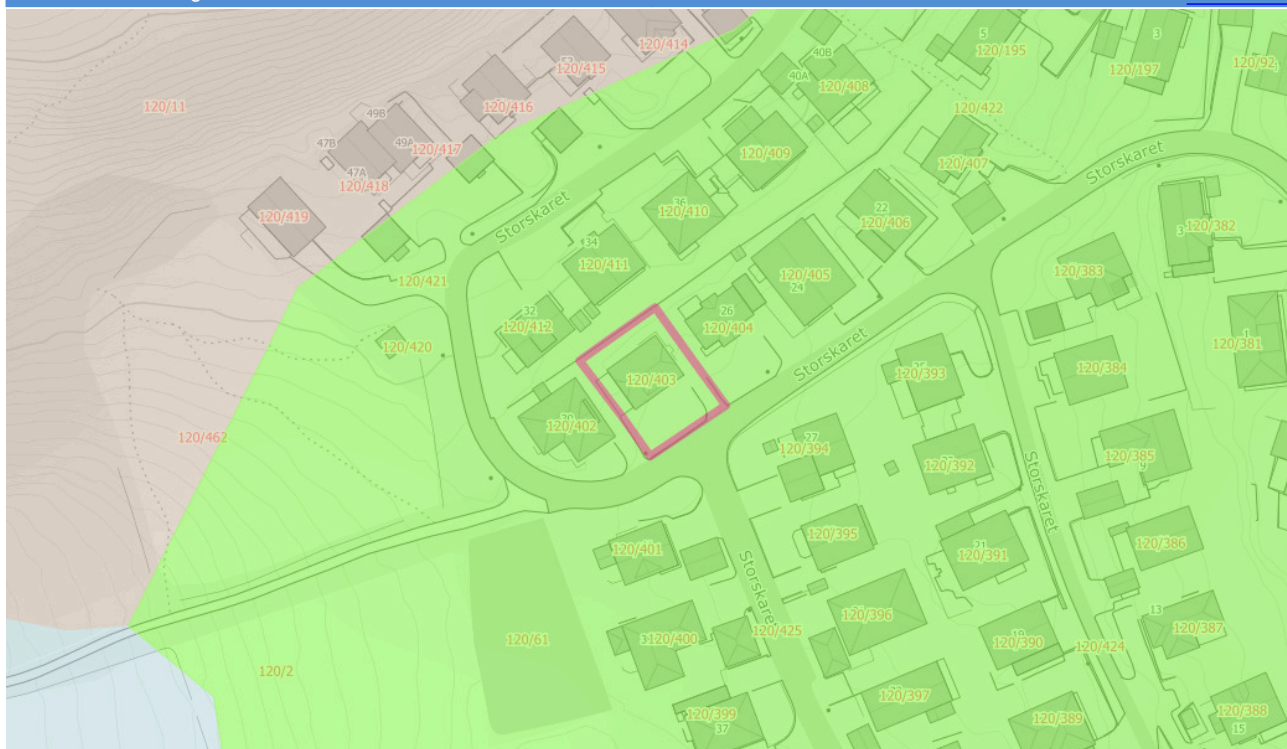
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

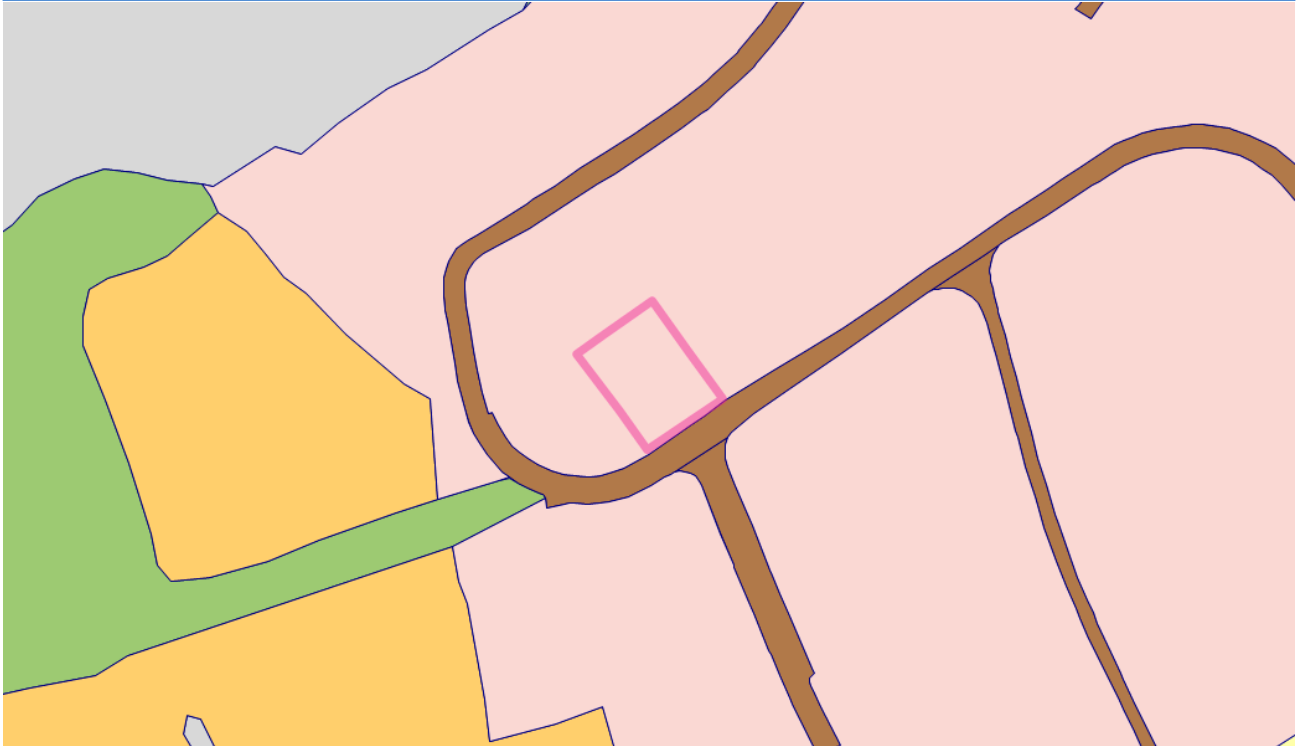
Radon aktsomhet - Usikker









Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

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

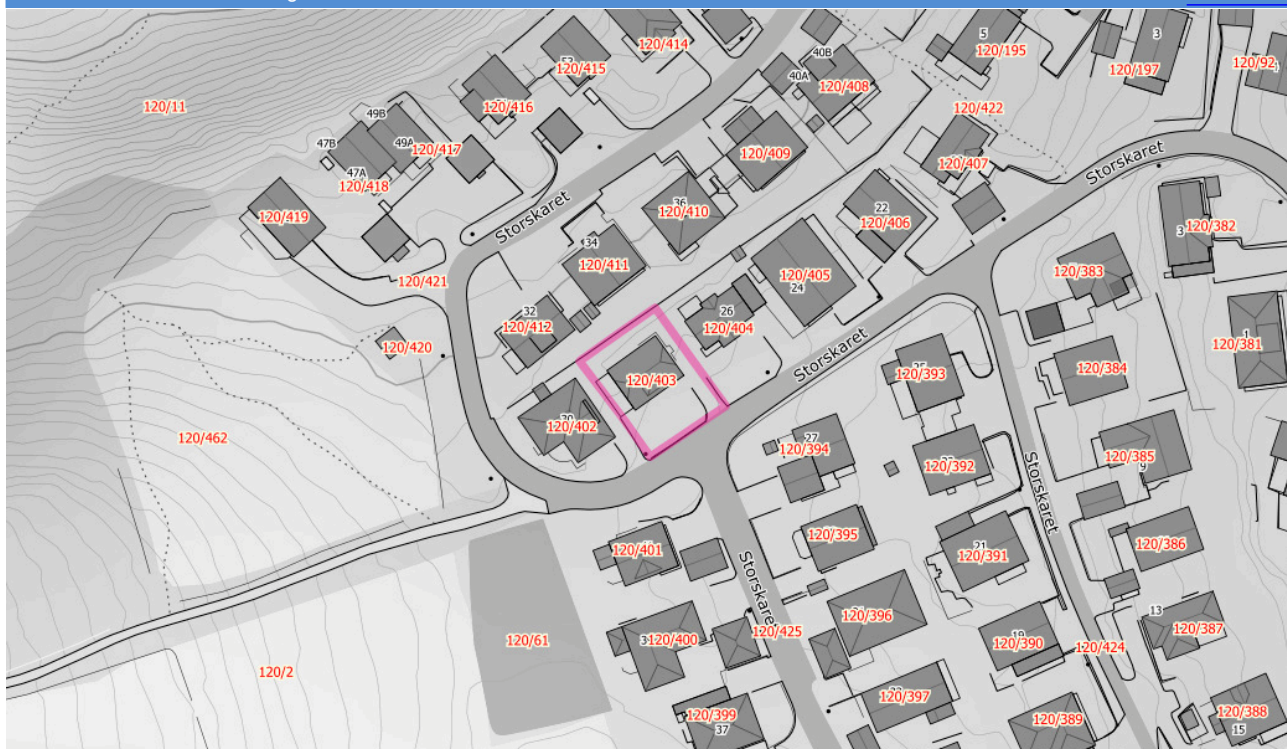


 Bebyggd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Innmarksbeite	 Skog	 Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

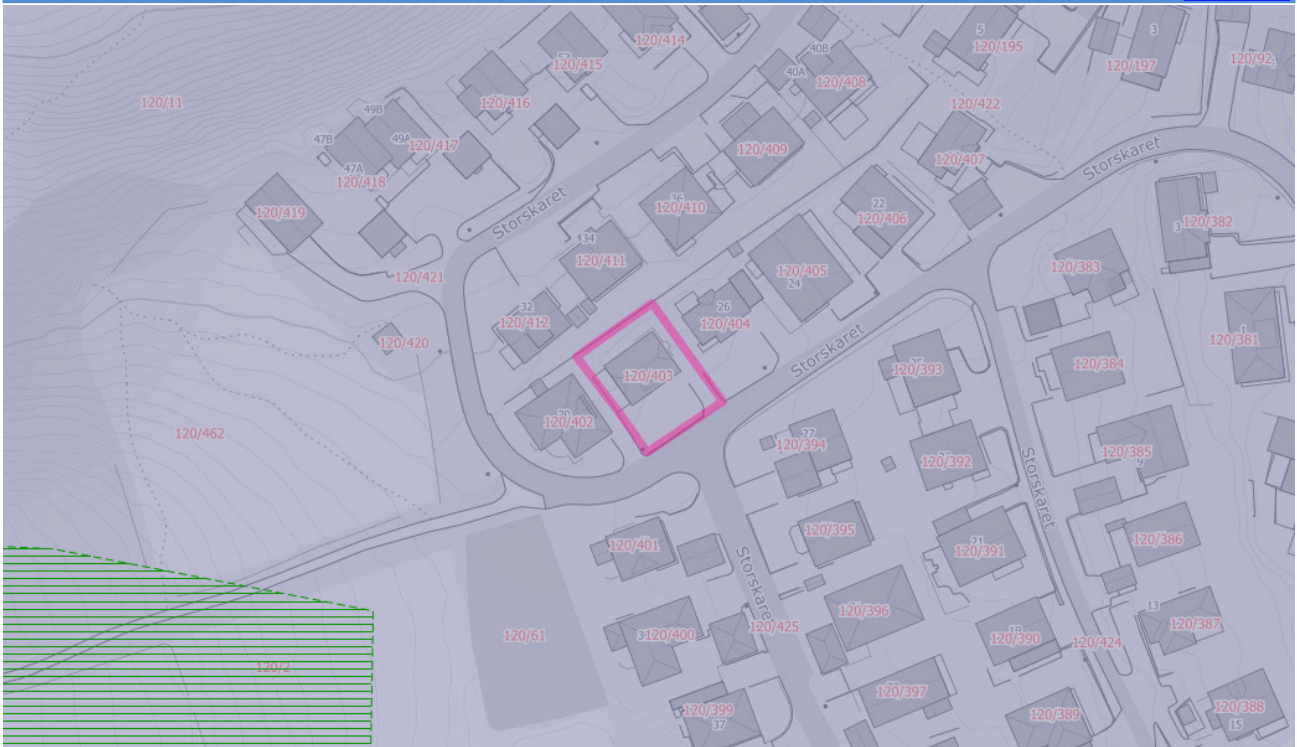


Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Naturtyper - Lokalt viktig

 Kystlandskap

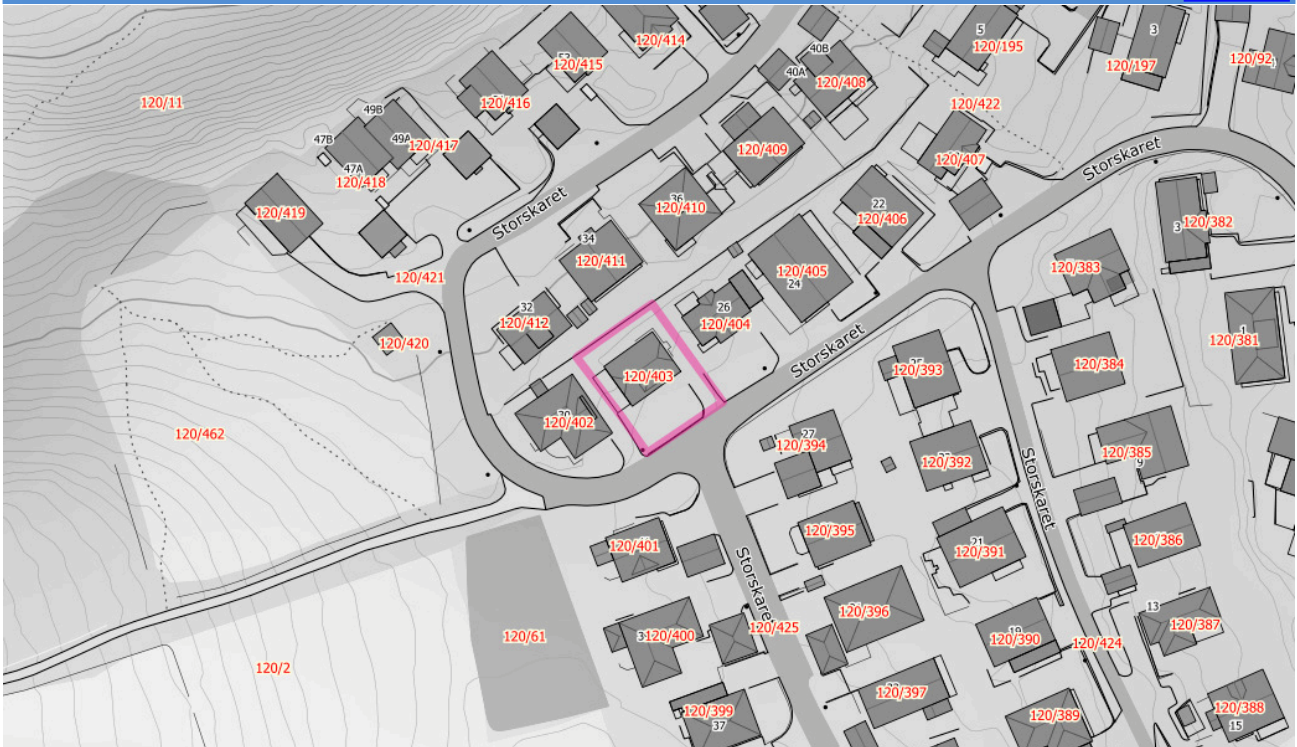
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		497.51m ²

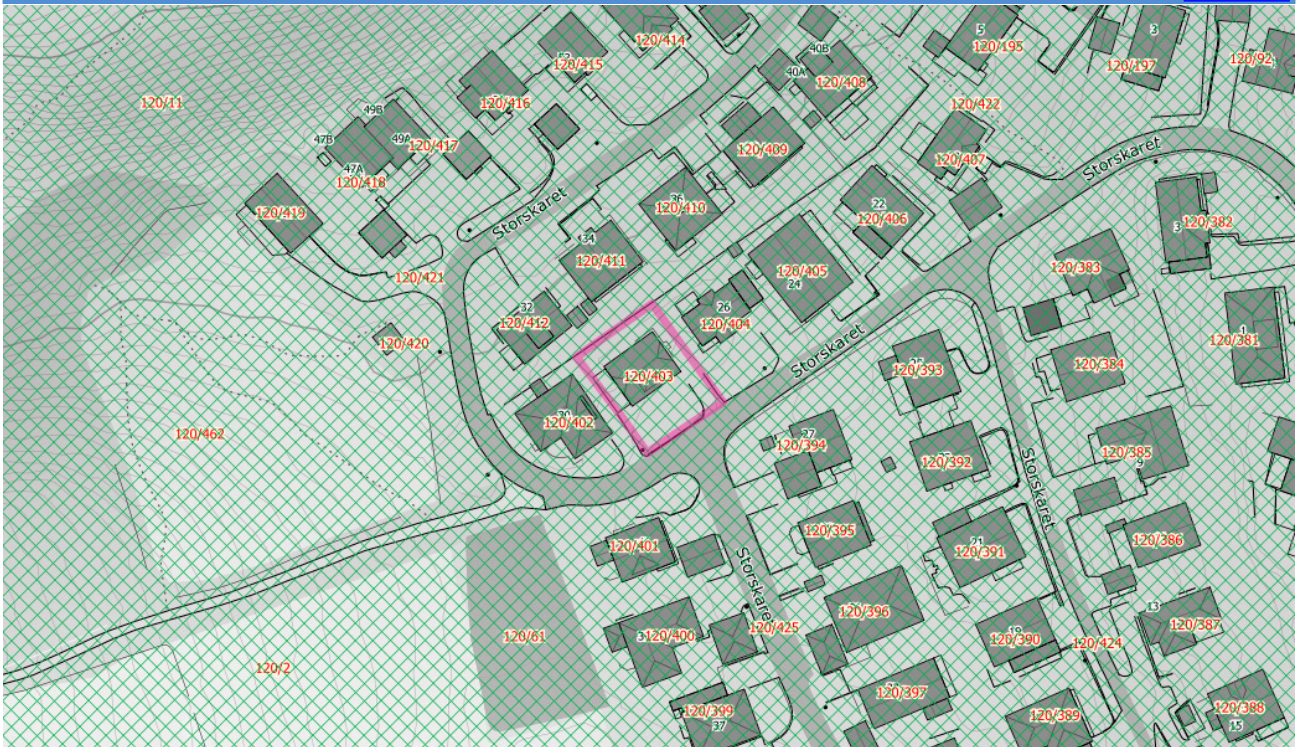
Tema uten treff:


Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter



 Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

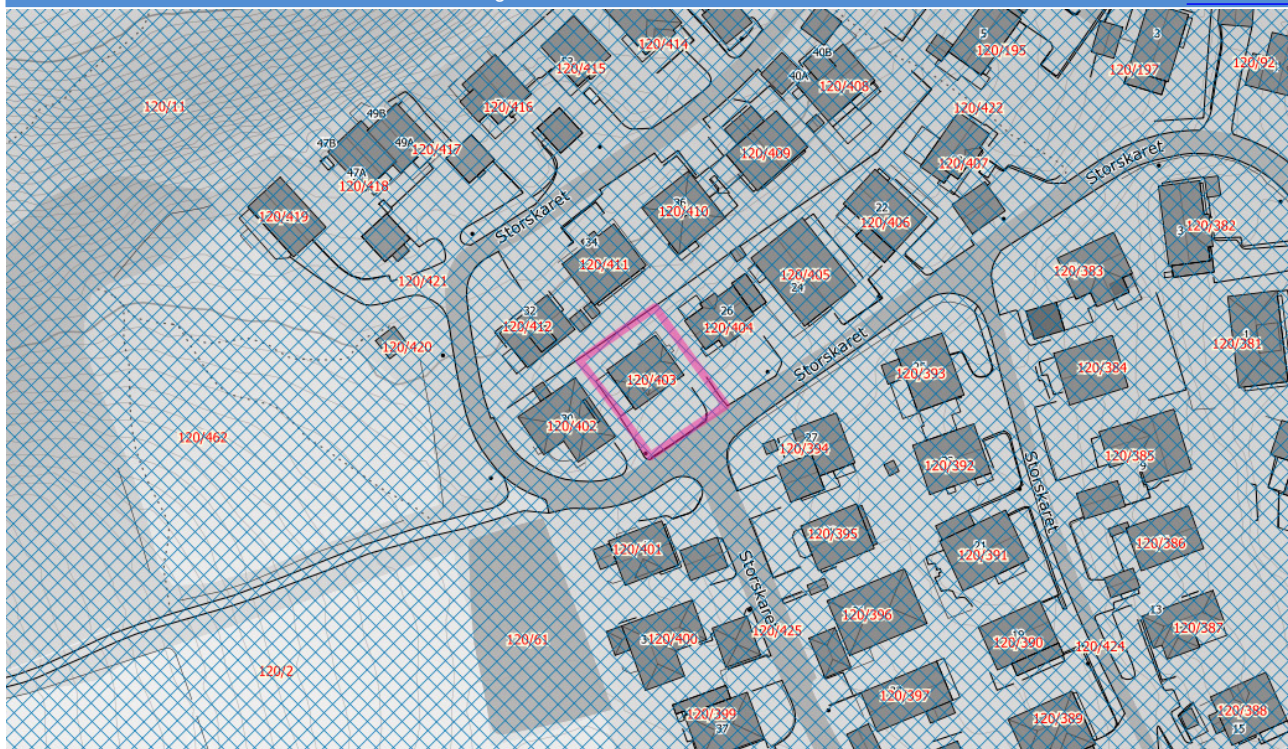
Maksimal vannstandstigning 5-6 m


Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		497.51m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

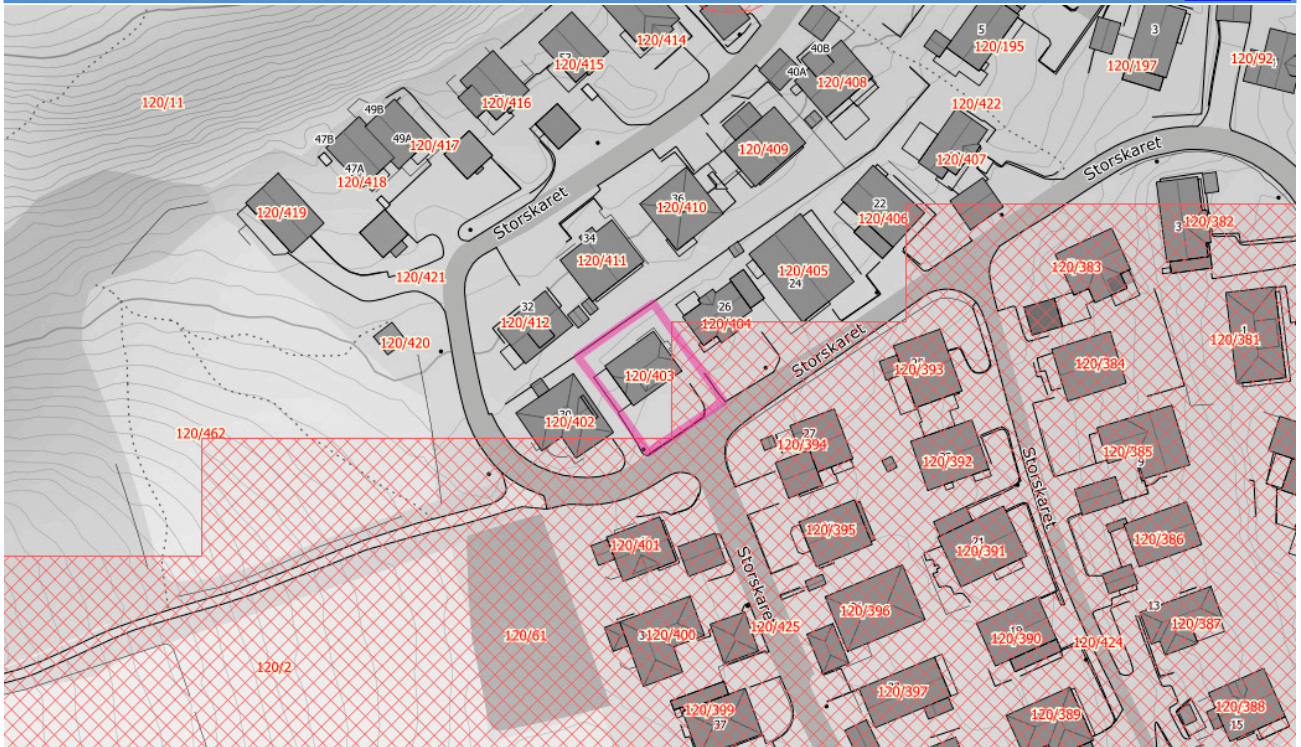
Ikke relevant


Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Kartlagt uten funn

Utenfor jurisdiksjonsområde



 S3 Snøskred
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		136.94m ²

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	120	403	0	0	1	497.51m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	132.48m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	497.51m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504346	Skarbøvik	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	497.51m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

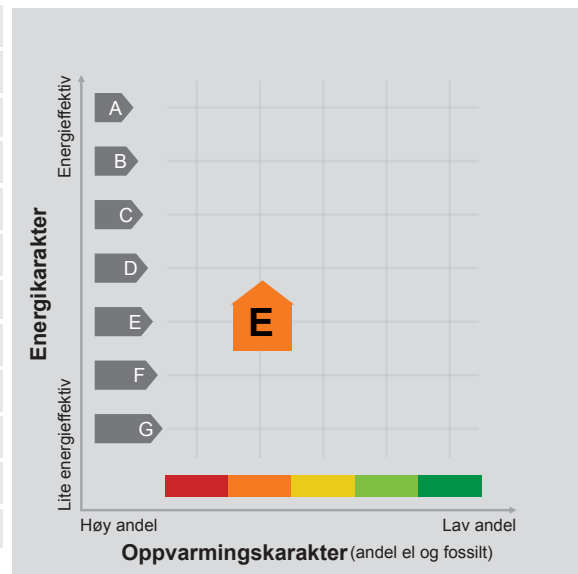
Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	488.96m ²
Kjørevei	8.55m ²

Datasett uten treff/status ukjent (0)

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

ENERGIATTEST

Adresse	Storskaret 28
Postnummer	6006
Sted	ALESUND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	403
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10130743
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f66eab5e-2a69-4e5d-91cf-4865806414df
Dato	11.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Luft kort og effektivt

- Spar strøm på kjøkkenet

- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	251
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storskaret 28
Postnr/Sted: 6006 ÅLESUND
Bolignr: H0101
Dato: 11.05.2023 15:41:32
Energimerkenr: f66eab5e-2a69-4e5d-91cf-4865806414df

Gårdsnr: 120
Bruksnr: 403
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 10130743

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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.

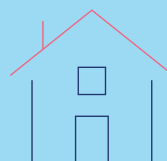
Hva koster forsikringen?

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: 2-0085/26

Adresse: Storskaret 28, 6006 ÅLESUND, gnr. 120, bnr. 403 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.06.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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/