

notar



SKARBØVIKA

Hellig Olavs gate 28B

Halvpart horisontaldelt bolig | BRA-i/BRA Total 73/73 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 883 590,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 800 000,-
Omkostninger	Kr 83 590,-
Totalpris	Kr 2 883 590,-
Fellesutgifter	Kr 1 000,-
BRA-i/BRA Total	73/73 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Halvpart horisontaldelt bolig
Byggeår	1960
Soverom	2
Etasje	2

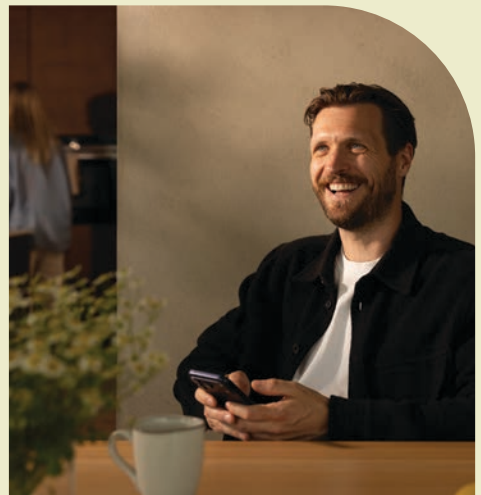
Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	7
Om eiendommen	10
Vedlegg	24
Budskjema	111

Åpen budrunde

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

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



Din megler



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

torstein@notar.no
916 26 544

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

Velkommen til Hellig Olavs gate 28B

Tiltalende 1/2-part av tomannsbolig beliggende i rolige men sentrale omgivelser i Skarbøvika kun 3 km vest for Ålesund sentrum. Fra boligen har man gangavstand til skole, barnehage, matbutikker, treningssenter og fantastiske turområde på Tueneset og Sukkertoppen for å nevne noe. Boligen ligger i 2.etasje og fremstår som innholdsrik med funksjonell planløsning. Boligen inneholder helfliset bad, stue/kjøkken med åpen løsning, 2 soverom og gang. I tillegg er her rikelig med bodplass. Boligen ble innvendig oppusset i 2020 og fremstår som tidsriktig og moderne. Badet har gulvvarme og er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc og innredning med servant, samt opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning hvor alle hvitevarer er integrerte.

- Velkommen til visning.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig beliggende i Hellig Olavs Gate 28B i Skarbøvika. Fra eiendommen er det gangavstand barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og treningssenter - barneskole på Hessa. I Skarbøvika ligger også Fergetua, som er en hurtigmatrestaurant. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Skarbøvikgata hvor bussen går både utover til Hessa samt innover til Ålesund sentrum.

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

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

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

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

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole på Hessa ble oppført i 2025. Det ble også bygd ny stor idrettshall i Osane i 2025.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Hellig Olavs gate 28B

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND

Oppdragsnummer

1-0223/26

Selger

Marie Urkedal Samuelsen

Matrikkel

Gårdsnummer 120, bruksnummer 145, seksjonsnummer 2, ideell andel 1/1 i Hellig Olavs Gate 28 i Ålesund kommune.

Eieform

Eierseksjon

Boligtype

Halvpart horisontaldelt bolig

Energiklasse

D

Info energiklasse

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

Strømforbruk

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 50 øre per kilowatttime (ink 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 877 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med singel, plen treterrasse, forstøtningsmurer og gjerde. Arealet på tomten gjelder for begge seksjonene.

Sameiebrøk

1/2

Takst

Tilstandsrapport datert 21.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår

1960

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1959/60 med grunnmur i betongkonstruksjoner, og kjelleren i bygget er fellesareal i sameiet. Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og er utvendig kledd med liggende bordkledning fra 2020. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass fra i hovedsak 2015 og 2018/19, samt malt hovedytterdør fra 2019. Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre. Hovedtaket er tekket med keramisk takstein fra 2012, med takrenner og nedløp i metall fra 2012, og det er montert snøfangere og stigetrinn. Skorstein over tak har heltrukket beslag og pipehatt, og til leiligheten hører en østvendt balkong i trekonstruksjon samt egen utvendig tretrapp til boenheten.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Bad > Overflater - Vegger og himling

Avvik: Det er registrert sprekk i veggflis ved toalett.

- Innvendig > Bad > Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar. Det er målt lokalt fall på 7-10 mm fra sluk og cirka 80 cm ut fra sluket. Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

- Innvendig > Bad > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell, og det er ingen terskel.

- Innvendig > Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert, dette inkluderer også tettesjikt-løsning på innebygde sisterner.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

Avvik: Det er målt total høydeforskjell på 32 mm i stue/kjøkken og 19 mm i hovedsoverom.

Det er målt lokal høydeforskjell på henholdsvis 18 mm i stue/kjøkken og 16 mm i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 meter.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Eier opplyser om; "Det har vært mus innom. Vi puttet musebørste i hjørnekassene etter funn av mus under vår første vinter i huset, dette har betraktelig begrenset antall mus som har kommet seg inn. Det har i etterkant av dette allikevel gått en mus per vinter i felle på loftet, men vi har ikke sett tegn til at de har oppholdt seg innendørs over tid."

- Utvendig > Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord. Bunnbeslag på vinduer har en noe usikker utførelse i nedkant inn mot foring, vanskelig å vurdere bakenforliggende løsning.

- Utvendig > Tak- og loftskonstruksjon

Avvik: Det er usikkerhet knyttet til ventilering og lufting av yttertaket. Det er påvist isolasjon som er presset helt opp mot taktroen, uten synlig luftespalte. Luftingen kan være løst på annen måte, men dette har ikke vært mulig å verifisere.

- Utvendig > Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Elektrisk anlegg:

Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll

Det foreligger el-tilsyn fra 21.8.2021. Det er foretatt retting med rettemelding datert 25.10.2021 av System Elektro AS.

Tilsyn er avsluttet.

År: 2020

Det foreligger samsvarserklæring fra 8.9.2021 på installasjonen.

Det elektriske anlegget er av nyere dato. Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma, System Elektro AS,

blant annet samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid i boligen. Dokumentasjonen og anleggets alder er lagt til grunn

for vurderingen. Det er også gjennomført el-tilsyn som er litt over fem år gammelt.

Vurderingen er basert på denne dokumentasjonen og en enkel visuell observasjon av anlegget, ikke en elektrofaglig

gjennomgang.

Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser,

oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers

egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i

tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått

utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle

arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekk i en flis bak toalettet.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært, september 26.

Beskrivelse: Byttet avtrekksvifte september 26.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er noe avflasset maling på en vegg i kjelleren pluss fuktig og rotten dørstokk på kjellerdør (dette er fellesareal).

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

Ja.

Beskrivelse: Ifølge tilstandsrapporten fra når jeg kjøpte er det noe skjevheter i gulv, målt 10mm høydeforskjell på 2 meters avstand. Dette er ikke noe vi har lagt merke til i hverdagen

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært mus innom. Vi puttet musebørste i hjørnekassene etter funn av mus under vår første vinter i huset, dette har betraktelig begrenset antall mus som har kommet seg inn. Det har i etterkant av dette allikevel gått en mus per vinter i felle på loftet, men vi har ikke sett tegn til at de har oppholdt seg innendørs over tid.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett en og annen, usikker på om det er sølvkre eller skjeggkre. Vi har antatt at det er kommet inn med pappembalasje, da det ikke er gått noen kre i limfeller

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Faglært familiemedlem, tidspunkt ikke oppgitt

Beskrivelse: Det ble installert lys og stikkontakter i kjelleren, av faglært familiemedlem, men foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget i 2021

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ufaglært, tidspunkt ikke oppgitt

Beskrivelse: Plattingen på baksiden av huset er bygget selv

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er ikke inngått noe offisiell avtale om sameie e.l. med de som eier i 1. Etg. Vi har per i dag en muntlig avtale om å sette av et fast beløp per mnd. På felles huskonto til vedlikehold og felles regninger (vann og avløp).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (719,36 kvm) ihht reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986. Deler av tomten er regulert til kjørevei (155,6 kvm).

Området mot øst er regulert til offentlig bebyggelse.

Tomten er også avsatt til Boligbebyggelse samt noe gangveg ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming

Gulvvarme på bad. Vedovn installert i 2021 til murt teglsteinspipe.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

Parkeringsforhold

Parkering på sameiet sin tomt.

Vei/Vann/Kloakk

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

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en innflyttingstillatelse angående tomannsbolig på gnr 120, bnr 145 datert 16.03.1960.

Det foreligger ferdigattest angående utvendig trapp og bruksendring datert 26.10.2020.

Saken gjaldt: Det søkes om oppføring av utvendig trapp med mindre veranda, fra bakkenivå opp til

boligens andre etasje, på utsiden av boligen, som vist på situasjonsplan og tegninger. Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra bod til soverom. Trapp mellom etasjer er tenkt fjernet. Det er to boenheter i bygget i dag på eiendommen, dette er registrert i matrikkel, og fremkommer også av gamle plantegninger. Våtrom blir søknadspliktig da brann og lydsille blir berørt.»

«Boder endres til soverom, kjøkken endres til soverom, spisestue endres til soverom. 2 soverom i front blir kjøkken/stue og badet utvides. Vi er opplyst om at planløsning i øverste etasje er lik som denne planløsning med unntak av boder på siden som kun er på denne etasje, slik det fremkommer av fasader. Vi har fått opplyst om at det ikke skal gjøres endringer på planløsning i øverste etasje. Bæring rundt eksisterende innvendig trapp endres, bæring i forbindelse med justering av innervegger samt bæring over dører som justeres og flyttes.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Radonmåling

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold

Tomannsboligen inneholder stue/kjøkken, bad, gang og 2 soverom.

Balkong på ca. 4 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte kjøll/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er fra 2020. Det har flislagt gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har enkel avtrekksvifte fra 2026 og naturlig tilluft via luftespalte under dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte tapetserte veggflater.

Himling: Malte innvendige tak.

Vedlikehold: Boligen er innvendig oppusset i 2020.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken og bad. Friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu.

- Vannledninger: Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap. Stoppekran er påvist i skapet.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP) fra 2020. Det er påvist lufting over tak.
- Varmtvannstank: Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2019. Tanken er plassert i fellesareal i kjeller, og det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.
- Elektrisk anlegg: Anlegget opplyses å være installert eller rehabilitert i 2020. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet.
- Branntekniske forhold: Det er brannslukningsutstyr og røykvarsler.
- Felles vannmåler i bygget.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 73 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 73 m² Stue/kjøkken, bad, gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 2 800 000,-

Verditakst

Kr 2 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 7 777,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgiftene inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr og renovasjon samarbeid.

Kommunale avgiftene blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt

Kr 3 896,- pr 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Felleskostnader

Kr. 1 000,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Vann- og avløpsregning (forbruk). Fakturaene blir fakturer til de som eier snr 1.

Selger opplyser om at hver boenhet har separate husforsikringer (innbo og byggforsikring) som ikke inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi - Primær

Kr. 695 941,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 2 783 765,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 2 800 000,- (Prisantydning)

kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 70 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 83 590,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 883 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1959/936-1/58 16.07.1959 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 145

1962/339-1/58 26.03.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 145

2019/334061-1/200 20.03.2019
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 330
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 145

GRUNNDATA

2020/3410538-1/200 30.11.2020
21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

2024/912224-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 120 BNR: 145 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
26.10.2026

Dyrehold

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtekter/Husordensregler

Selger opplyser at det ikke har vært praktisert noe formelt sameie mellom seksjonene, og det har på forespørsel fra meglerforetaket ikke blitt fremlagt sameiets vedtekter/husordensregler.

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:

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

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

Legalpant

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

EIERBEGRENSNING

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt

innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

26.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

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

Meglervederlag

Fastpris vederlag	kr.	40 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskissekr.		5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Hellig Olavs gate 28B

Vedlegg

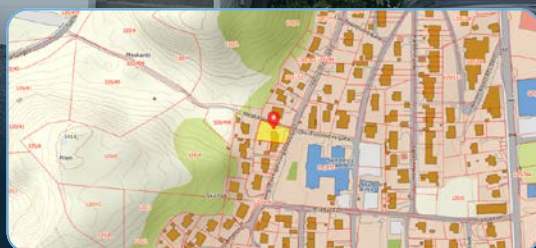
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Innflyttingsattest
- Ferdigattest for trapp og bruksendring
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Hellig Olavs gate 28B

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 120: Bnr 145, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1960
Befaringsdato	21.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	220
Referansenummer	STJF5AYU
Rapportdato	22.10.2026

0 TG3	9 TG2	18 TG1	0 TG0
----------	----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 2 800 000

BRA-i
73 m²

BRA-e
0 m²

BRA-b
0 m²

TBA
4 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Generell eiendomsinformasjon	7
2.2 - Beskrivelse av område	7
2.3 - Regulering - Vann og avløp - Kostnader	7
2.4 - Eiendommer	8
2.5 - Bygninger	8
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Leilighet	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	20
3.4 - Branntekniske forhold	21
3.5 - Lovlighetsmangler	22
4 - Verdivurdering	23
4.1 - Oppsummering	23
4.2 - Teknisk verdi	23
4.3 - Sammenlignbare objekter	23
5 - Bilder	25

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



6 - Vedlegg og kilder	26
7 - Forutsetninger	27
8 - Ansvarlig takstingeniør	30
9 - Versjoner av rapporten	31

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Sammendrag av eiendommen

Boligen er en 3-roms selveierleilighet i 2. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1959/60, der sameiet består av to seksjoner. Innvendig er boligen i hovedsak oppusset i 2020, med laminatgulv, malte eller tapetserte vegger og malte himlinger. Kjøkkenet er fra 2020, og badet er oppgradert rundt 2020. Tekniske installasjoner omfatter blant annet rør-i-rør-system, hovedsakelig plastbaserte avløpsledninger, periodisk mekanisk avtrekk og en varmtvannsbereider på cirka 200 liter plassert i felles kjeller.

Sammendrag av tilstandsvurderingene

Boligen fremstår som oppgradert, men enkelte forhold bør følges opp. Det henvises til tilstandsrapporten.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1960. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Avvikene bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytning direkte mot leiligheten slik som takteking/takkonstruksjon og yttervegger som grenser mot boenheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Takteking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

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

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



1.4 Tilstand

0 TG3	9 TG2	18 TG1	0 TG0
-----------------	-----------------	------------------	-----------------

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 800 000

Dato verdsetting:

22.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Samuelsen Marie Urkedal

Formål med taksten

Befaringsdato

21.10.2026

Tilstede på befaringen

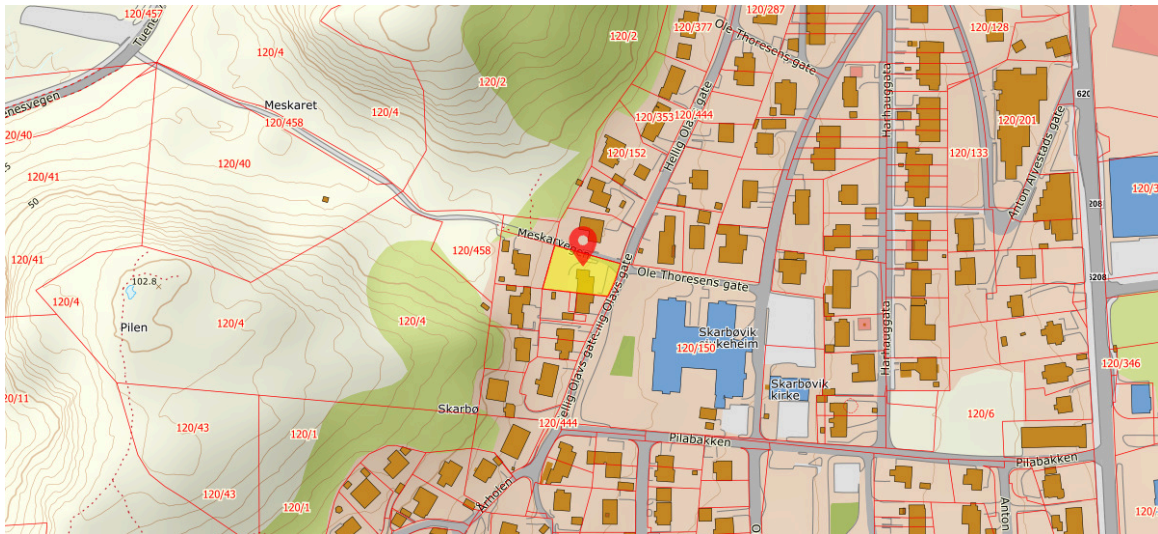
Frode Mauren, Marie Urkedal Samuelsen

Takstingeniør

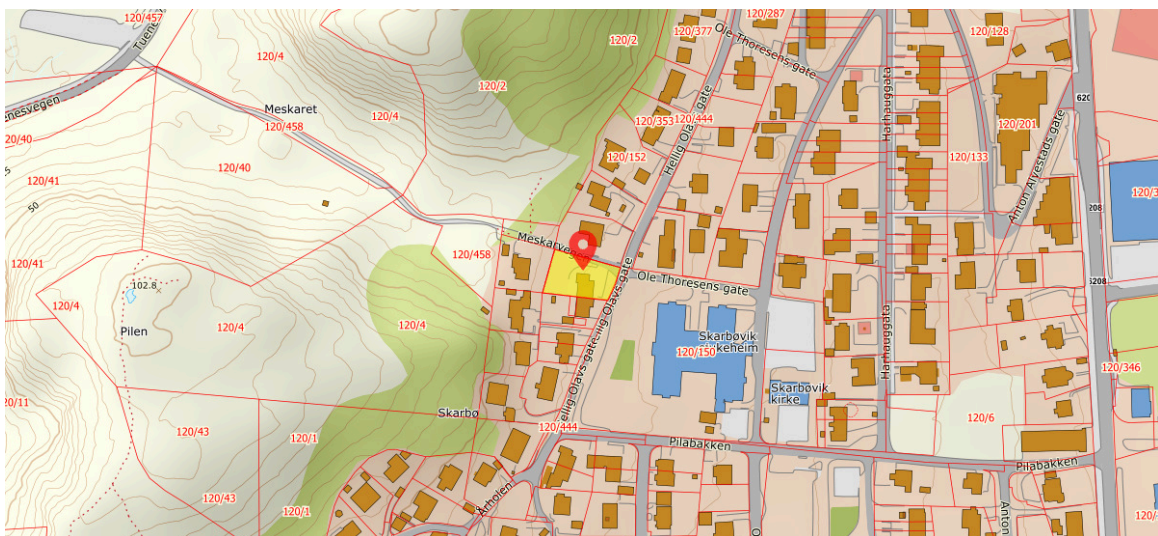
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
22.10.2026

Frode Mauren
(Oppdrag: 220 - version 1)

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Kilder: Kartverket



Kilder: Kartverket, NVE



Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

2.2 Beskrivelse av område

Hellig Olavs gate 28B ligger i et etablert og hovedsakelig rolig boligområde i Skarbøvika/Osane, om lag 4 km vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består av frittliggende boliger, mindre boligbebyggelse og lokale servicefunksjoner. Det er kort avstand til Skarbøvik ungdomsskole, Hessa barneskole og Skarbøvika barnehage, samt dagligvarebutikk på Kiwi Skarbøvik og bussholdeplass. Området har gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til Tueneset, Atlanterhavsparken, sjø, badeplasser, kyststi og turmuligheter mot Sukkertoppen. Det er også kort vei til idrettsanlegg og Osane idrettshall, mens Ålesund sentrum nås enkelt med bil og kollektivtransport.

2.3 Regulering - Vann og avløp - Kostnader

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med singel, plen, treterrasse, forstøtningsmurer, gjerde etc. Tomta er fellesareal.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 3 900 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 6 000 pr år
- fellesutgifter kr 1000 pr måned

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



2.4 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	876.6 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	120		
Bruksnummer	145		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal 876.6 m²

2.5 Bygninger

Totalt bruksareal 73 m²

Sum BRA-i 73 m²

Sum BRA-e 0 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 4 m²

2.5.1 LEILIGHET

Tomannsbolig, horisontaldelt

Hellig Olavs gate 28B
6006 ÅLESUND

Byggeår: 1960



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 120: Bnr 145

Seksjon 2	
Sameiebrøk:	1/2
Samuelson Marie Urkedal	1/1

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Leilighet i 2.etasje i horisontaldelt tomannsbolig fra 1959/60. Sameiet består av 2 seksjoner.
 Bindingsverk med liggende kledning fra 2020.
 Malte trevinduer og balkongdør hovedsakelig fra 2015 og 2018/19, hovedytterdør fra 2019.
 Takkonstruksjon som tradisjonelt sperretak i tre, tekket med keramisk takstein fra 2012, takrenner og nedløp i metall fra 2012. Montert snøfangere og stigetrinn. Skorstein over tak med heltrukket beslag og pipehatt.
 Østvendt balkong ca. 4 m² i trekonstruksjon.
 Egen utvendig tretrapp til boenheten.
 Grunnmur i betongkonstruksjoner e.l.
 Kjeller i bygget er fellesareal i sameiet.

INNENDIGE FORHOLD

Innvendige overflater i hovedsak oppusset i 2020 med malte/tapetserte vegger og malte himlinger, gulv med laminat.
 Glatte, malte innerdører.
 Etasjeskiller i trebjelkelag.
 Vedovn installert i 2021 til murt teglsteinspipe.

VÅTROM

Bad er oppgradert rundt 2020 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malt himling med innfelte spotter. Det har dusjhjørne, vegghengt toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk og smøremembran fra 2020.

KJØKKEN

Kjøkken fra 2020 med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: kjøøl/frys, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Installert komfyrvakt og vannstoppssystem. Laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap og påvist stoppekran.
 Avløpsledninger hovedsakelig i plast med lufting over tak.
 Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via vegg-/vindusventiler og luftespalter.
 Varmtvannsbereder ca. 200 liter plassert i felles kjeller med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.

2.5.1.2 AREAL

Leilighet beliggende i 2. etasje i horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1959/60. Registrert tatt i bruk 16.03.1960.
 Boligbygget henger sammen med annen boligbygning mot sør.
 Bygget har 2 etasjer + kjeller + kryp loft, leiligheten ligger i 2.etasje.

2.etasje	TBA: 4 m ²	Sum BRA: 73 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue/kjøkken, bad, soverom 2, soverom, gang	73 m ²

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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

TG 2 A.2.1.1 **Overflater - Vegger og himling**
Bad, 2.etasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater - Gulv**
Bad, 2.etasje

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

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller**

TG 2 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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

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

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

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

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

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



3.2 Leilighet



Byggeår: 1960

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2020

Beskrivelse:

Badet er av nyere dato ca 2020, utført av tidligere eier, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse.

Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.



TG
2

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

Bad, 2.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekk i veggflis ved toalett.

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert sprekk i én veggflis ved toalettet. Forholdet er lokalt og vurderes primært å ha estetisk betydning. Årsaken og tilstanden i underlaget er ikke avklart. Sprekken bør følges med på. Ved utbedring må arbeidet utføres slik at bakenforliggende tettesjikt ikke skades

TG
2 A.2.1.2 Overflater – Gulv
Bad, 2.etasje

Beskrivelse:

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

Det er målt et lokalt fall på 7-10 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar. Det er målt lokalt fall på 7-10 mm fra sluk og cirka 80 cm ut fra sluket. Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes effektivt til sluk, da vann kan bre seg utover gulvet og bli stående, med økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

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

Beskrivelse:

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved dør, uten terskel.

Det er smøremembran og plastsluk fra 2020, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.

Det er vindu i våtsonen, men dusjdør som kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning. Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell, og det er ingen terskel.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved døren er cirka 16 mm. Oppkant og avslutning av vanntett sjikt ved døren er ikke dokumentert. Det er derfor ikke dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller redusert slukkapasitet. Tetteløsningen ved døren bør avklares, og behovet for en dokumentert vanntett oppkant vurderes av våtromskyndig.

TG
1 A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
Bad, 2.etasje

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra 2020 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 2.etasje

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte (2026) fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via luftespalte under dør.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 2.etasje

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 2.etasje

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert, dette inkluderer også tettesjiktløsning på innebygd sistene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger ikke dokumentasjon som gjør det mulig å kontrollere utførelsen av skjulte tettingsdetaljer. Dette medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse, men er ikke i seg selv dokumentasjon på lekkasje eller funksjonssvikt. Dokumentasjon fra utførende eller tidligere eier bør etterspørres.

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

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



TG 2 A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 32 mm.

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 19 mm.

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på 32 mm i stue/kjøkken og 19 mm i hovedsoverom.
- Det er målt lokal høydeforskjell på henholdsvis 18 mm i stue/kjøkken og 16 mm i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 meter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert betydelige skjevheter i gulvene, med lokale høydeforskjeller over 15 mm og totale høydeforskjeller over 30 mm. Utbedring eller avretting bør vurderes når boligen en gang skal renoveres igjen, da skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og utfordringer ved montering av innredning og overflater.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har periodisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken og bad, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu

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

TG 1 A.2.13.1 Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.

Stoppekran er påvist i skapet.

Kurser i rørskapet er ikke merket.

TG 1 A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Årstall: 2020

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger i boligen er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.
 Vurdert utifra alder og materiale.
 Det er påvist lufting over tak.

TG 1 A.2.13.3 Varmtvannsbereider

Årstall: 2019

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank. Tanken er plassert i fellesareal i kjeller. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er lokalisert i 3. etasjenivå eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2 A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering/Avvik:

Eier opplyser om; "Det har vært mus innom. Vi puttet musebørste i hjørnekassene etter funn av mus under vår første vinter i huset, dette har betraktelig begrenset antall mus som har kommet seg inn. Det har i etterkant av dette allikevel gått en mus per vinter i felle på loftet, men vi har ikke sett tegn til at de har oppholdt seg innendørs over tid."

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å opprettholde jevnlig kontroll og sikre mulige adkomstpunkter for mus, da det fortsatt er risiko for at skadedyr kan trenge inn og forårsake skader eller tilgrising.
- Det anbefales undersøkelse av skadedyrkyndig for å kartlegge inntreksveier, aktivitet og eventuelle skader eller tilgrising på loftet. Eksisterende tetting bør kontrolleres og suppleres ved behov, ettersom eier fortsatt opplyser om årlige musefangster.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2020

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, fliser på vegg over kjøkkenbenk.
 Det er utstyrt med hvitevarer bestående av integrerte kjøøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
 Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er på gulv laminat.

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



TG
1 A.2.2.2 Overflater – Gulv
Stue/kjøkken, 2.etasje

Årstall: 2020

TG
1 A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Stue/kjøkken, 2.etasje

TG
1 A.2.2.6 Innredning
Stue/kjøkken, 2.etasje

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Årstall: 2020

Beskrivelse:

Boligen er innvendig oppusset i 2020 og har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Det er laminat på gulv.

TG
1 A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

TG
1 A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Mursteinspipe fra byggeår, montert ny vedovn i 2021.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen, da den ikke er endel av forskriften Tryggere bolighandel..

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Beskrivelse:

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

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning fra 2020.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass fra i hovedsak 2015 og 2018/19

Det er malt hovedytterdør til boligen fra 2019.

Det er kun vurdert de deler av konstruksjonene som har en særlig nær tilknytting til objektet.

TG 1 A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i trekonstruksjon.

Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG 1 A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

TG 2 A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

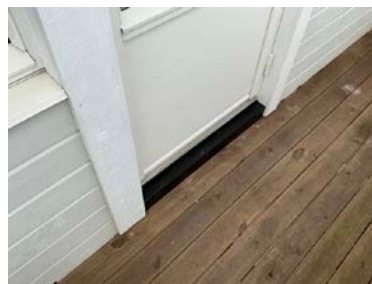
Årstall: 2015

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag og vannbord. Bunnbeslag på vinduer har en noe usikker utførelse i nedkant inn mot foring, vanskelig å vurdere bakenforliggende løsning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Beslagets avslutning mot sideomramming ved enkelte vinduer har en utførelse som gir usikker avledning av regnvann. Det anbefales kontroll av beslag og tilslutninger, med lokal åpning dersom dette er nødvendig for å avklare tettingen.



A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre.

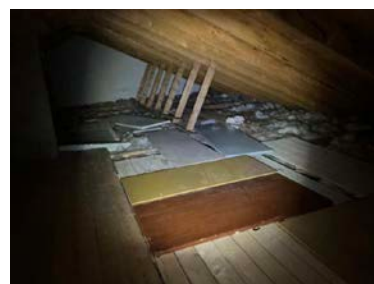
Besiktiget fra kryptloft over leiligheten, adkomst via nyere trappeluke. Det er kun denne delen av takkonstruksjon som er vurdert, ikke takkonstruksjon/taktekking over snr 1.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikkerhet knyttet til ventilering og lufting av yttertaket. Det er påvist isolasjon som er presset helt opp mot taktroen, uten synlig luftespalte. Luftingen kan være løst på annen måte, men dette har ikke vært mulig å verifisere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilering og lufting av yttertaket bør kontrolleres nærmere, da mangelfull lufting kan medføre kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.



TG
1

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

Årstall: 2012

Beskrivelse:

Det er på hovedtaket som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet keramisk takstein fra 2012. Det er kun dette taket som er vurdert.

Renner og nedløp er i metall fra 2012.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og inngangsparti/balkong, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er montert snøfangere og stigetrinn for feier.

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

TG
1

A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Årstall: 1960

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Beskrivelse:

Skorstein over tak fra byggeår. Beslag og pipehatt opplyses montert/fornytt i 2012
 Det ble ved befaring fra bakkenivå ikke observert åpenbare skader eller avvik. Det tas forbehold om forhold som ikke kan avklares uten nærmere inspeksjon fra tak/tilkomst, herunder utførelse av beslag, tettinger, innfesting og skorsteinens underliggende konstruksjon.

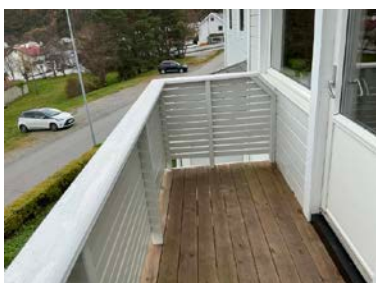
A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG
1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue til østvendt balkong på ca 4 kvm i trekonstruksjoner.
 Det er trekkverk med høyde ca 0,97 m.



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

A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er en egen utvendig tretrapp opp til boenheten, med trekkverk med høyde ca 0,90 m.

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



A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

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

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG
2

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Beskrivelse:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sameiet/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt sameiets/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Nei

Det foreligger el-tilsyn fra 21.8.2021. Det er foretatt retting med rettemelding datert 25.10.2021 av System Elektro AS. Tilsyn er avsluttet.

OPPLYSNINGER FRA EIER

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

Ja

År: 2020

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? **Ja**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Ja**

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

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarerklæring for arbeid utført etter 1999? **Ja**

Det foreligger samsvarerklæring fra 8.9.2021 på installasjonen.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det elektriske anlegget er av nyere dato. Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma, System Elektro AS, blant annet samsvarerklæring for utført elektrisk arbeid i boligen. Dokumentasjonen og anleggets alder er lagt til grunn for vurderingen. Det er også gjennomført el-tilsyn som er litt over fem år gammelt.

Vurderingen er basert på denne dokumentasjonen og en enkel visuell observasjon av anlegget, ikke en elektrofaglig gjennomgang.

Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav. Det er ukjent hvordan det skjulte brannskillet er utført.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Dagens bruk samsvarer med godkjent tegning fra 14.02.2020. Disse tegningene er brukt i forbindelse med søknad om utvendig trapp og bruksendring innvendig.

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting 22.10.2026
 Estimert markedsverdi 2 800 000

3-roms selveierleilighet i horisontaldelt 2-mannsbolig fra 1960, som er betydelig oppgradert rundt 2019/20. Leiligheten ligger i Skarbøvika ca 4 km vest for Ålesund sentrum.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 808 310
Diverse tillegg	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 650 000
Teknisk verdi Leilighet (avrundet fra 2 308 310)	2 300 000

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	700 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 000 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Harhauggata 34, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1920 Soverom: 2	07/29/2025	2 450 000	2 550 000	0	35 915 Areal: 71 m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1972 Soverom: 3	09/03/2026	1 790 000	1 650 000	1 124 343	17 188 Areal: 96 m²
Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND	09/01/2026	2 100 000	2 575 000	238 167	38 433

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



Byggeår: 1958	Soverom: 2					Areal: 67 m ²
Harhauggata 34, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1920	Soverom: 3	03/08/2025	2 500 000	2 810 000	0	28 673 Areal: 98 m ²
Skarbøvikgata 18A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1956	Soverom: 2	07/03/2026	2 250 000	2 250 000	550 997	34 615 Areal: 65 m ²
Tuenesvegen 5, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1959	Soverom: 1	01/22/2025	1 375 000	1 375 000	886 000	20 522 Areal: 67 m ²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1972	Soverom: 1	09/25/2026	1 600 000	2 110 000	615 668	43 061 Areal: 49 m ²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1972	Soverom: 2	04/02/2025	1 615 000	1 600 000	1 009 000	20 513 Areal: 78 m ²
Gustav Puntervolds gate 31C, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1955	Soverom: 1	02/28/2025	700 000	975 000	979 000	17 727 Areal: 55 m ²
Anton Alvestads gate 9A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1967	Soverom: 2	08/27/2025	1 450 000	1 540 000	662 000	20 000 Areal: 77 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

26 881 kr

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



5 Bilder



Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	06.04.1955		Nei
Innflyttingsattest	16.03.1960		Nei
Tegninger bruksendring etc	14.02.2020		Nei
Ferdigattest bruskendring og utv trapp	26.10.2020		Nei
Egenerklæring	21.09.2026		Nei

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKESESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



vurdering.

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

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

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

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

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

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningssdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

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

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

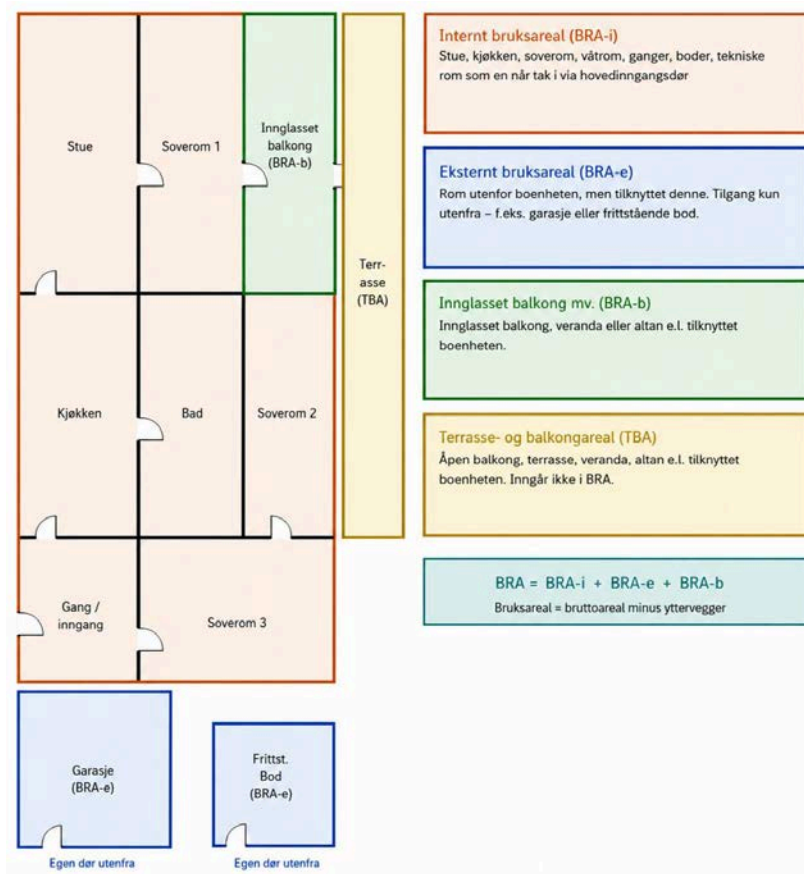
AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
 Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
 Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

MØRETAKT AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



Adresse: Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 145
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
---------	------	-------------

1	22.10.2026	
---	------------	--

Takstrapporten er utarbeidet i Sinec Takst, et produkt fra Sinec Systems AS.
post@sinecsystems.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0223/26	
Selger 1 navn	
Marie Urkedal Samuelsen	
Gateadresse	
Hellig Olavs gate 28B	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90364493

Document reference: 1-0223/26

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

Beskrivelse

Sprekk i en flis bak toalettet

Initialer selger: MUS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet avtrekksvifte september 26

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noe avflasket maling på en vegg i kjelleren pluss fuktig og rotten dørstokk på kjellerdør (dette er fellesareal)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ifølge tilstandsrapporten fra når jeg kjøpte er det noe skjevheter i gulv, målt 10mm høydeforskjell på 2 meters avstand. Dette er ikke noe vi har lagt merke til i hverdagen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus innom. Vi puttet musebørste i hjørnekassene etter funn av mus under vår første vinter i huset, dette har betraktelig begrenset antall mus som har kommet seg inn. Det har i etterkant av dette allikevel gått en mus per vinter i felle på loftet, men vi har ikke sett tegn til at de har oppholdt seg innendørs over tid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett en og annen, usikker på om det er sølvkre eller skjeggkre. Vi har antatt at det er kommet inn med pappembalasje, da det ikke er gått noen kre i limfeller

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble installert lys og stikkontakter i kjelleren, av faglært familiemedlem, men foreligger ikke dokumentasjon for utført arbeid.

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

Beskrivelse

Det ble gjennomført kontroll av el-anlegget i 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0223/26

- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Plattingen på baksiden av huset er bygget selv
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
*Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
☐ Nei ☒ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det er ikke inngått noe offisiell avtale om sameie e.l. med de som eier i 1. Etg. Vi har per i dag en muntlig avtale om å sette av et fast beløp per mnd. På felles huskonto til vedlikehold og felles regninger (vann og avløp).

Document reference: 1-0223/26

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0223/26

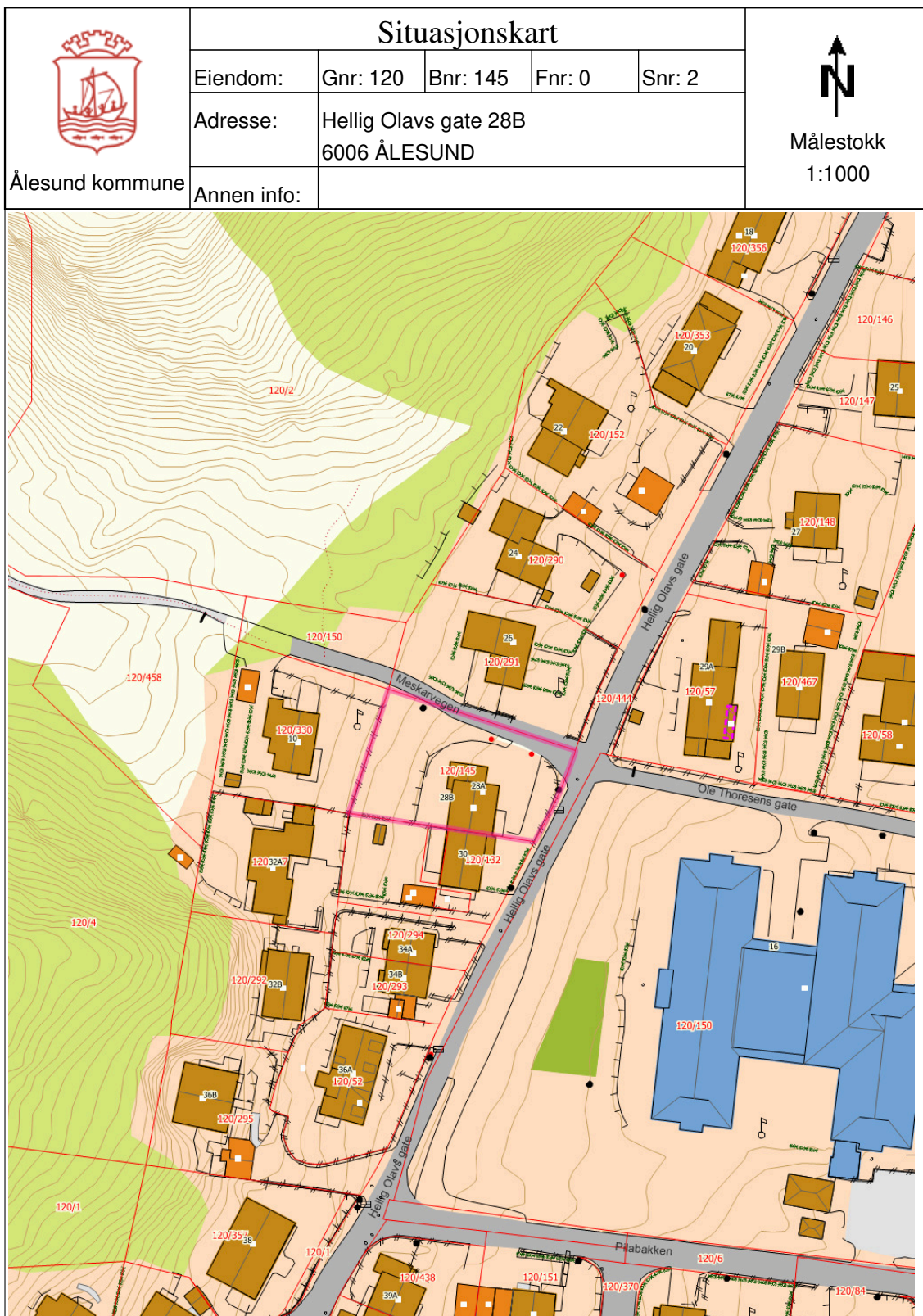
E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Samuelsen	5a4e85094f93aef9933f5b 02f846631ae750b1e1	21.09.2026 17:11:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0223/26

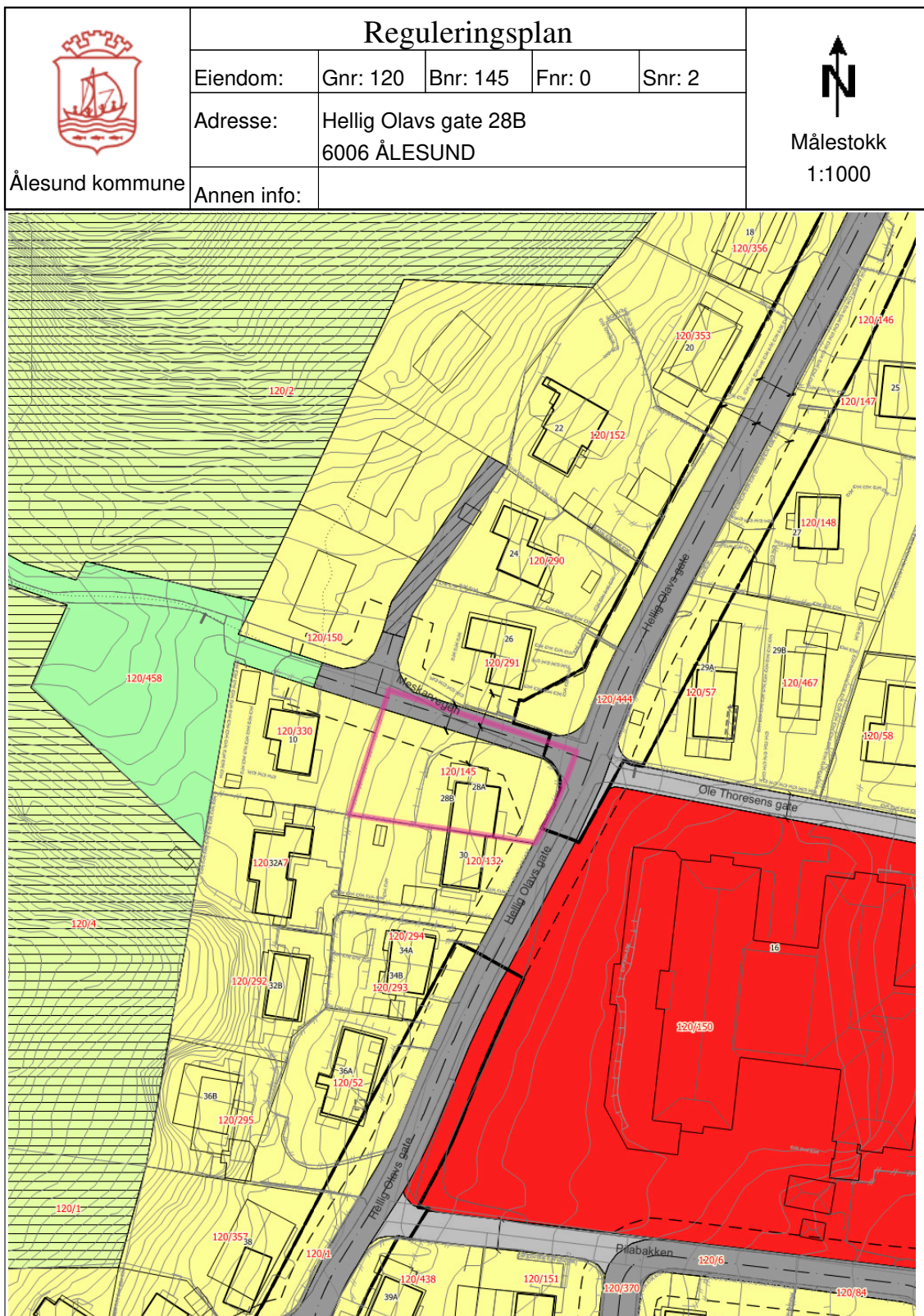
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 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	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

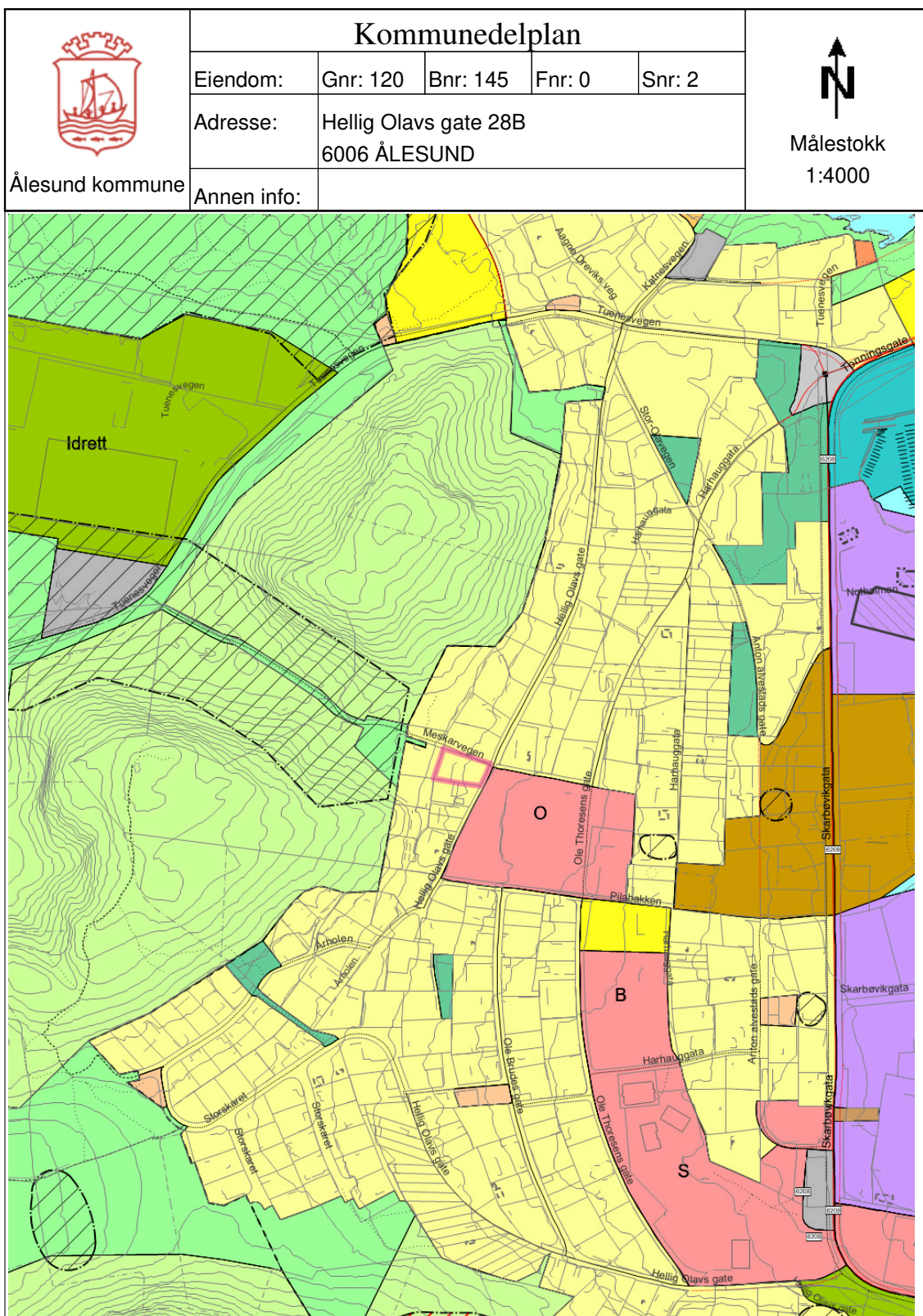
Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør  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	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Tegnforklaring

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

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



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Vegkryss - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	 Kollektivknutepunkt - Nåværende	 Parkering - Nåværende
 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig	 Grønnstruktur - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Småbåthavn - Nåværende
 Friluftsområde - Nåværende		

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

DB/AW.

Herrer H. Henriksen og J.G. Olsen,
h e r.

Hellig Olavs gt 28.
Innflyttingstillatelse, gnr. 120 bnr. 145.

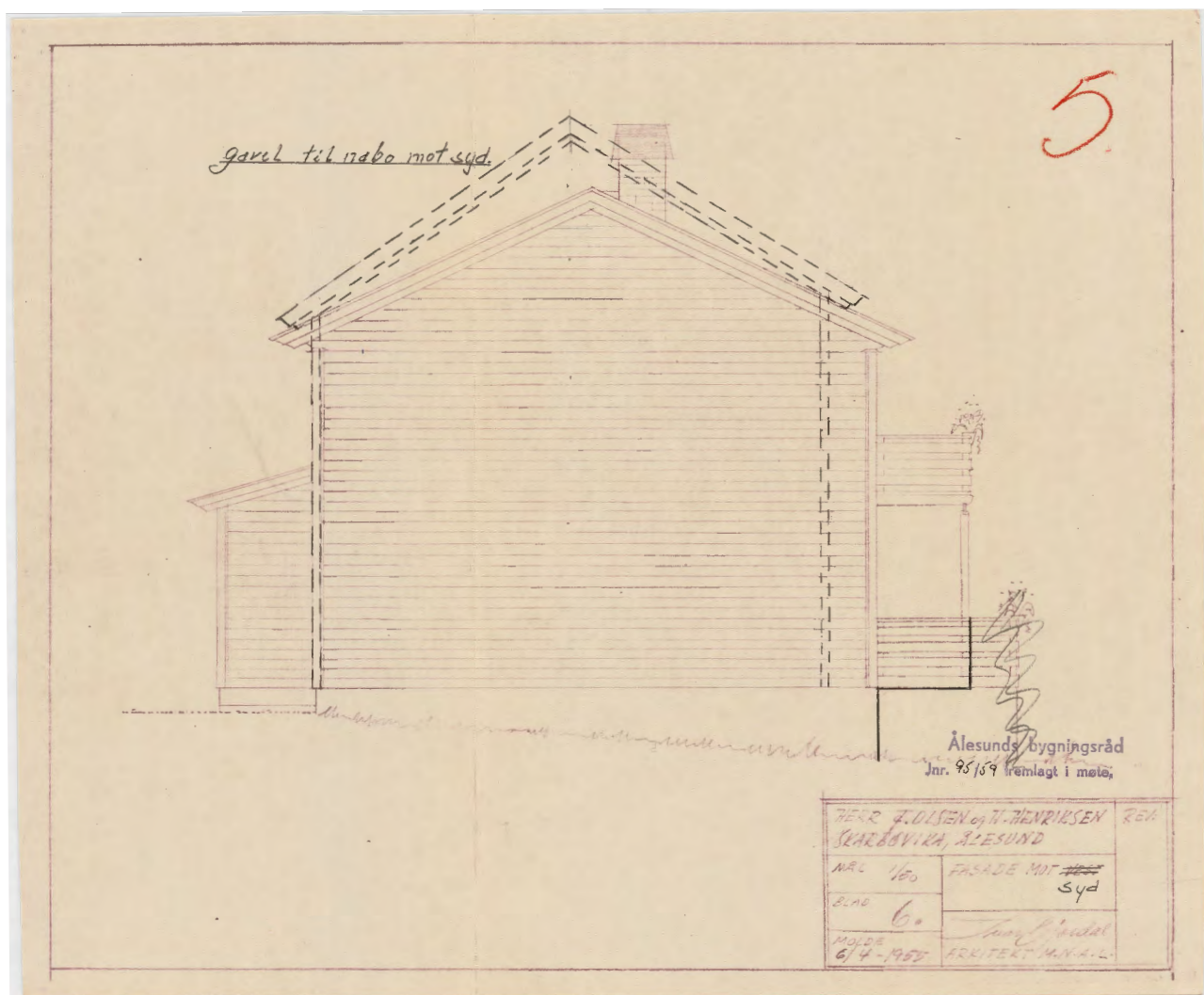
Innflyttingstillatelse for 2-mannsbolig på ovennevnte eiendom gis herved på betingelse av at der blir påsatt rekkverk på utvendig trapp, og at jernplater blir anbragt foran ildsteder. Det attesteres at Husbankens særkrav er utført.

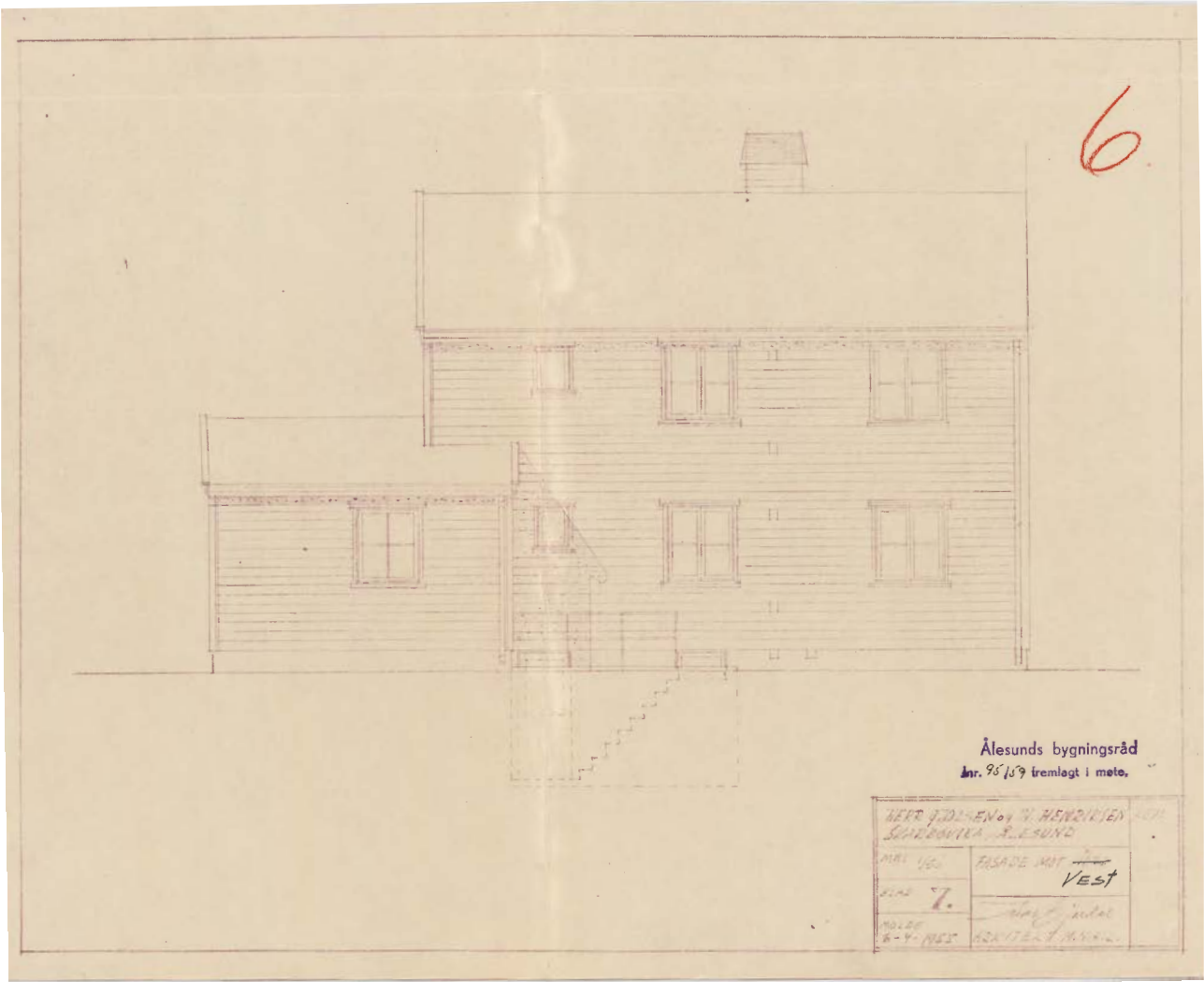
Bygningssjefen i Ålesund, 16. mars 1960

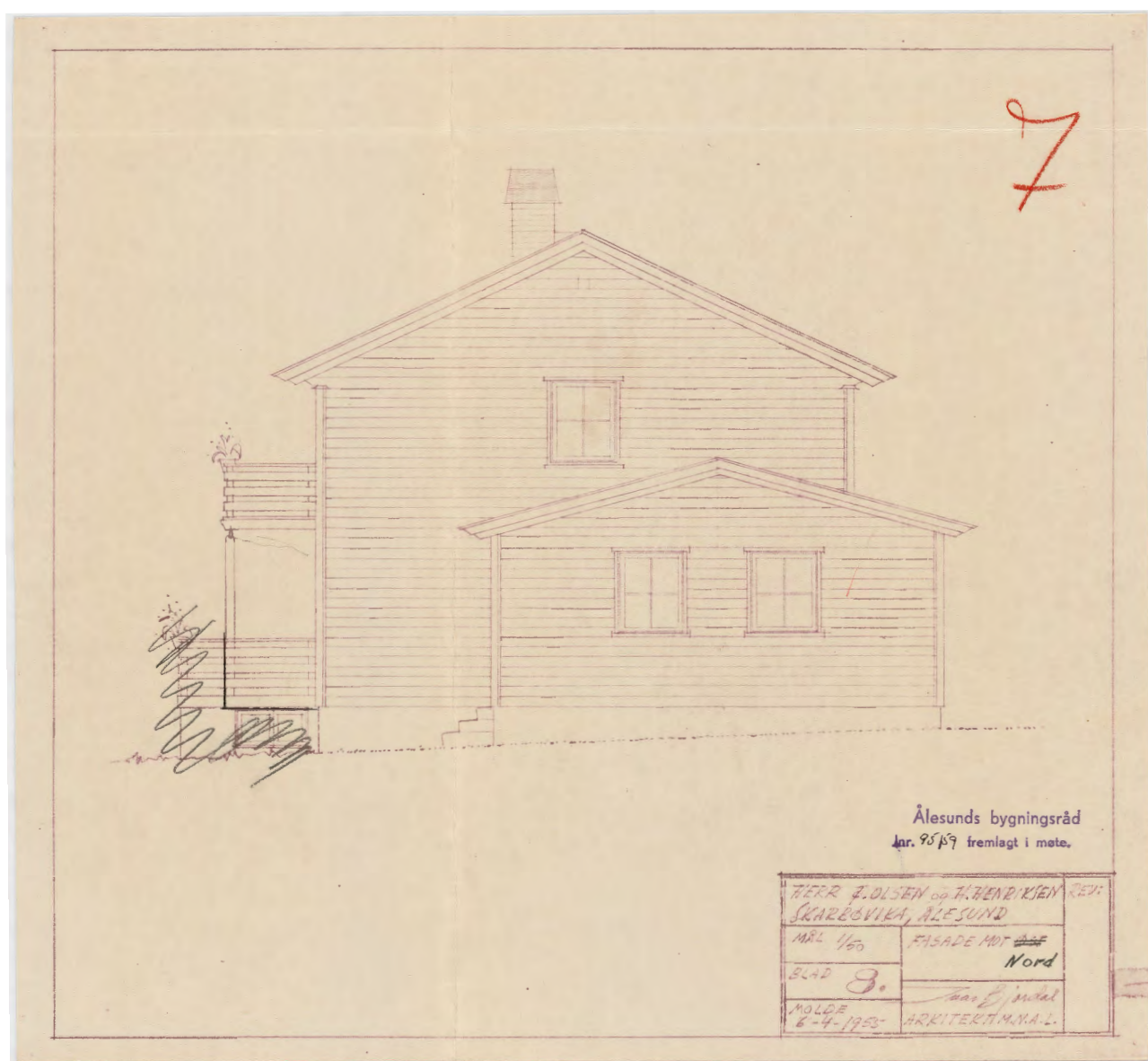
Knut Siem Knudsen

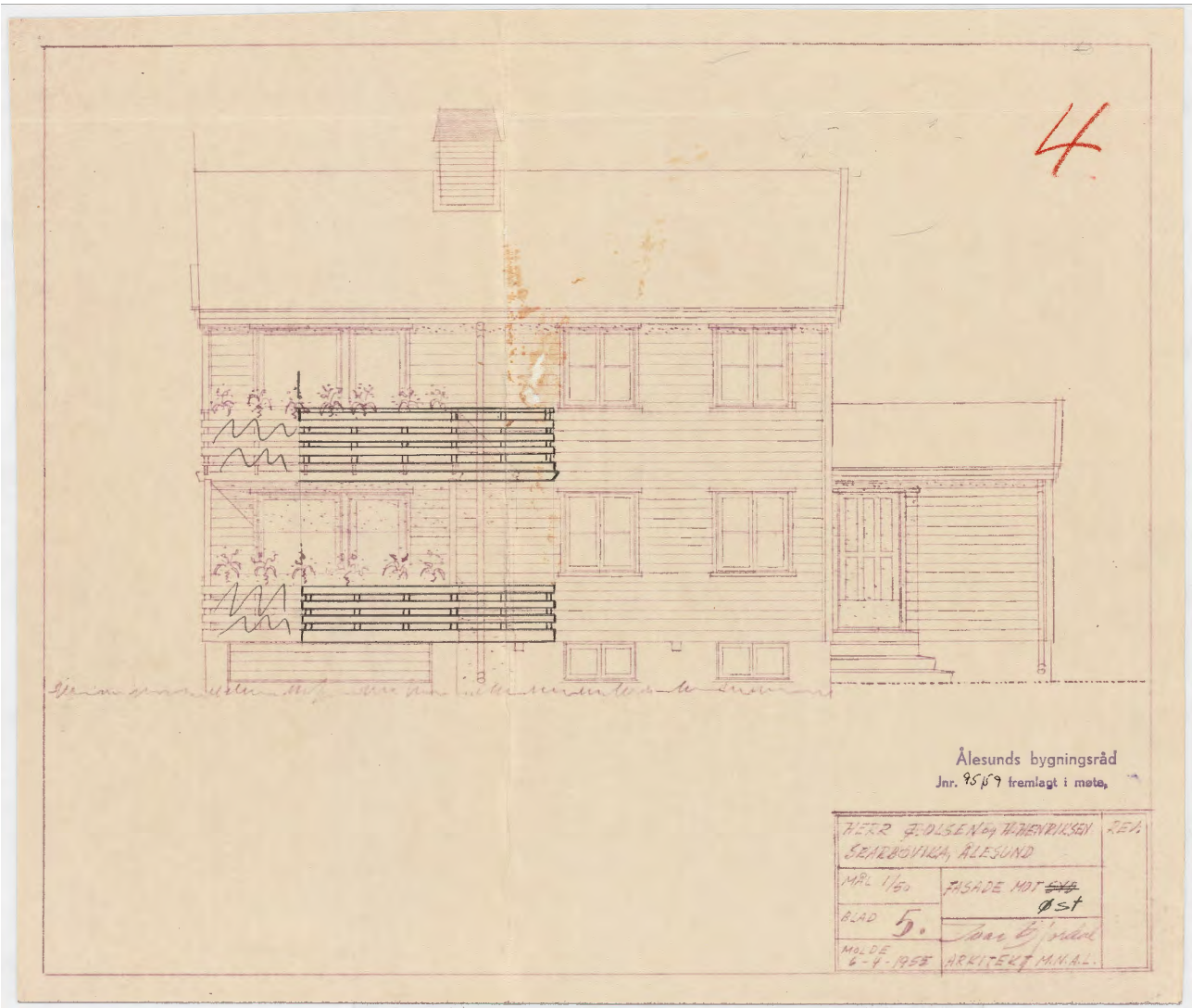
Dagnar Brekke
Dagnar Brekke

*Originalen sendt
Ålesund Spare bank.*

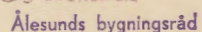












HERF. JOHSEN og H. HENRIKSEN		REL.
SKÆBENHJ. ALE-UND		
MAL 1/50	SNITT	
GLAD	4. <i>Tone Brædel</i>	
MOLDE	8-4-1955. ARKIVERT M.N.A.L.	



ÅLESUND KOMMUNE

Artikon AS
Eidsbakken 81

6037 EIDSNES

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Klaudia Karolina Krol
Tlf. 70 15 26 25

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/6904-5 20/40489

Arkivkode:
L42 120/145

Dato:
05.05.2020

Gbnr. 120/145 - Vedtak - Hellig Olavs gate 28 - Utvendig trapp og bruksendring

Behandling:

Delegert saksnummer: 564/20

Dato: 05.05.2020

Tiltak:	Utvendig trapp og bruksendring		
Byggested:	Gbnr. 120 / 145	Hellig Olavs gate 28	
Areal:	BRA:	BYA: 8,3m ²	%-BYA: 26,85%
Tiltakshaver:	Jan Erik Olsen		
Ansvarlig søker:	Artikon AS		
Søknad komplett:	15.04.2020		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om oppføring av utvendig trapp med mindre veranda og søknad om bruksendring fra bod til soverom. Tiltaket er godkjent som vist på tegningene. Avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Skarbøvik, med bestemmelser, gjeldende fra 22.09.1986.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til BV-Villamessig bebyggelse.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288

Vurderinger

Saken gjelder:

«Det søkes om oppføring av utvendig trapp med mindre veranda, fra bakkenivå opp til boligens andre etasje, på utsiden av boligen, som vist på situasjonsplan og tegninger. Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fra bod til soverom.

Trapp mellom etasjer er tenkt fjernet. Det er to boenheter i bygget i dag på eiendommen, dette er registrert i matrikkel, og fremkommer også av gamle plantegninger. Våtrom blir søknadspliktig da brann og lydskille blir berørt.»

«Boder endres til soverom, kjøkken endres til soverom, spisestue endres til soverom. 2 soverom i front blir kjøkken/stue og badet utvides. Vi er opplyst om at planløsning i øverste etasje er lik som denne planløsning med unntak av boder på siden som kun er på denne etasje, slik det fremkommer av fasader. Vi har fått opplyst om at det ikke skal gjøres endringer på planløsning i øverste etasje. Bæring rundt eksisterende innvendig trapp endres, bæring i forbindelse med justering av innervegger samt bæringer over dører som justeres og flyttes.»

Du opplyser at boligen i dag er godkjent som tomannsbolig, men det er satt inn ei trapp mellom leilighet i 1etg. og leilighet i 2etg. slik at disse to ikke kan fungere som selvstendige boenheter. Derfor skal du fjerne denne trappen og ha tilkomst til leilighet på 2etg. via utvendig trapp som vist. Fra deres opplysning vurderer vi at i dag er det samme eieren for begge boenheter og derfor er skriftlig samtykke unødvendig. Utvendig trapp skal plasseres fra vestsida av huset. Det er ingen merknader fra naboene. Avstand mellom hus på gbnr. 120/145 og gbnr. 120/330 er relativt stor med nivåforskjell. Nærmeste nabo gbnr. 120/132 samtykker til tiltaket. Trappa blir ikke synlig fra Hellig Olavs gate og vil ha mindre betydning for område.

Siden huset er godkjent som horisontalt tomannsbolig er idéen om å fjerne av internt trapp er en god løsning. Boenhetene vil kunne fungere da som to selvstendige boenheter.

Tiltaket påvirker lydskille i bygg, bærekonstruksjon, våtrom og brannskille. Alle disse må være utført av selskapet med nødvendig erfaring og kompetanse.

Det søkes også om bruksendring av to «loftsbod» til to soverom på etasje 1. I forbindelse med dette rommene må tilfredsstillende krav i Teknisk forskrift (TEK17) §12.7 og §13.1. Det søkes ikke om avvik fra forskriftet derfor antar vi at kravene blir oppfylt.

Planmessige forhold:

Reguleringsplan for Skarbøvik, med bestemmelser, gjeldende fra 22.09.1986.

Estetikk:

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

Merknader fra naboer og andre:

Det foreligger et skriftlig samtykke fra eieren av gbnr. 120/145 at nabo gbnr. 120/132 kan oppføre trapp i en avstand av ca. 4m fra vår felles grense.

Avstand vist på situasjonskart er 3,75m.

Parkering:

Parkeringskrav på tomta er oppfylt. Parkeringsarealet er 72m².

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

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

Konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:

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

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/6904» og gbnr. 120/145.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med helsing
Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune —Plan, byggesak og geodata - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for	Fvl. § 28, jf. § 2.



ÅLESUND KOMMUNE

Jan Erik Olsen
Skåtaberget 38

6010 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Sofie Molnes Søvik
Tlf. 70 16 26 47

Deres referanse:

Vår referanse:
20/6904-8 20/105866

Arkivkode:
L42 120/145

Dato:
26.10.2020

Gbnr. 120/145 - Ferdigattest - Hellig Olavs gate 28 - Utvendig trapp og bruksendring

Tiltak:	Utvendig trapp og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 120 / 145 Hellig Olavs gate 28
Tiltakshaver:	Jan Erik Olsen
Ansvarlig søker:	Artikon AS
Søknad komplett:	23.10.2020
Byggetillatelse:	120/145, datert 05.05.2020
Bygningsnummer:	178924338-1

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Sofie Molnes Søvik
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288



2mannsbolig

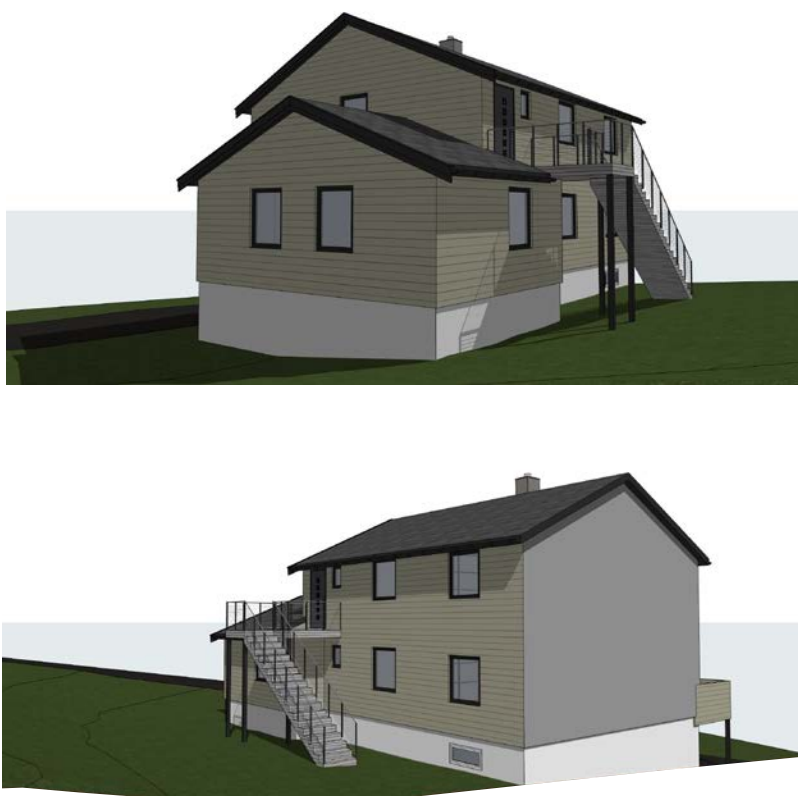
Olsen Installasjon AS

Seknadstegning



© Alle rettigheter forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



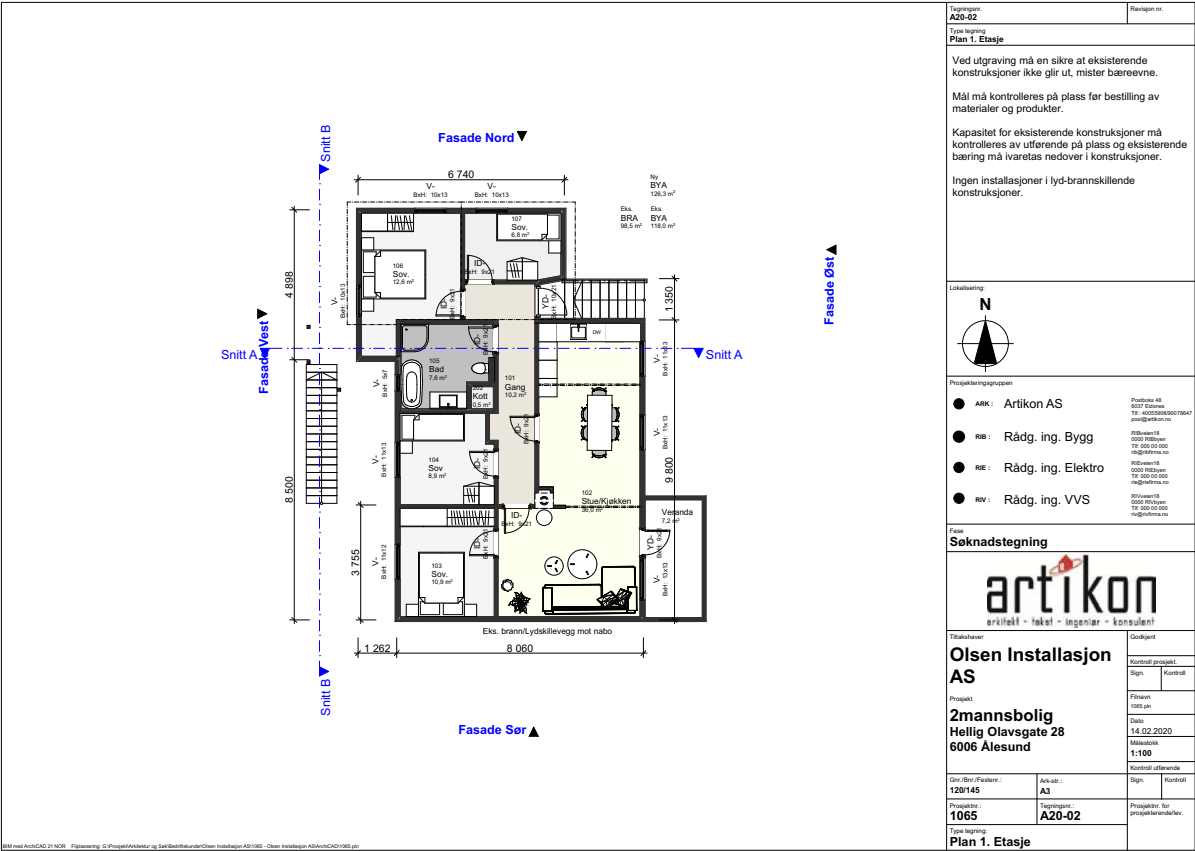


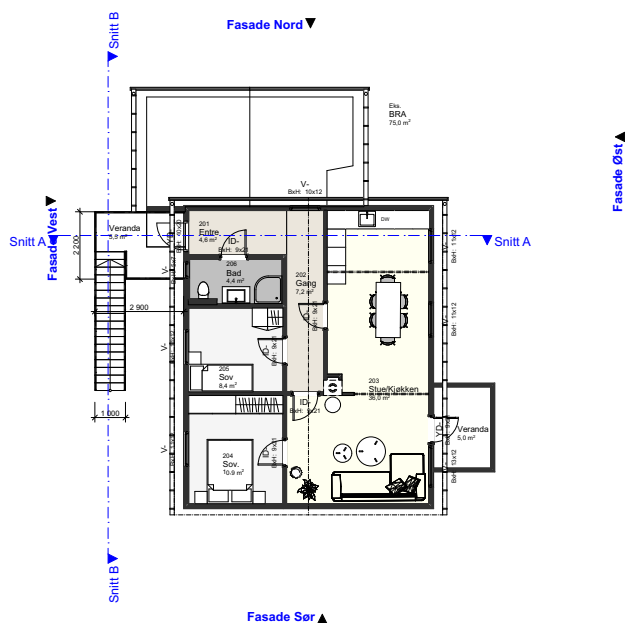
\\nt-not\ART040-21\NOT - Tegning\12\Prosjekt\Artikon og Sak\Bettikauren\Olsen installasjon AS\1065 - Olsen installasjon AS\Artikon\1065.jpg

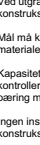
Tegning: A40-02		Rev.ingeniør:					
Type tegning: 3d perspektiv side2							
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke blir ut, mister bæreevne. Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer og produkter. Kapasitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner. Ingen installasjoner i lyd-brannskillerende konstruksjoner.							
Lokalisering: 							
Prosjektgruppe: ● ARK : Artikon AS ● RIB : Rådg. ing. Bygg ● RIE : Rådg. ing. Elektro ● RIV : Rådg. ing. VVS Postboks 48 4027 Fosnes Tlf: 40206600/07047 prosjekt@artikon.no RIB:veien18 0200 Oslo Tlf: 020 00 000 rib@veien.no RIE:veien18 0200 Oslo Tlf: 020 00 000 rie@veien.no RIV:veien18 0200 Oslo Tlf: 020 00 000 riv@veien.no							
Fase: Søknadstegning							
							
Tilskutninger:		Godkjent:					
Olsen Installasjon AS		<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Kontroll prosjekt</th> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll prosjekt		Sign.	Kontroll
Kontroll prosjekt							
Sign.	Kontroll						
Prosjekt:		Finnen 1005 pn					
2mannsbolig		Dato:					
Hellig Olavsgate 28		14.02.2020					
6006 Ålesund		Målestokk:					
		1:300, 359,					
		1:200, 1:100					
		1:50, 1:25					
Dus/Bro/Plakett:		Sign. Kontroll					
120/145	Arkiv:						
	A3						
Prosjekt:	Tegning:	Prosjekt for prosjekterende/rev.					
1065	A40-02						
Type tegning: 3d perspektiv side2							

Fasade Nord og Vest

87





Tegningsseri A20-03		Risikogruppe nr.																								
Type tegning Plan 2, Etasje																										
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke blir ut, mister bæreevne. Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer og produkter. Kapasitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må vurderas nedover i konstruksjonen. Ingen installasjoner i lyd-brannskillerende konstruksjoner.																										
Lokalbetegnig  Prosjekteringsgruppen ● ARK : Artikon AS ● RB : Rådg. ing. Bygg ● RE : Rådg. ing. Elektro ● RV : Rådg. ing. VVS Pakketelefon 43 Telefax 43 Telepost - teleaksesskodeprosjekt@artikon.no <table border="0"><tr><td>ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no</td><td>ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no</td><td>ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no</td></tr></table> Fase Søknadstegning  artikon entfakt • teknl • ingenier • konsulent <table border="1" style="width: 100%;"><tr><td colspan="2">Titelshaver Olsen Installasjon AS</td><td>Gjeldert</td></tr><tr><td colspan="2">(Prosje)nt 2mannsbolig Hellig Olavsgate 28 6006 Ålesund</td><td>Kontrall prosjekt Sign. Kontroll</td></tr><tr><td colspan="2">Givt eller ferdigset : 12/01/15</td><td>Finnast 1080 pm</td></tr><tr><td colspan="2">Arbeids : A3</td><td>Dato 14.02.2020</td></tr><tr><td colspan="2">Prosjektør: 1065</td><td>Målestokk 1:100</td></tr><tr><td colspan="2">Tegningsserie Plan 2, Etasje</td><td>Kontroll utførende Sign. Kontroll</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Prosjektør for prosjektetsrettsforhold</td></tr></table>			ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no	ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no	ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no	Titelshaver Olsen Installasjon AS		Gjeldert	(Prosje)nt 2mannsbolig Hellig Olavsgate 28 6006 Ålesund		Kontrall prosjekt Sign. Kontroll	Givt eller ferdigset : 12/01/15		Finnast 1080 pm	Arbeids : A3		Dato 14.02.2020	Prosjektør: 1065		Målestokk 1:100	Tegningsserie Plan 2, Etasje		Kontroll utførende Sign. Kontroll			Prosjektør for prosjektetsrettsforhold
ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no	ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no	ISBWH018 0205 ISBWH01 TR 001 00 00 ingefjordhuset.no																								
Titelshaver Olsen Installasjon AS		Gjeldert																								
(Prosje)nt 2mannsbolig Hellig Olavsgate 28 6006 Ålesund		Kontrall prosjekt Sign. Kontroll																								
Givt eller ferdigset : 12/01/15		Finnast 1080 pm																								
Arbeids : A3		Dato 14.02.2020																								
Prosjektør: 1065		Målestokk 1:100																								
Tegningsserie Plan 2, Etasje		Kontroll utførende Sign. Kontroll																								
		Prosjektør for prosjektetsrettsforhold																								



IBM med ArchCAD 21 NOR Filplassering: G:\Prosjekt\Arkitektur og Sak\Bedriftskunder\Olsen Installasjon ASI\005 - Olsen Installasjon\ASI\ArchCAD\005.plt

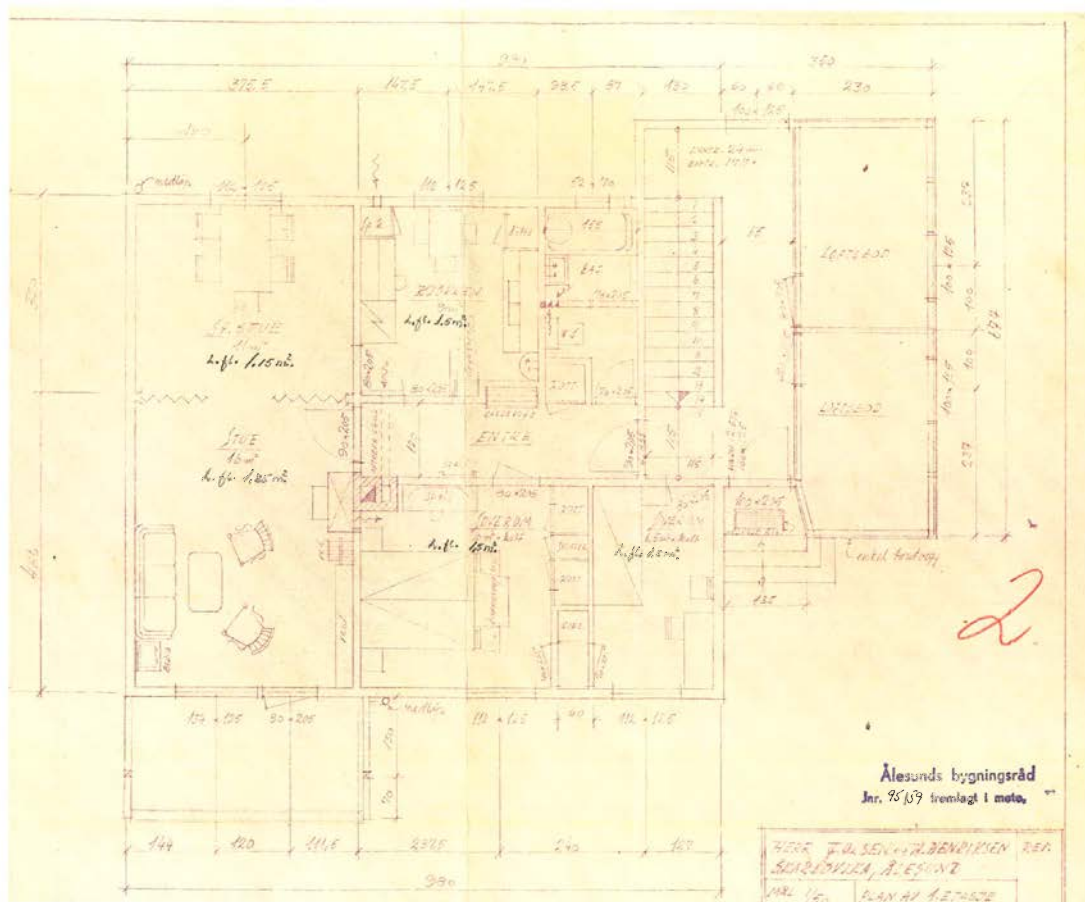


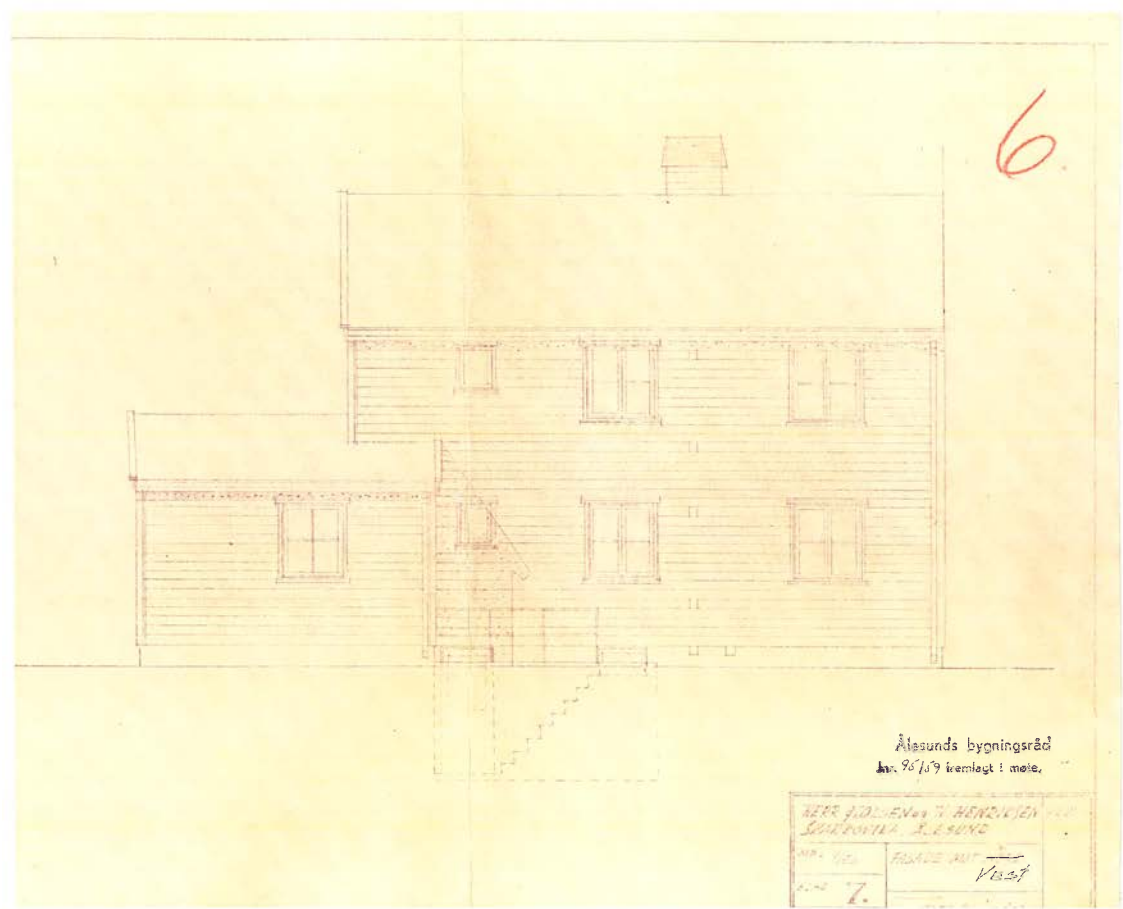
Vi kan tilby:

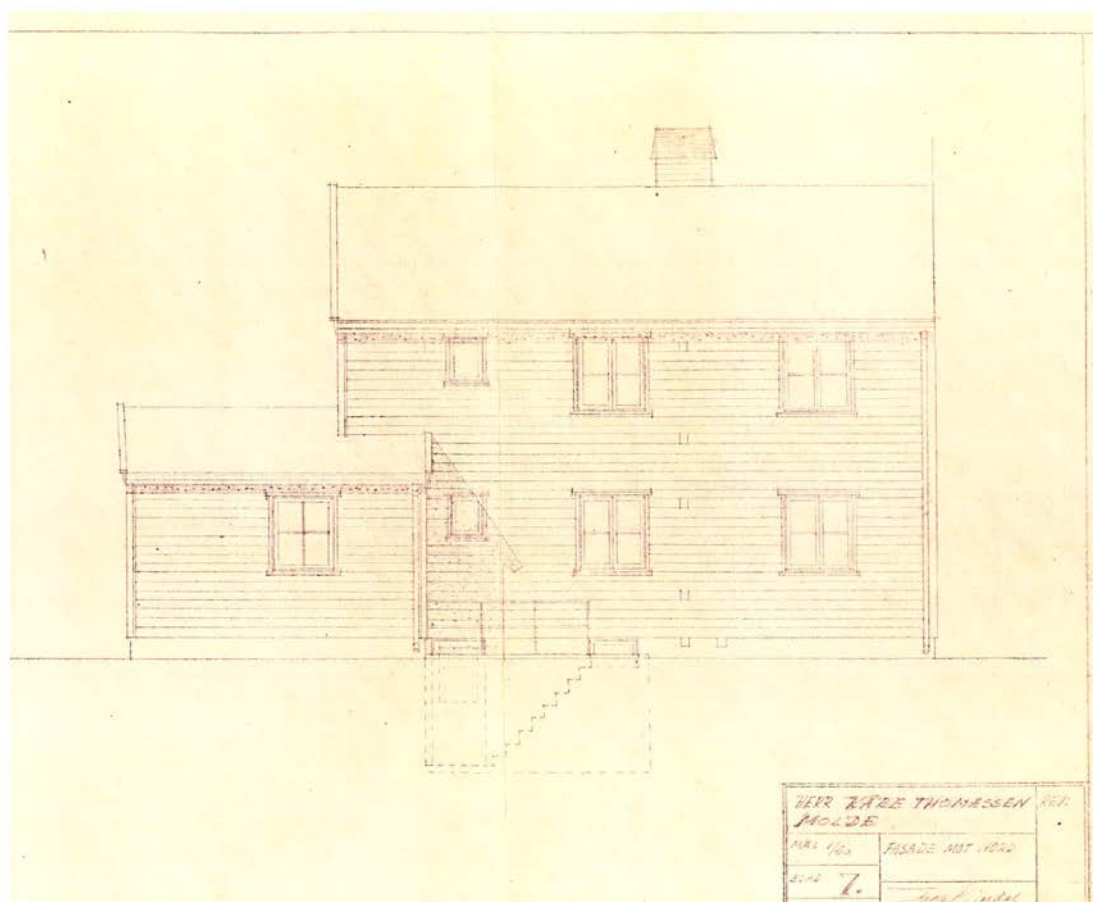
- | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| - Skisser | - Rammesøknad | - Uavhengig kontroll | - Forhåndstakst |
| - Søknadstegninger | - Ett-trinnsøknad | - Trykktesting | - Boligsalgsrapport |
| - Arbeidstegninger | - Nabovarsel | - Energirådgivning | - Verditakst |
| - Oppriss | - Dispensasjoner | - Byggeplasskontroll | - Tilstandsrapport |
| - Situasjonsplan | - Igangsetting | - Prosjektbeskrivelse | - Verdivurdering |
| - Terrengprofiler | - Brukstillatelse/ferdigattest | - Materialliste | - Byggelånsoppfølgning |
| - Varmetapsberegning | - Bruksendring | - Innhentning av tilbud | - Reklamasjon og skadetakst |
| - Detaljer arbeidstegninger | - Selvbyggersøknad | - SHA og byggeplassperm | - Befaring ved overtagelsesforretning |
| - 3D og visualisering | - Klagehåndtering | - Byggeprosjektperm | - Seksjonering |
| - Fotomontering | | | - Fradeling/sammenslåing |

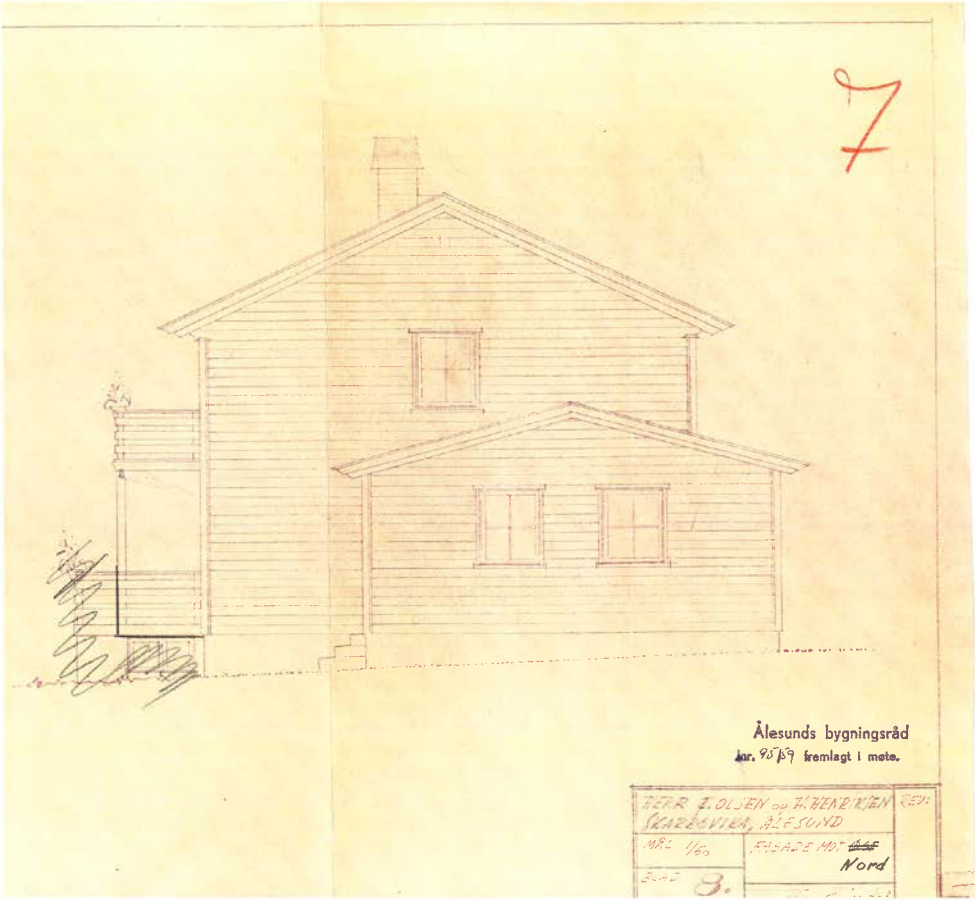


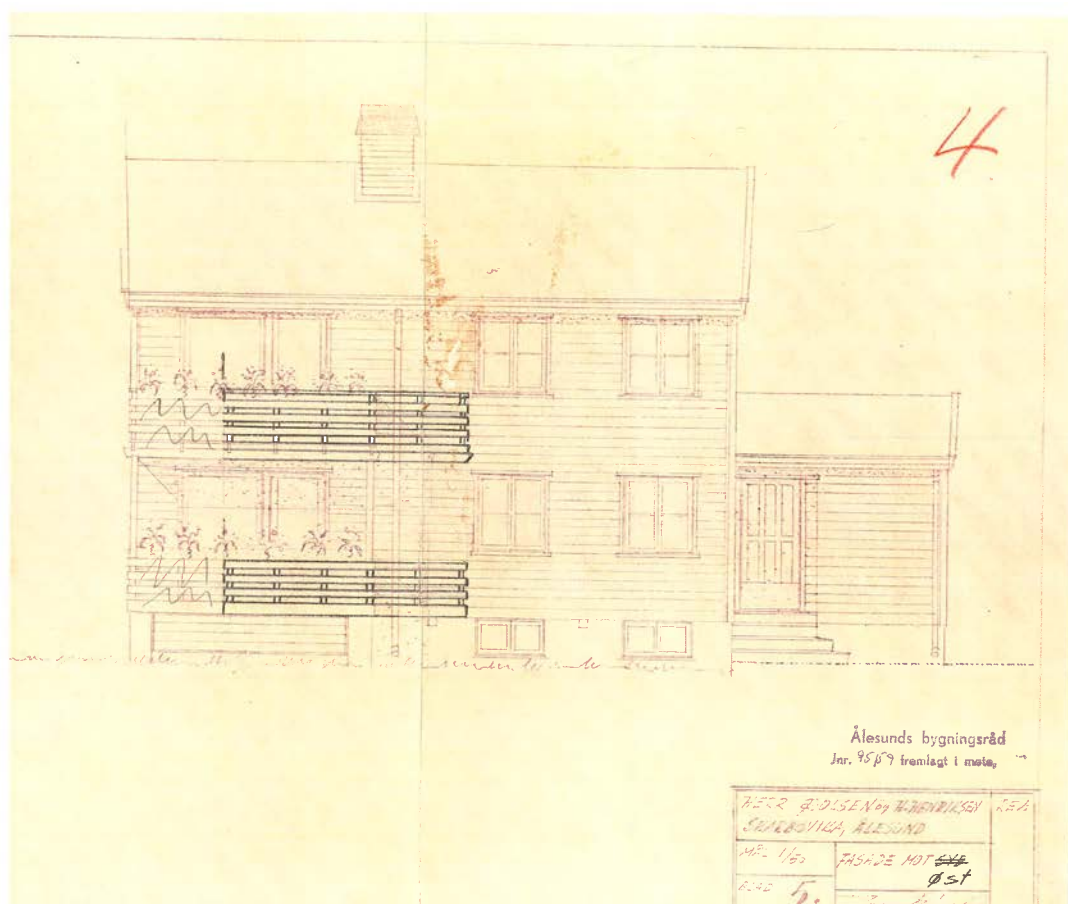
© Alle rettigheter tilhører utveksleren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

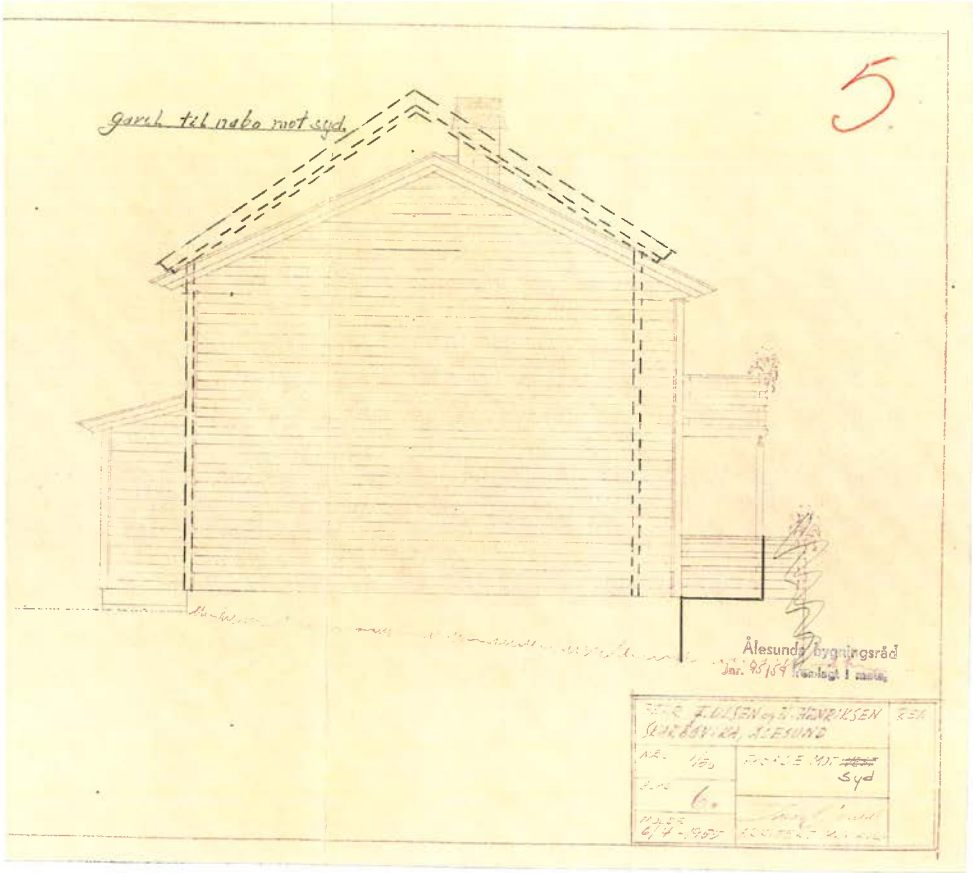










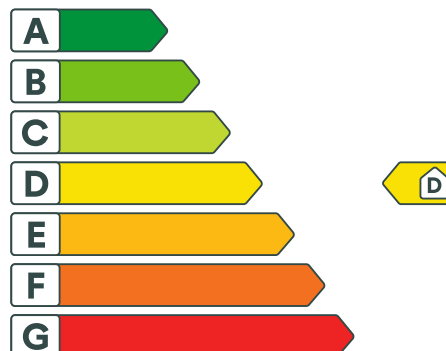




Energiattest



Adresse Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND	
Dato for energimerking 15.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-369946
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 178924338
Gårdsnummer 120	Bruksnummer 145
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 73,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
183,15



Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND

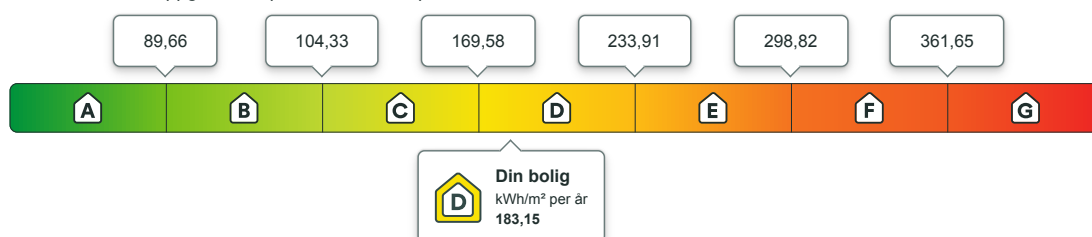


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
13 394,58

kWh/m² per år
174,97

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND



Detaljering

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

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



Hellig Olavs gate 28B, 6006 ÅLESUND



Tiltak

Bygningmessige 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.

Tiltak 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 4: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

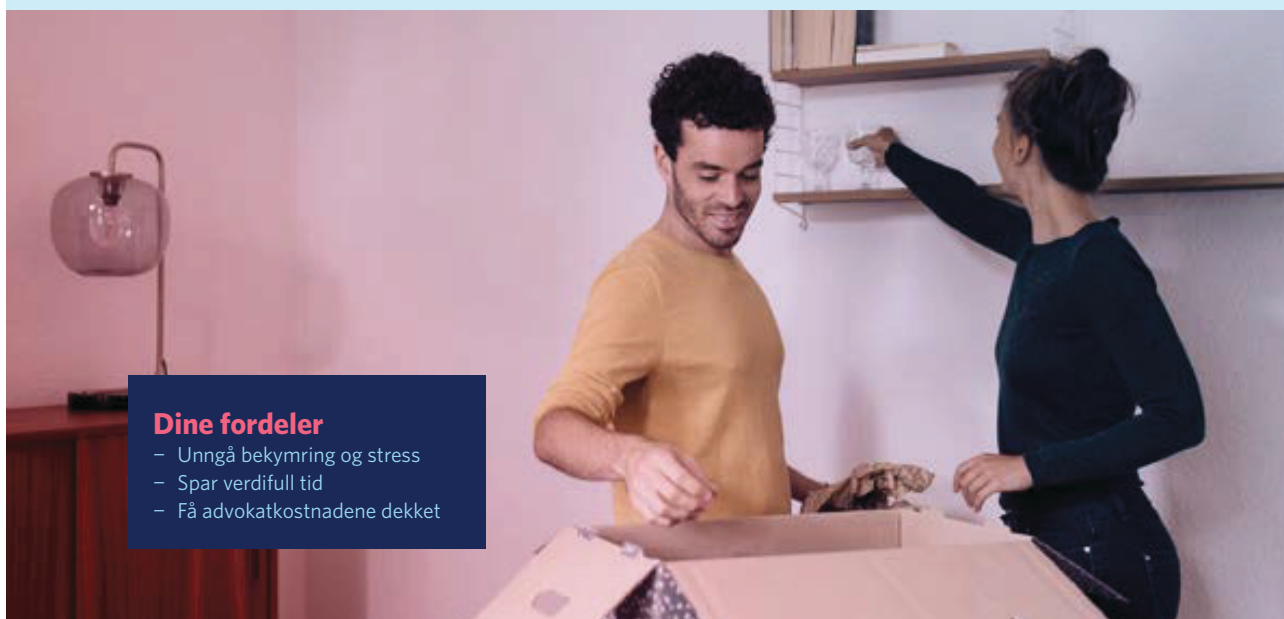
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K 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 kontakinformasjon, 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 Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson

Tlf

Epost

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

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: _____

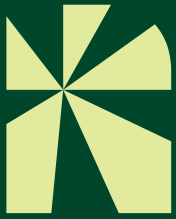
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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