

Verditakst

Råloft - godkjent for innredning til bolig
Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

Gnr 201: Bnr 740, : Snr 4
1508 ÅLESUND KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 21.11.2025

kr 750 000

møretakst

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag 3
3 - Eiendom og bygninger 6
3.1 - Eiendommer 6
3.2 - Vervgata 8 7
4 - Verdivurdering 9
4.1 - Vervgata 8 9
4.2 - Teknisk verdi 10
5 - Bilder 11
6 - Forutsetninger 12
7 - Ansvarlig takstingeniør 13
8 - Versjoner av rapporten 14

2 Sammendrag

Konklusjon/markedsvurdering
Oppsummering av eiendom og tomt
Taksten gjelder et råloft i en mindre bygård fra 1957 i Vervgata 8, like vest for Ålesund sentrum. Bygården har 2 etasjer pluss underetasje og loft samt mindre krypkjeller under fremre del av underetasjen.
Adkomst fra Vervgata/Vannspringdalen, offentlig vann og avløp via private stikkledninger, formål bolig. Parkering er begrenset i gate, med gangavstand til Aksla parkeringshus.
Oppsummering av verdivurdering:
Verdsettelsen bygger på sammenlignbar metode (ferdige enheter minus normal innredningskost og risiko). Det foreligger rammetillatelse fra Ålesund kommune (26.08.2025) for bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endringer i bæring, brann- og lydskille og opprettelse av boenheter, med vilkår. Anslått markedsverdi som ferdige enhet; snr. 4 (loft) ca. 35 m² ~ kr 2 100 000. Innredningskostnad er stipulert til ca. kr 25–28 000/m², samt frikjøp parkering kr 100 000 (1/2 part på hver ny enhet) + diverse.
Dagens markedsverdi som rålokale:
snr. 4 ~ kr 750 000 **(loft)**
med hensyntatt risikomargin for kjøper.

Samlet vurdert fremstår de to lokalene som et ombyggingsprosjekt med sentral beliggenhet, hvor verdipotensialet utløses ved full innredning og oppfyllelse av offentlige og tekniske vilkår. De anslåtte verdiene reflekterer dagens rålokale-status, kostnadsnivå for innredning og identifiserte forutsetninger og risikomomenter.

Verdifastsettelsen bygger på at reseksjonering og myndighetskrav gjennomføres som forutsatt. Kjøper må påregne full innredning, oppfyllelse av kommunale vilkår og tilhørende kostnader før enhetene kan tas i bruk som boliger.

Kunde/rekvirent
Kjetil Thorsen
,

Formål med taksten
Verditakst i forbindelse med salg av rålokale godkjent til boligformål.

Egne forutsetninger
- To nye boenheter er omsøkt og godkjent opprettet i sameiet, én i kjeller og én på loft. Tiltaket omfatter bruksendring, etablering av våtrom, justering av brann- og lydskille, installasjon av pipe og vannbåren varme, samt fasadeendringer med nye balkonger, veranda og takutstikk. Det skal også utføres strukturelle endringer i bæring og vinduer. Eksisterende støttemur med garasje/carport skal oppgraderes. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1 a, b, c, d, f og g, og er prosjektert etter brannkonsept. Jfr vedtak fra 26.08.2025.
- I denne verditaksten er det lagt til grunn som forutsetning at eiendommen vil bli

reseksjonert fra dagens to boligseksjoner til fire boligseksjoner, der hele loftsetasjen og fremre del av underetasjen etableres som to nye boligseksjoner. Bakre del av underetasjen forutsettes omgjort til fellesareal og boder til hver av de to eksisterende seksjonene. Carportene forblir tilhørende dagens snr 1 og 2. Forutsetningen innebærer at samtlige fire boenheter i bygningen inngår i seksjoneringen, og at kravet om full oppdeling etter eierseksjonsloven følges, samt at nødvendige offentligrettslige og tekniske krav til etablering av nye seksjoner og fellesarealer er oppfylt.

- I denne taksten inngår snr 4 (areal på loft).
- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen. Standardforutsetninger om tilstandsrapport gjelder ikke i denne rapporten.
- Lokalene er pr idag IKKE en bolig, og dermed **IKKE** tilstandsvurdert etter forskriften "Tryggere bolighandel".

Verdi
kr 750 000

Dato verdsetting
21.11.2025

Befaringsdato
19.11.2025

Tilstede på befaringen
Frode Mauren og Kjetil Thorsen

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

27.03.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: c146b157-1fa8-4541-ae50-af07c427ce38 - version 5)


201/250
201/252
201/253
201/730
201/851
201/731
201/882
201/734
201/276
201/727
201/729
201/742
201/741
201/740
201/726
201/724
201/732
201/855
201/849
Vervgata
Vannspringdalen
201/728
201/273
201/271
201/11
201/13
201/725
201/16
201/18
201/20
201/274
201/882
Nedre Bergvegen
Øvre Bergvegen

3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område
Områdebeskrivelse – Vervgata 8, Ålesund (boligformål)
Kort om området

- Vervgata 8 ligger sentrumsnært i Ålesund, i et utpreget bomiljø med i hovedsak boliger.
- Beliggenheten gir kort vei til daglig service, handel, serveringstilbud og kulturaktiviteter i sentrum.
- Gangavstand til sjøfronten, byliv og rekreasjonsområder som Aksla/Fjellstua.

Boligrelevante kvaliteter

- To rålokaler godkjent for innredning til bolig gir fleksibilitet i utforming og standard.
- Sentrumsnært - gangavstand til sentrum.
- Barnehager og skoler finnes innen kort kjøretid/gangavstand i bydelen.

Infrastruktur og tilgjengelighet

- God bussdekning i sentrum og til øvrige bydeler.
- Enkel adkomst til E39/E136 for reiser i regionen.
- Noe begrenset parkering i området - gateparkering, men gangavstand til f.eks. Aksla parkering etc.

Befolkningsgrunnlag

- Ålesund kommune har om lag 59 000 innbyggere og et variert arbeidsmarked innen maritim sektor, helse, handel, utdanning og reiseliv.
- Stabil etterspørsel etter boliger i sentrumsnære områder, særlig blant unge voksne, pendlere og små husholdninger.

Avstander (ca.)

- Ålesund sentrum: 0,5 km (5 min gange)
- Nærmeste dagligvare/apotek/servering: kort gangavstand
- Nærmeste busstopp: 2–5 min gange
- Aksla/Fjellstua: 0,2-0,3 km til turterreng.
- Ålesund lufthavn, Vigra: 17–19 km (20–25 min med bil)
- Moa handelsområde: 10–12 km (15–20 min med bil)
- Ålesund sykehus (Åse): 7–9 km (10–15 min med bil)
- Campus-/høgskoleområde (Larsgården): 5–6 km (10–15 min med bil)

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		**Tomteareal**	346.1m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	201		
Bruksnummer	740		

Totalt tomteareal 346.1m²

3.2 VERVGATA 8

Andre småhus m/3 boliger el fl
Vervgata 8
6003 ÅLESUND

BTA	37 m²
BRA	35 m²
Byggeår	1957
Kommune	1508
Gårdsnr.	201
Bruksnr.	740



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 201: Bnr 740

Seksjon 4

THORSEN KJETIL 100,0%

LOFTSETASJE

BTA	37 m²	Seksjonen er et rålokale, tidigere vært noen boder/hybelrom, men er å anse som et
BRA	35 m²	rålokale som må innredes fra grunnen av.

Beskrivelse av byggstruktur/areal
Råloftet ligger i en mindre bygård fra 1957.
Bygget har 2 etasjer + underetasje + loft samt en mindre krypkjeller under fremre del i underetasje.
I denne vurderingen inngår råloft.

Beskrivelse av bygning
Utvendige forhold:

- Taktekkingen er av skifertakstein.
- Takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
- Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak byggeår, nedløpsrør er avsluttet med rennestuss ukjent videre rørsystem.
- Yttervegger er oppført i murkonstruksjoner, utvendig pusset.
- Vinduer på loft er eldre malte trevinduer med enkle glass, eldre støpejernsvinduer.

Innvendige forhold:

- ***Loft***

- Det er trebord på gulv.
- I hovedsak åpne trekonstruksjoner i takkonstruksjon, noe plater,
- Noe plater på enkelte vegger

Tekniske installasjoner:

- På loft er montert en 120 l varmtvannstank som tilhører snr 2 i 2.etasje. Denne konstruksjonen/løsningen må ivaretas ved innredning av loftsarealet eller flyttes for eier av snr 4 sin regning.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Tomteforhold

- Tomten er anvendt til en mindre bygård + en innskutt carport med 2 plasser.
- Tomten er opparbeidet med noe støpte platter/trapper, plener, forstøtningsmurer etc
- Byggegrunn er ukjent, men antagelig fjell/steinfylling.

Adkomst

- Eiendommen har adkomst fra Vervgata/Vannspringdalen

Vann

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger i område som er avsatt til bolig.

Kommuneplan

- Jfr over

Parkering

- Det er ikke opparbeidet parkeringsplasser på egen grunn utover carportløsningen som eies av snr 1 og 2 i sameiet.
- Det er noe begrenset gateparkering i området.
- Det er gangavstand til f.eks. Aksla Parkeringshus
- Det er krav fra Ålesund kommune om frikjøp av èn parkeringsplass i byggesaken

4 Verdivurdering

4.1 VERVGATA 8

4.1.1 VERDIVURDERING

Utifra objektets tilstand/formål anses IKKE en kontantstrømsanalyse med avkastningskrav å være relevant. Derfor benyttes mer en direkte sammenlignbar vurdering.
Dagens status:

- Loftet er rålokale som står foran full inredning til ny bolig.
- Det foreligger et vedtak fra Ålesund kommune datert 26.08.2025 som denne verditaksten bygger på;

Gbnr. 201/740 - Vedtak - Vervgata 8 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydskille, og opprettelse av boenheter.
SAK 856/25

Tiltak:	Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydskille, og opprettelse av boenheter
Byggested:	Gbnr. 201/740 Vervgata 8
Areal:	BRA: 283,1 m2 BYA: 106,8 m2 %-BYA: 32,16
Tiltakshaver:	Kjetil Thorsen
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	22.08.2025

*"**Delegert vedtak:***
Vi godkjenner søknad om rammetillatelse for bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydskille og opprettelse av nye boenheter. Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, regulert utnyttelsesgrad, § 2.23 i reguleringsplanen, § 12.2 i kommunedelplanen, og søknad om unntak fra TEK17 § 12-3, § 12-7, § 13-2, § 13-6 og kap. 14.
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, f og g, § 19-2 og § 31-4.
Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

1. *Du må legge ved tilbudstegninger på vinduer. Nye vinduer skal godkjennes av kommunen.*
2. *Du må kjøpe fri 1 parkeringsplass, jf. kommuneplanens arealdel kapittel 8. Kvittering må legges fram.*
3. *Plassering av søppelkasser må justeres i henhold til tilbakemelding fra Miljø og samferdsel.*

*Du kan søke om igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt. **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**"*

Det henvises ellers til saksutgreiinga i saken.

Vurdering /drøfting av markedsverdi:
Metode:

- Utgangspunktet for verdifastsettelsen er sammenlignbar taksering; dvs hva har leiligheter av omtrent samme størrelse/beliggenhet/standard som ferdig innredet leilighet blitt omsatt for; fratrukket de normale kostnader som må benyttes for å få leilighetene ferdigstilt og salgbar.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellgata 7, 6003 ÅLESUND 44 m²	1906	1. etg	2 sov	30.09.2025	2 450 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**63 636**
2	Fjellgata 7, 6003 ÅLESUND 50 m²	1906	1. etg	2 sov	21.08.2025	2 500 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**57 000**
3	Fjellgata 11, 6003 ÅLESUND 42 m²	1916	1. etg	1 sov	27.05.2025	1 850 000	**1 850 000**	350 000	2 200 000	**52 381**
4	Øvre Bergvegen 3, 6003 ÅLESUND 39 m²	1939	2. etg	1 sov	02.02.2024	1 950 000	**2 050 000**	0	2 050 000	**52 564**
5	Grensegata 1, 6003 ÅLESUND 34 m²	1906	1. etg	1 sov	13.06.2025	1 850 000	**1 910 000**	0	1 910 000	**51 622**
6	Nedre Bergvegen 30, 6003 ÅLESUND 41 m²	1909	1. etg	1 sov	06.06.2025	1 850 000	**1 825 000**	0	1 825 000	**48 026**
7	Keiser Wilhelms gate 78, 6003 ÅLESUND 36 m²	1906	1. etg	1 sov	30.04.2024	1 700 000	**1 650 000**	0	1 650 000	**45 833**

Anslått ca markedsverdi som ferdige enheter:

- Snr 4 i loftsetasje ca 35 kvm ca markedsverdi kr 2 100 000

Innredningskostnader:

- Frikjøp av en stk parkeringsplass = kr 200 000 (samlet for to enheter)
- Innredningskostnad stipuleres til ca kr 25 - 27 000 pr kvm

Dagens markedsverdi - hensyntatt risikomarginer for kjøper:

- Snr 4 loftsetasje dagens markedsverdi som uinnredet lokale ca. **kr 750 000**

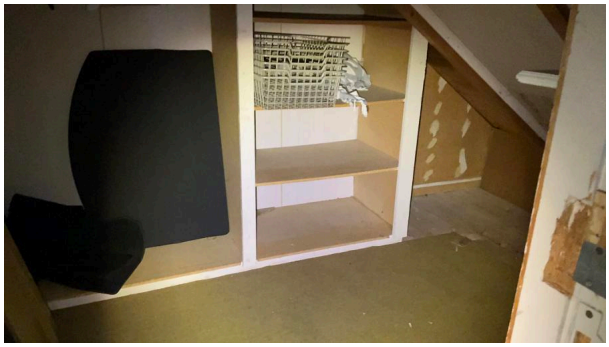
4.2 TEKNISK VERDI

Vervgata 8	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 990 822
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 300 000
Teknisk verdi Vervgata 8	**690 822**

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	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**1 090 822**

5 Bilder









6 Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst
Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling
Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal.
Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.
For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc
Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse 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

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	21.11.2025	
2	25.11.2025	
3	27.03.2026	Splittet i to vurderinger
4	27.03.2026	Splittet i to vurderinger
5	27.03.2026	