PROAKTIV



Et svært godt valg i Skråvika

God takhøyde, store
vindusflater og gode løsninger

SKRÅVIKVEGEN 28B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

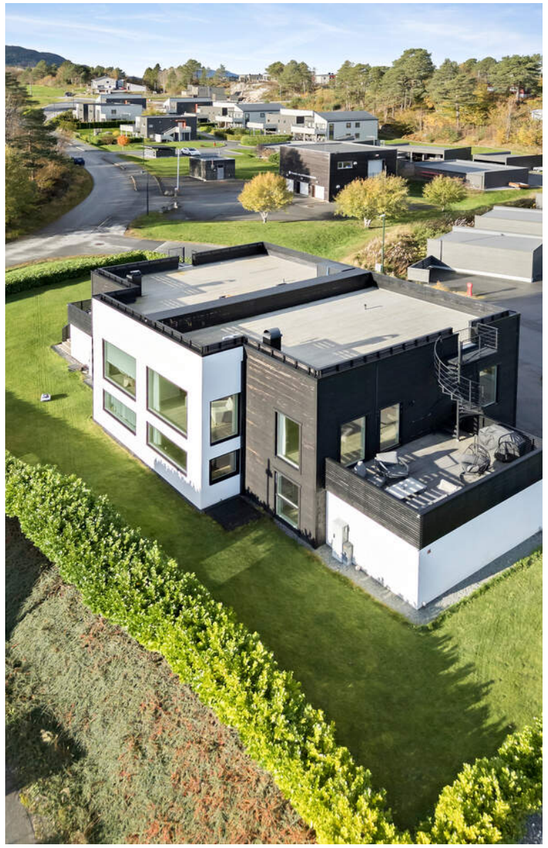
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Skråvikvegen 28B, 6013 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 457, i Ålesund kommune

Prisantydning: 7.200.000,-

Omkostninger: 199.990,-

Totalpris: 7.399.990,-

Kommunale avgifter: 28.892,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 4/3

BRA: 179 m²

BRA-i: 175 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i garasje og på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 950 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

26 Boligen i bilder

58 Plantegninger

60 Kjerneinformasjon

65 Vedlegg

118 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen . Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har oppparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg.
Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennom førte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene.
Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



SKRÅVIKA

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Skråvika*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i et fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger fra tidligere tidsepoker.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette boligen for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege.

Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Sporty treningssenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Skråvika Linje 2	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	14 min 1.1 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	17 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	13 min
Apotek 1 Blindheim	7 min

SPORT

Flisnes skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
Borgund folkehøgskule Aktivitetshall	21 min 1.8 km
Aktiv Trening Flisnes	23 min
Sprek365 Blindheim	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Flisnes	16 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 10 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handz-on og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

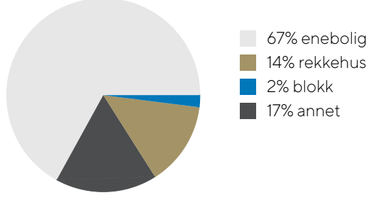
Rema 1000 like ved. På Flisneset finner du også to dagligvarebutikker innen gangavstand med både Rema 1000 og Kiwi.

5 minutter med bil leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra Eikenosen kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Blindheim eller fra Spjelkavika.

Her på Flisnes har du videre en lettvint reisevei til toppturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Flisnes barneskole ligger 700 meter fra eiendommen og tar cirka 10 minutter å forsere til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 4 kilometer fra eiendommen. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

BOLIGMASSE





Blindheim IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes to kunstgressbaner og en gressbane, samt Blindheimshallen hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leiligheter, flermannsboliger og eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger

SKOLER

Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	21 min 1.8 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	6 min 3.2 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	14 min 7.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	13 min 8.9 km

BARNEHAGER

Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min 0.7 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	22 min 1.9 km
Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	7 min 3.1 km



Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

VELKOMMEN TIL SKRÅVIKVEGEN 28B

Vi starter utendørs – boligen har garasje, hage, altan og takaltan!

Parkering
Parkering gjøres i garasje og på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse
950,00 m²

Beskrivelse av tomt
Utendørs areal er felles iht. oppdelingsbegjæringen. Eierne av de to seksjonene benytter likevel de deler av tomten som ligger inntil egen bolig, som eksklusivt uteområde. Dette er en tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass mot nord. Mot sør er det hage som er omrammet med hekk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Dette er en halvpart av en tomannsbolig fra 2017.

Grunnmuren er av støpte ringmurselementer. Yttervegenne over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre og pussede fasadeplater. Vinduene har karmer av tre og tre lag isolerglass. Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt. Tett malt dør mot den utvendige boden. Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass. Det er en slett, malt, lyd- og brannklassifiserte entredør mellom vaskerommet og garasjen. Flatt tak av trekonstruksjoner tekket med PVC-takfolie. Det er lagt terrassedekke på hele taket. Adkomst via vindeltrapp fra terrassen foran 2. etasje.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Bad (1. etasje), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Bad (1. etasje), vanntett sjikt/membran/sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukreist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i





forskrift på befaringstidspunktet).
- Vaskerom (1. etasje), overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Vaskerom (1. etasje), vanntett sjikt/membran/sluk: Malingssystemer som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukreist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap for vann
- Stoppekran og reduksjonsventil
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- innfelte downlights i himlingene over stue/kjøkken, begge bad og i gangen i 1. etasje
- Lader for elbil i og utenfor garasjen

- Røykvarslere og håndslukker
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt
- Lekkasjesikring på kjøkkenet
- Gulvvarme i våtrom

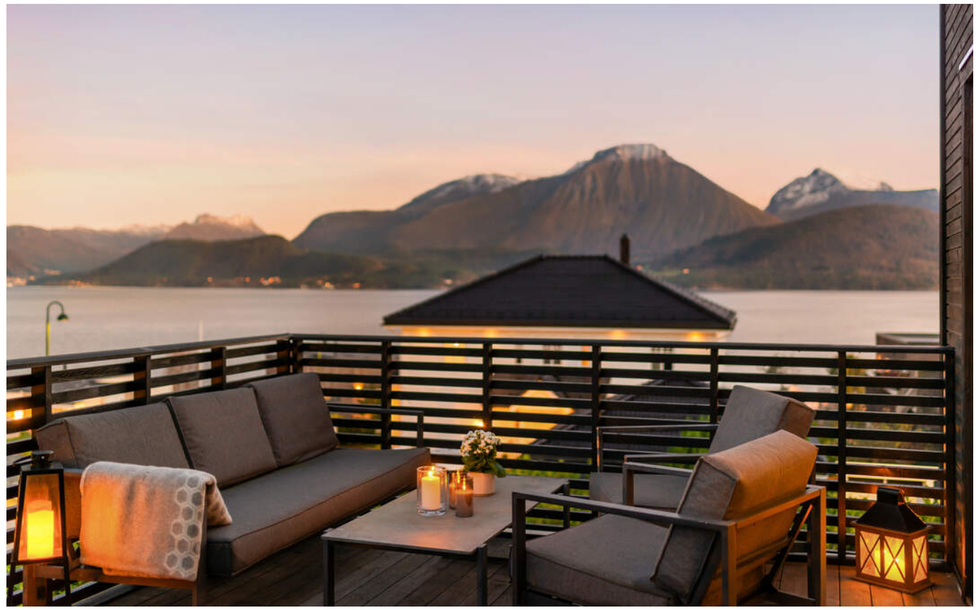
Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 28. oktober 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen hele eiertiden (siden januar 2025) og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

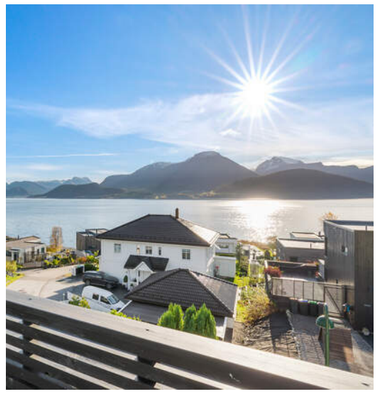
1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Målt fall til sluk ca. 1:50 i dusjen, ca. 1:200 på resten av gulvet. Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca. 20 mm.

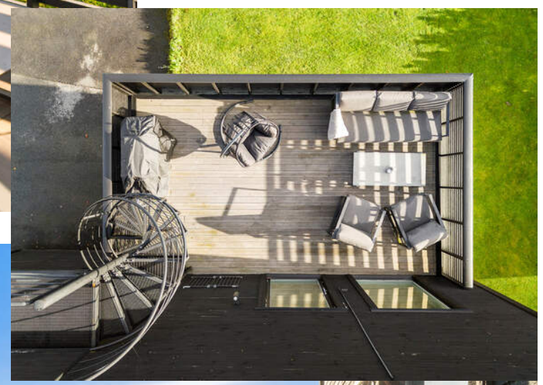
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja.

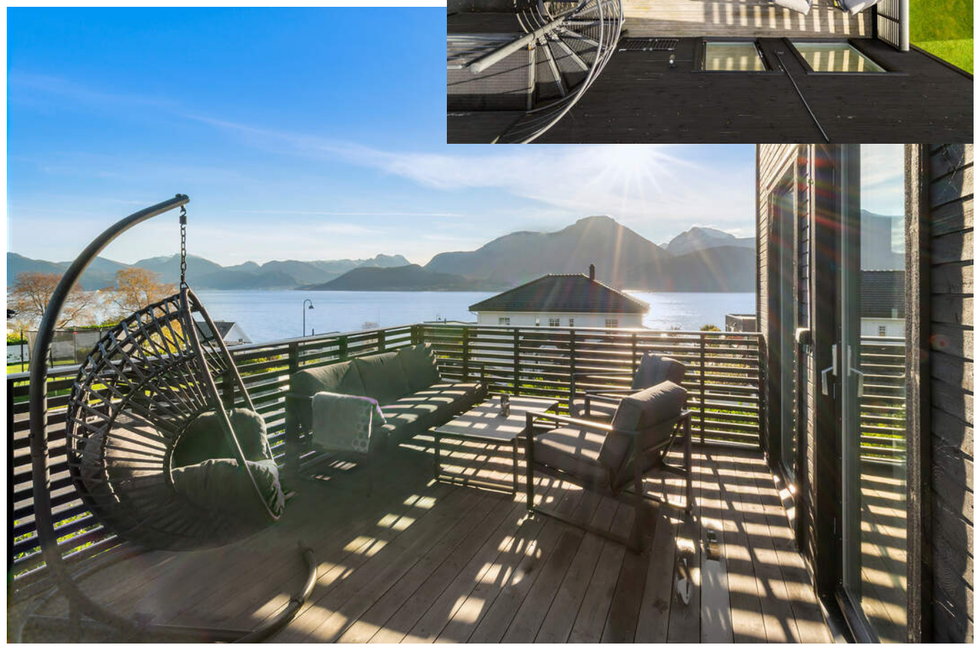


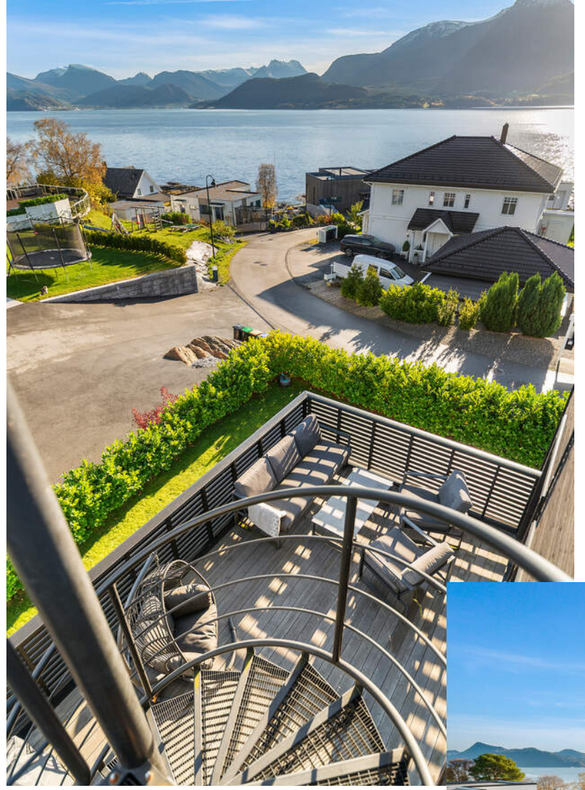


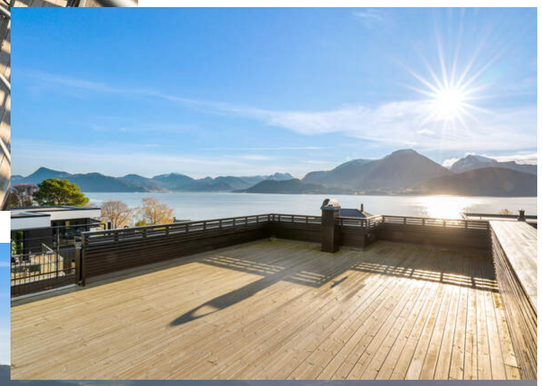


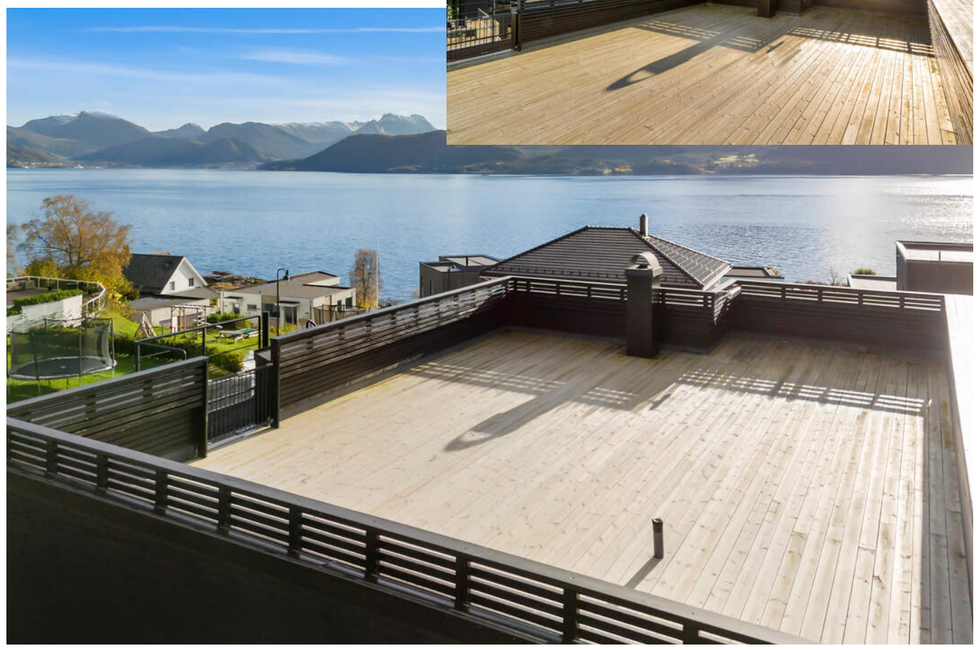






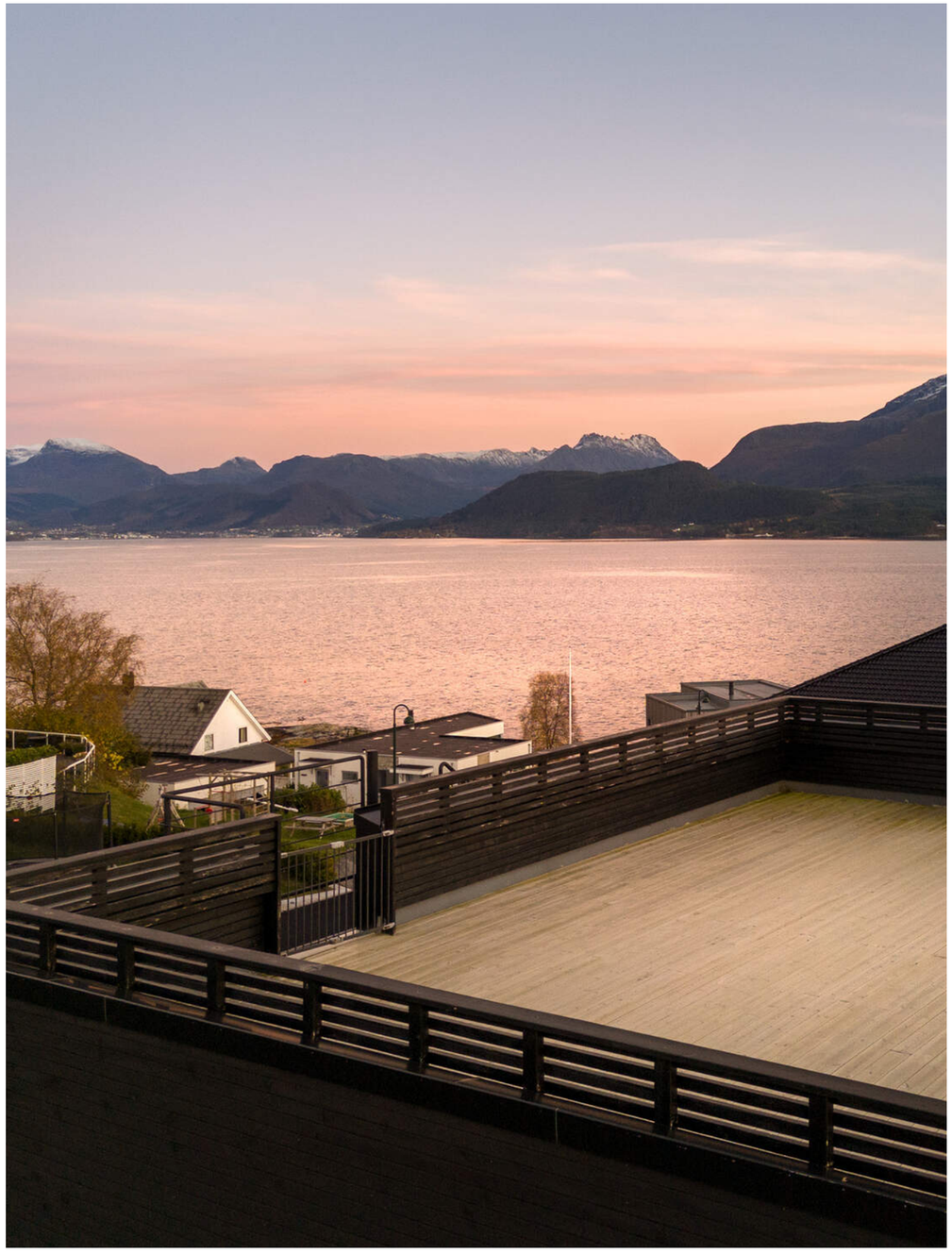






STORE ALTANER

Her har man orkesterplass til nydelige soloppganger, cruiseankomster og rolige gater.

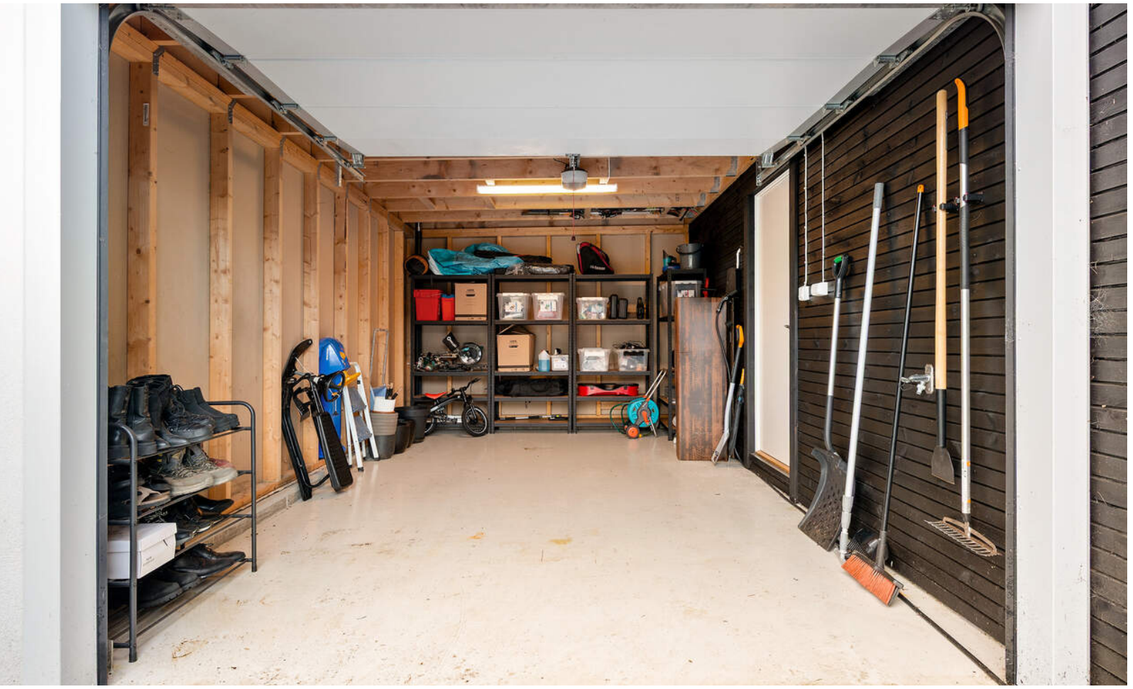




LIVLIGE LYSFORHOLD

Er du så heldig at du får bo her i Skråvika med disse uteområdene kan du se frem til lange dager på takaltanen før du trekker ned når du ønsker en enklere tilkomst til kjøkkenet, peisen og stuen.







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Halvpart av tomannsbolig:
Takterrasse
2. etasje: Stue/kjøkken og bad.
1. etasje: Gang, tre soverom, vaskerom, bad, bod under trappen, garasje og utvendig bod.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 100 kvm

2. etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 19 kvm

3. etasje: 76 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer
Det er stor romhøyde i 2. etasje med ca. 2,6 m.

Standard
Velkommen til Skråvikvegen 28B - en flott halvpart av tomannsbolig med god standard, to bad, garasje og en rekke andre gode kvaliteter.

I en lite trafikkert gate i Skråvika befinner denne flotte tomannsboligen seg. Her kommer du straka vegen inn til boligen med bomvei like ved som sørger for minimalt med trafikk på baksiden av huset. Her er det asfalterte parkeringsarealer og egen garasje til den som er avhengig av det. Det er montert elbillader både i garasjen og utenfor. Fra garasjen har du tilkomst til boligen via vaskerommet. Det gjør at du kan ta en tur på Høgkubben etter arbeid og kaste fra deg skittentøyet før du enten benytter deg av bade- eller dusjefasilitetene som finnes i en av de to etasjene.

Tar du derimot ytterdøren blir du møtt av en romslig gang med laminatgulv, lyse overflater og gode oppbevaringsmuligheter i skap med speilfronter. Gjestene kan enkelt henge fra seg på knaggrekken som er laget til. I førsteetasjen er det i tillegg til gangen tre soverom, vaskerom og bad.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Her er det badekar til smårollingene og dusj med innfellbare dører til de i tidsklemma. Badet er delikat med store fliser og god romfølelse og danner grunnlaget for en god start og god avslutning på dagen.

Vaskerommet har tilsvarende utførelse med flislagte gulv. Her







Praktisk planløsning.

er det plass til vaskemaskin og tørketrommel, benkeplate til klesbrettingen og hyllesystem. Tekniske installasjoner som balansert ventilasjon, varmtvannstank, rør i rør-system befinner seg også her.

De tre soverommene dekker forskjellige bruksbehov, men essensen er uansett at her er det godt nok med plass til alle. Hovedsoverommet har god plass til dobbelseng og har i tillegg et garderoberom. De to andre soverommene er av god størrelse og passer fint til barn i vekst, hjemmekontor eller gjester.

Oppe er selve rosinen i pølsa. Her tilbys du en god takhøyde, god romfølelse og en god helhet. Med store vindusflater, utgang til altan, åpen løsning mot kjøkkenet og flislagt gjestebad. Det er montert og laget til peisovn som gir god varme, fungerer som et fint møbel og gir en herlig følelse når snøen daler ned nå på vinterstid.

Med god plass til både spise- og sittegruppe er alt klappet og klart til et bedre måltid, en hektisk hverdag eller noe midt i mellom. Kjøkkenet er stilrent med lyse fronter, mørk benkeplate, integrerte hvitevarer og godt med både skap- og benkeplass. Takhøye fronter i bakkant gjør at du slipper å bekymre deg for støv.

Badet er av tilsvarende utførelse som nede, med helflisede overflater og varme i gulvet. Her kan gjestene nyte godt av dusjhjørne med innfellbare vegger, servant med oppbevaring og vegghengt wc.

Ute er det altan og takaltan som sørger for at solforholdene blir optimalt utnyttet. Her får du helt fantastiske soloppganger på vinterhalvåret og gode solforhold på sommerhalvåret. Her kan man følge utviklingen i sesongene og endringene som skjer i terrenget og miljøet.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinning, ildsted i stuen, og gulvvarme i våtrom.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra



brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



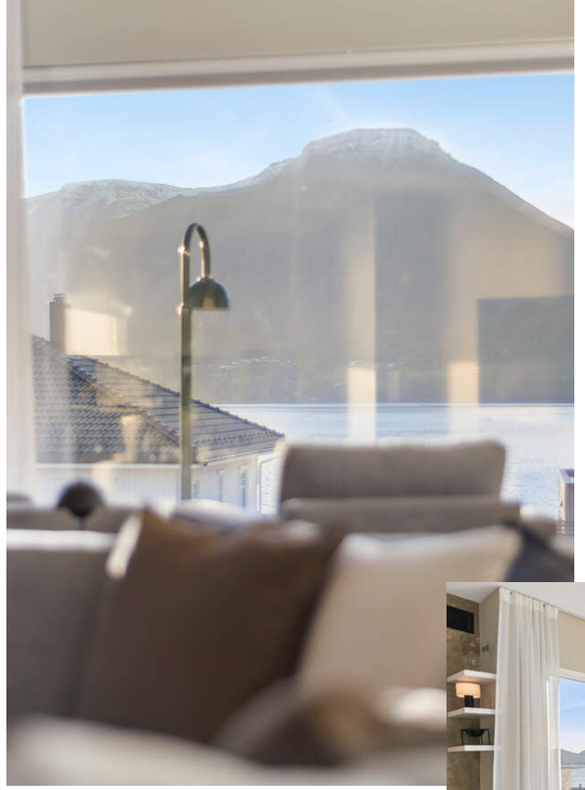


HERLIG STUE MED GOD TAKHØYDE

Stuen har en god romfølelse, store vindusflater og raus takhøyde på 2,6 meter. Her vil du kunne nyte hverdagen med enkel tilkomst til altanen med adkomst fra stuen.







STORE VINDUSFLATER

Boligen har store vindusflater med soldemping. Her kan du nyte skiftene vær, sjarmen av sesongene og mulighetene med nærhet til fjellene.

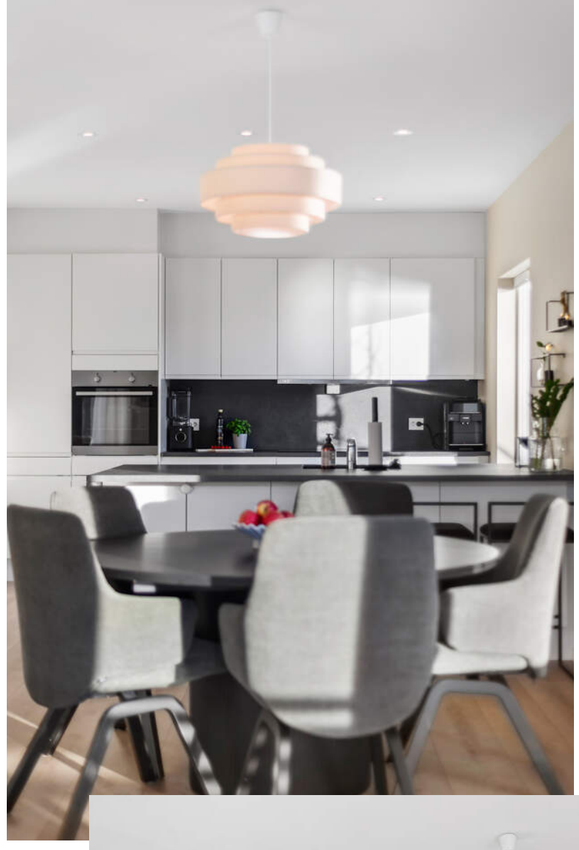






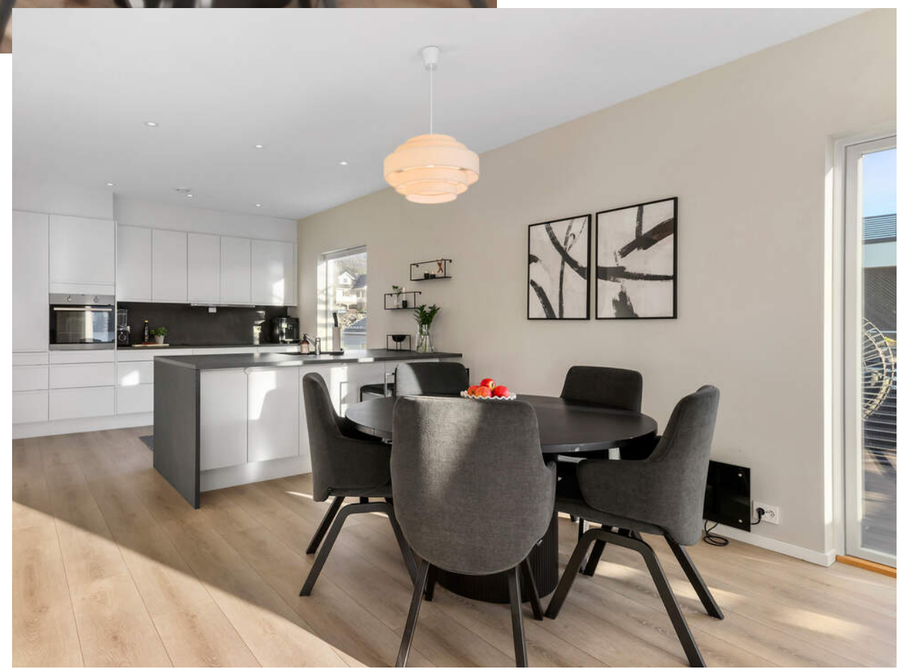






ÅPEN LØSNING

Den romslige og åpne stue- og kjøkkenløsningen har god plass til både sofaseksjoner og spisebord.







KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med malte fronter, laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer. Takhøye fronter gjør rengjøringen enkel og barøyen gir gode arbeidsmuligheter.













ROMSLIG BAD I FØRSTEETASJEN

Badet i førsteetasjen er svært romslig med badekar, dusjhjørne, vegghengt wc, servant med innredning og oppbevaringsmuligheter bak speilet.







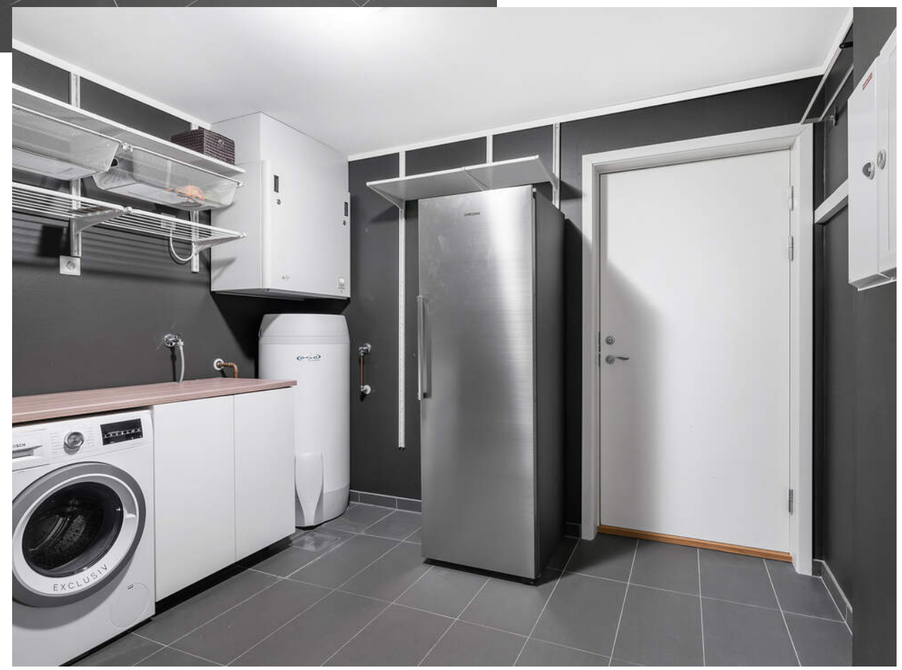




BAD I ANDREETASJE

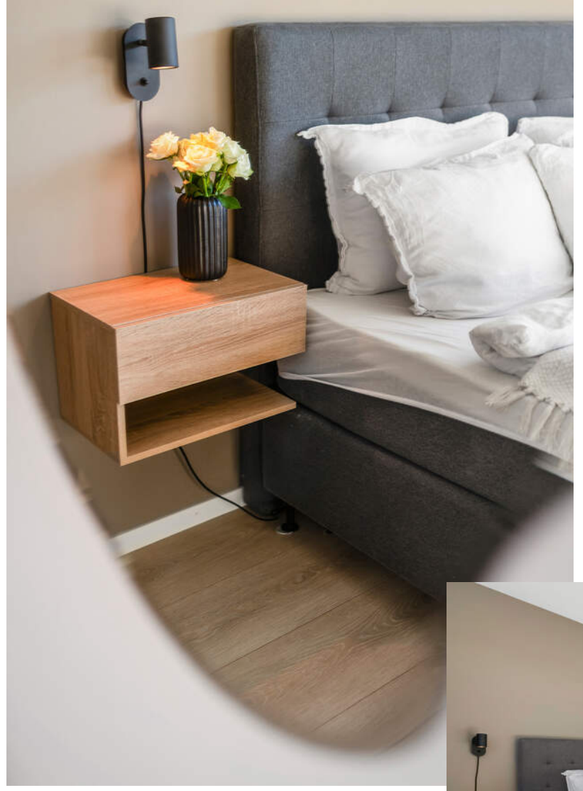
Med tilsvarende utførelse er dette et praktisk supplement til gjester og besøk. Med vegghengt wc, servant med innredning og dusjhjørne med innfellbare vegger.

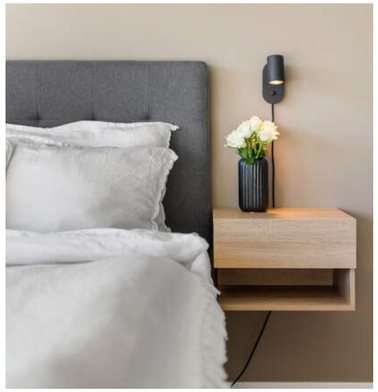


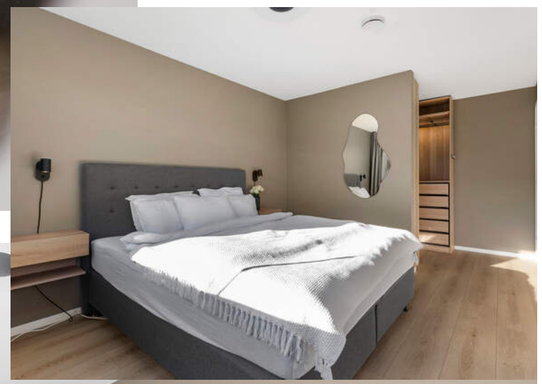


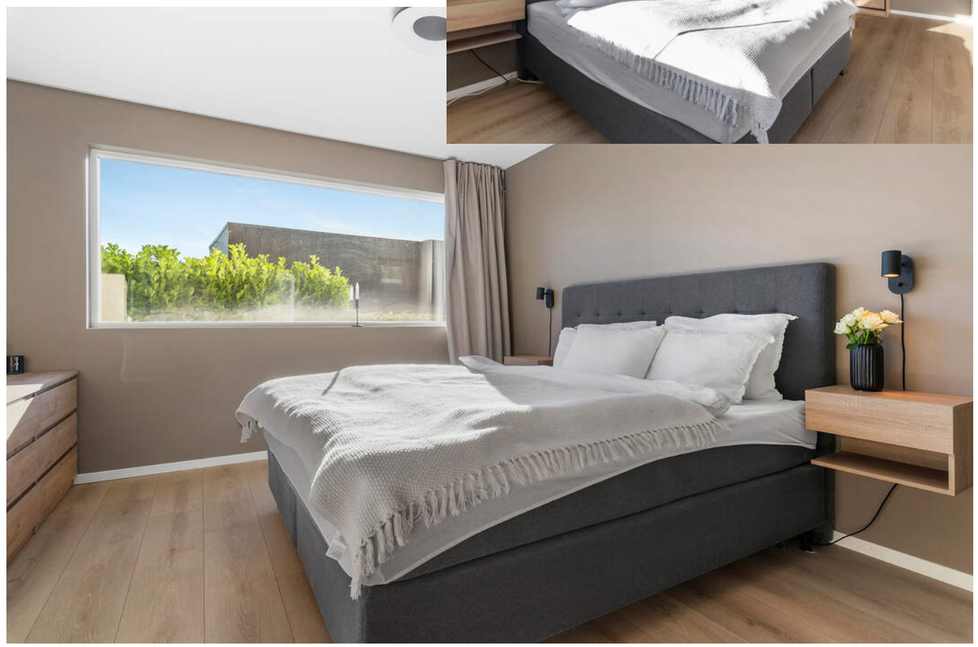
VASKEROM/TEKNISK ROM

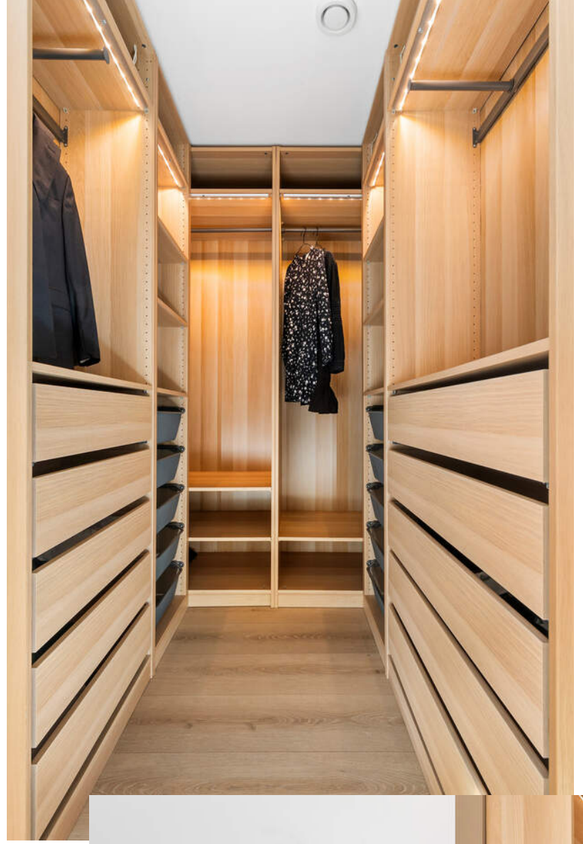
Vaskerommet er innredet med underskap, benkeplate, plass for vaskemaskin og tørketrommel og til oppbevaring.











HOVEDSOVEROM MED WALK-IN-CLOSET

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side.I garderoben er det god plass til klær, sko og vesker.



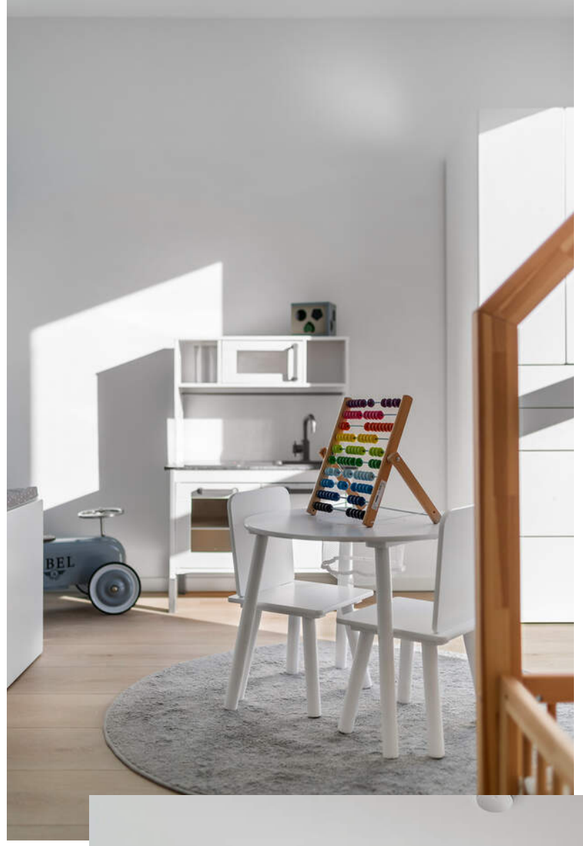


SOVEROM 2

Dette rommet har også god plass til en dobbeltseng og kommode.





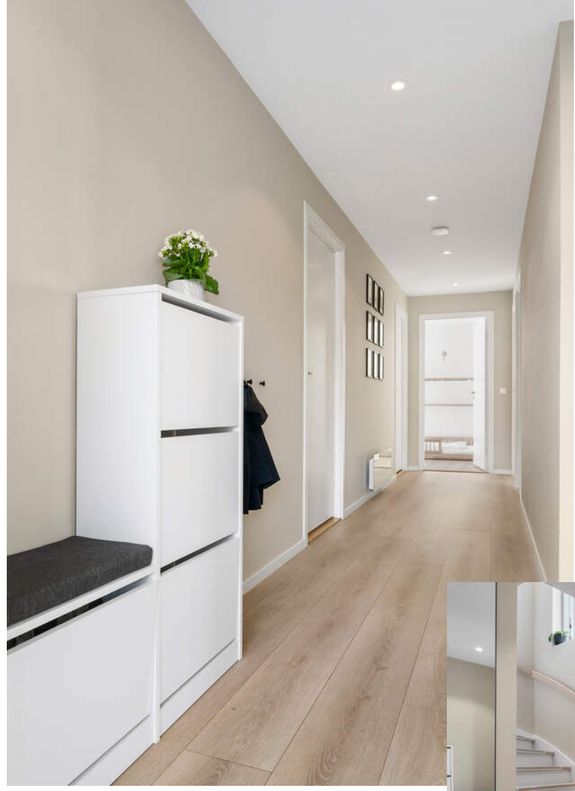


SOVEROM 3

Dette soverommet ligger vegg-i-vegg med hovedsoverommet og passer ypperlig som barnerom.

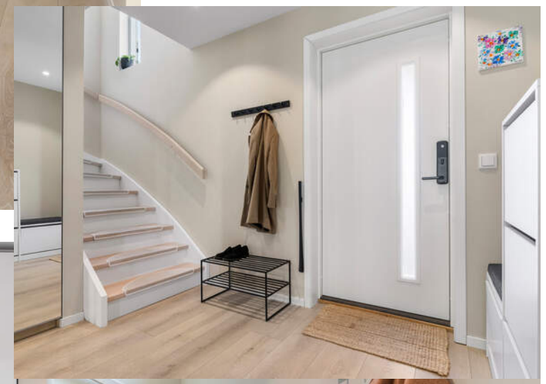






GANG MED OPPBEVARING

Her er det (nesten) bare å kaste fra seg yttertøyet i den romslige garderoben. Gjestene? De henger det heldigvis fra seg på knaggene slik at rotet forblir en hemmelighet.

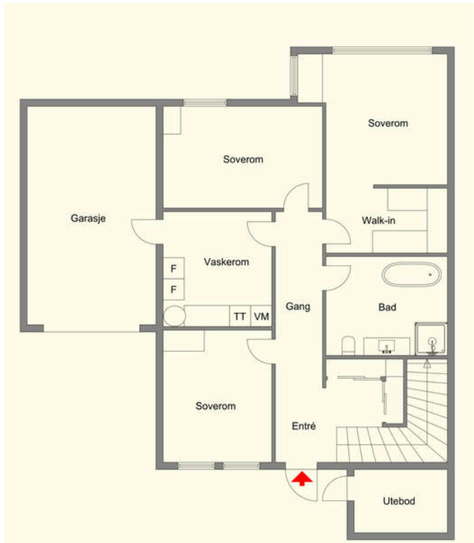


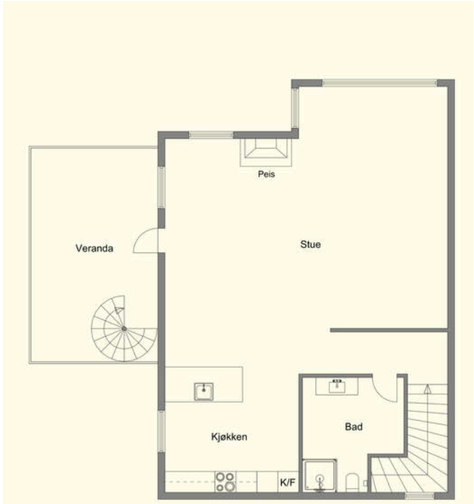


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn.





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
950,00 m²

Beskrivelse av tomt
Utendørs areal er felles iht. oppdelingsbegjæringen. Eierne av de to seksjonene benytter likevel de deler av tomten som ligger inntil egen bolig, som eksklusivt uteområde. Dette er en tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass mot nord. Mot sør er det hage som er omrammet med hekk.

ØKONOMI

Forsikring
Forsikringsselskap If
Polisenummer 2949091

Formuesverdi primær
1.442.790,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.771.159,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
28.892,- for 2026

Eiendomsskatt
8.079,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 14.900 kWh, og en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom IF på kr. 14.592,-.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Detble først gitt ferdigattest for tomannsboligen med takterrasse datert 06.11.2017. I ettertid av utstedelse av denne ferdigattesten kom det frem at tomannsboligen var ferdigstilt med søknadspliktige endringer som det ikke var gitt tillatelse til. Forholdet ble dermed fulgt opp av bygningsmyndighetene og det ble sendt inn ny søknad, gitt nytt vedtak datert 21.10.2019 og deretter ny ferdigattest for endringer av gitt tillatelse datert 12.12.2019.

De godkjente og byggemeldte tegningene (ved søknad nr. 2) har avvik fra dagens bruk: Vaskerommet er beskrevet som "utebod" på tegningene. Bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig. En bod i tilknytning til soverom i 1. etasje er oppført som garderobe. Dette er vurdert som ikke søknadspliktig endring. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 12. desember 2019

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

1508/13/457/2:
07.04.2017 - Dokumentnr: 308222 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1508 Gnr:13 Bnr:457
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2017 - Dokumentnr: 1444859 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Tegningene i denne seksjoneringen stemmer ikke med dagens bruk, og det bør foretas ny seksjonering.

01.01.2020 - Dokumentnr: 944753 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:13 Bnr:457 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 882692 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:13 Bnr:457 Snr:2

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (949,56kvm) og utforming (304,52kvm) iht. reguleringsplan for Flisnes - Skråvika datert 07.11.2013 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Utforming gjelder for denne eiendommen felles renovasjonsanlegg vest på eiendommen og i nordøstlige hjørne på eiendommen. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 12. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 200 000,00 (Prisantydning)
_____
7 200 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
180 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
181 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
199 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
7 381 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 399 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Natalie Moazzezi
Vegard Lauvås

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Dato salgsoppgave
16.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig
Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 13, bnr. 457, snr. 2

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1781 **Eiendomsverdi ref nr:** CR1183

Autorisert foretak: Young AS **Vår ref:** HG

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig fra 2017.

Boligen er forholdsvis ny, de fleste bygningsdelen er fra byggeåret.

Rekkverket langs trappen opp til takterrassen har for store åpninger iht gjeldende regelverk.
Det er ikke montert håndrekke rundt sentersøylen på trappen.
Dette var et krav i 2017.
Takvannet fra terrassen over garasjen, og fra overbygd inngangsparti / bod, ledes ikke til overvannsanlegg, men til terrenget ved grunnmuren.

Gulvene på vaskerommet og på badet i 1 etg har for lite fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre og pussede fasadeplater.
Vinduene har karmer av tre og tre lag isolerglass
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Tett malt dør mot den utvendige boden.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.
Slett, malt, lyd og brannklassifisert entredør mellom vaskerommet og garasjen.
Flatt tak av trekonstruksjoner tekket med pvc takfolie
Det er lagt terrassedekke på hele taket.
Adkomst via vindeltrapp fra terrassen foran 2 etg.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Peisovn med stålpipe i stuen
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, lakkerte trinn.
Lakkert håndrekke på veggen.
Teppebiter som sklisikring på trinnene.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene
Innredning med underskap og laminert benkeplate.
Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Badet i 2 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann er plassert på vaskerommet.
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet
Innfelte downlights i himlingene over stue / kjøkken, begge badene og gangen i 1 etg
Lader for el - bil i og utenfor garasjen
Røykvarslere og håndslukker
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Gulvvarme i våtrom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m²
Totalpris	7 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Halvpart av tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vaskerommet er beskrevet som "utebod" på tegningene.
Bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig.

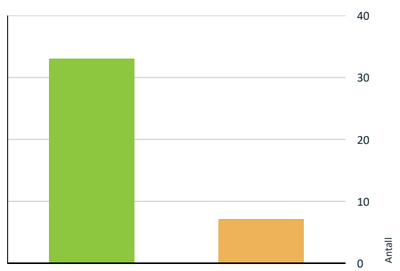
En bod i tilknytning til soverom 1 er oppført som garderobe.
Dette er vurdert som ikke søknadspliktig endring.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard.

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Flatt tak tekket med pvc takfolie
Det er lagt terrassedekke på hele taket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taksluk i overgangen mellom tak og parapet på hovedtaket, med utvendige (innkassede) nedløpsrør av metall.
Fra takene over garasjen og boden mot nord er takvannet ledet i rør inne i bygget, og ført ut gjennom ytterveggen like over terrenget.
Pipetrekk og parapetbeslag av metall.
Takvannet frahovedtaket ledes til rør i grunnen.
Takvannet fra takene over garasjen og boden mot nord ledes til terrenget ved grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Deler av takvannet, fra tak over garasje og over tilbygg mot nord, ledes til terrenget langs grunnmuren.
Dette kan bidra til ising på asfalten, og kan føre til forhøyet fuktpåkjenning på grunnmur og drenering.
Takvann bør ledes bort fra bygget. Enten til overvannssystem, eller til integrasjonsløsning i terreng.



Pipetrekk av metall

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flatt tak av tresperrer.
Tak over oppvarmede rom er utført som kompakt tak uten ventilering, med utvendig trykkfast isolasjon under folietekking.
Takene over garasjen og boden mot nord er uisolerte, med tekking på trefiberplater.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre og pussede fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre og tre lag isolerglass



Vinduene har karmer av tre og tre lag isolerglass

TG 1 Ytterdører

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

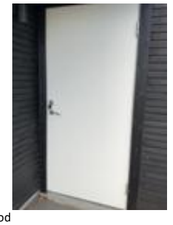
Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Tett malt dør mot den utvendige boden.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass.
Slett, malt, lyd og brannklassifisert entredør mellom vaskerommet og garasjen.

Leddport av metall mot garasjen, med automatisk portåpner.



Ytterdør



Dør mot utvendig bod



Leddport mot garasjen



Verandadør

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Terrasse av trekonstruksjoner som tak over garasjen.
Tett dekke tekket med takfolie.
Tremmegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Takterrasse over huset med dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Tilkomst til takterrassen via en vindeltrapp fra terrassen foran 1 etg.



Stor takterrasse



Terrasse over garasjen, foran stue / kjøkken i 2 etg

Utvendige trapper

Beskrivelse
Vindeltrapp fra terrassen over garasjen opp til takterrassen.
Vange, trinn og rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Åpningene mellom spilene i rekkverket er større enn tillatt.
Målt ca 15 cm. Største tillatte åpning i rekkverk er 10 cm.
Trappen har rekkverk langs ytre kant, men det er ikke montert håndrekke rundt sentersøylen.
Det er i dag krav om rekkverk eller håndrekker på begge sider av en trapp.



Vindeltrapp av metall til takterrassen

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat på gulvene

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt gulv på grunnen i 1 etg.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeforskjell inntil 4 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken i 2 etg
Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i det største soverommet i 1 etg

Radon

Beskrivelse

Det er radonsperre mot grunnen under bygget.
Det foreligger produktdokumentasjon på Haloproof RMS 400 radonsperre fra Mataki,
Produktet har SINTEF godkjenning.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Peisovn med stålpipe i stuen



Peisovn i stuen

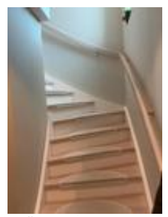
Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, lakkerte trinn.
Lakkert håndrekke på veggen.
Teppebiter som sklisikring på trinnene.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Trappen har håndrekke langs en side.
Iht dagens regelverk skal det være håndrekker på begge sider av trappen.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.



De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter i boligen

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2017.
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll ved oppføringen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjen, ca 1:200 på resten av gulvet

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet har fall til sluk men gulvet utenfor dusjnisjen har for lite fall iht gjeldende regelverk.
Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.
Denne bør være minst 25 mm.
Avviket er forholdsvis lite, høydeforskjellen er 5 mm mindre enn beskrevet i regelverket.
Ved normal bruk av badet får dette beskjedne konsekvenser.
Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det likevel noe forhøyet risiko for lekkasje ut fra badet.



Plastsluk med slukmansjett og klemring, utenfor dusjen



Plastsluk med slukmansjett og klemring, i dusjen

1 ETASJE > BAD

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar.
Veghengt wc

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Ingen indikasjon på fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2017
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll ved oppføringen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt glassfiberstrie på veggene, sparklede og malte plater i himlingen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt lokalt fall til sluk i overkant av 1:100.
Målt fall ca 1:200 på resten av gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet på vaskerommet har fall til sluk men deler av gulvet har ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Tettesjikt av malt glassfiberstrie på veggene.
Høydeforskjellen fra sluristen til overkant av gulvet foran døren mlot gangen ble målt til ca 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.
Denne bør væøre minst 25 mm.
Avviket er forholdsvis lite, høydeforskjellen er 5 mm mindre enn beskrevet i regelverket.
Ved normal bruk av badet får dette beskjedne konsekvenser.
Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det likevel noe forhøyet risiko for lekkasje ut fra badet.

Malingssystemet på veggene er ca 9 år gammelt og nærmer seg sin forventede levetid.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Plastsluk med slukmansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med underskap og laminert benkeplate.
Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en spalte under døren

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten utslag.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2017
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll ved oppføringen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100, noe mer i dusjen

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 25 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en spalte under døren

2 ETASJE > BAD

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt fukt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler, i tidligere borret hull fra kjøkken.
Ikke utslag på fuktmåleren.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.



Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for vann er plassert på vaskerommet.
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.



Fordelingsskap for tappevann



Kursfortegnelse



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast
Luftet over tak

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Luftehatt på taket

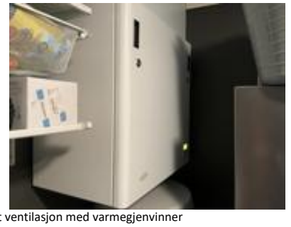


Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Eier har bestilt service og filterskift før salg.



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Asfaltert dekke med fall ut fra grunnmuren mot nord.
Singel mellom grunnmuren og gressplenen, bredde ca 0,5 meter, mot øst og delvis mot sør.
Langs deler av grunnmuren mot sør er det en smal stripe med singel, ca 30 cm, mellom grunnmur og gressplen.
Terrenget mot sør og øst er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Terrenget langs grunnmuren har ikke anbefalt fall 1:50 i to meter bredde ut fra grunnmuren.
Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjenning på grunnmur og drenering.
Huset har ikke rom under terrenget, konsekvensen er derfor liten.



Asfaltert dekke mot nord



Singel mellom grunnmuren og gressplenen mot øst



Singel mellom grunnmuren og gressplenen mot sør

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

Den utvendige stoppekranen ble ikke funnet ved befaringen.
Entreprenøren opplyste pr telefon at denne skal befinne seg et sted i hagen mot sør, men at den kan være gravd ned i fbm planering.
Stoppekranen bør lokaliseres og gjøres tilgjengelig.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/175 m²

Halvpart av tomannsbolig: Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 2 Bod, Garasje, Stue/kjøkken, Terrasse

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 200 000**

Markedsvurdering
Halvpart av tomannsbolig med terrasser og integrert garasje.
Fint beliggende i et etablert byggefelt i Skråvika, på sør / østre del av Flisneset.
Barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærområdet.
Ca 7 km til Moa / Spjelkavik med kjøpesentre og de fleste sentrumsfunksjoner.

Sammenlignbare salg

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brattebergringen 6B ,6013 ÅLESUND								
	96 m²	2021	3 sov	25-03-2025	4 850 000	**4 700 000**		4 700 000	**47 000**
2	Brattebergringen 5A ,6013 ÅLESUND								
	139 m²	2020	4 sov	27-02-2024	5 890 000	**6 000 000**		6 000 000	**44 776**
3	Øllsvikvegen 37 ,6013 ÅLESUND								
	117 m²	2012	3 sov	07-04-2026	5 300 000	**5 300 000**		5 300 000	**42 742**
4	Brattebergringen 15A ,6013 ÅLESUND								
	128 m²	2020	4 sov	22-08-2023	5 490 000	**5 450 000**		5 450 000	**42 578**
5	Skråvikvegen 22B ,6013 ÅLESUND								
	132 m²	2016	4 sov	25-04-2024	5 300 000	**5 700 000**		5 700 000	**42 222**
6	Brattebergringen 1A ,6013 ÅLESUND								
	128 m²	2021	3 sov	09-03-2023	4 900 000	**5 350 000**		5 350 000	**41 797**
7	Flisnestua 5A ,6013 ÅLESUND								
	157 m²	2018	5 sov	29-09-2025	6 500 000	**6 350 000**		6 350 000	**39 441**
8	Skråvikvegen 22A ,6013 ÅLESUND								
	128 m²	2016	4 sov	03-07-2023	4 990 000	**4 900 000**		4 900 000	**38 281**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	8 079
Kommunale avgifter	Kr.	28 894
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**51 000**

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	Kr.		**4 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 900 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 250 000**

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

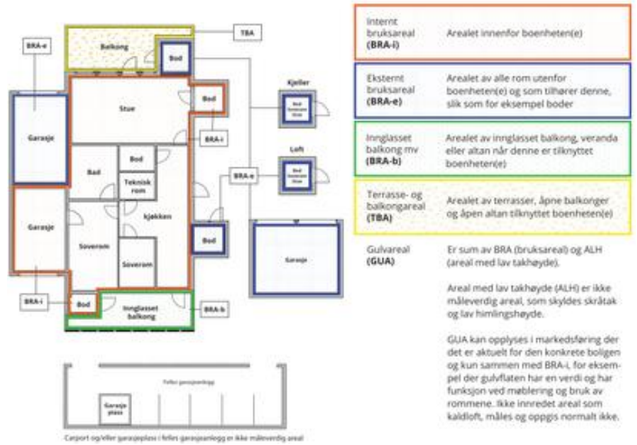
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	96	4		100	
2 etasje	79			79	19
Takterrasse					76
SUM	**175**	**4**			**95**
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod under trappen, garasje	Utvendig bod	
2 etasje	Stue/kjøkken, bad		
Takterrasse		Terrasse	

Kommentar

Stor romhøyde i 2 etg. Målt ca 2,6 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerommet er beskrevet som "utebod" på tegningene.
Bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig.

En bod i tilknytning til soverom 1 er oppført som garderobe.
Dette er vurdert som ikke søknadspliktig endring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Natalie Moazzezi	Kunde
	Vegard Lauvås	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	457		2	950 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skråvikvegen 28B

Hjemmelshaver
Moazzezi Natalie, Lauvås Vegard

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skråvika, på sør / østre del av Flisneset.
Barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærområdet.
Ca 7 km til Moa / Spjelkavik med kjøpesentre og de fleste sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reg plan for Flisnes / Skråvika" fra 2013.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass mot nord.
Hage med gressplen mot sør, omrammet med hekk.
Utendørs areal er felles iht oppdelingsbegjæringen.
Eierne av de to seksjonene benytter likevel de deler av tomten som ligger inntil egen bolig, som eksklusivt uteområde.

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.10.2026		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.11.2017		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	06.12.2017		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.11.2013		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.07.2019		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	11.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skråvikvegen 28B , 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 457
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 12.11.2027

Skråvikvegen 28B, 6013 ÅLESUND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Tomannsbolig	1400260182
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Natalie Moazzezi og Vegard Lauvås	01.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Natalie Moazzezi) Ja, hele eiertiden. (Vegard Lauvås) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	2949091

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjen, ca 1:200 på resten av gulvet. Høydeforskjellen fra slukristen i dusjen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Gjensidige

enova

Energiattest

Adresse	**Skråvikvegen 28B, 6013 ÅLESUND**
Dato for energimerking	**12.11.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-385588**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**300621315**
Gårdsnummer	**13**
Bruksnummer	**457**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



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	**2017**
Bygningstype	**Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal	**179,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**175,0 m²**
Oppvarmet etasje	**2**
Bygningsmateriale	**Tre**
Oppvarming	**Elektrisitet, Ved**
Ventilasjon	**Balansert ventilasjon**

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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
134,89

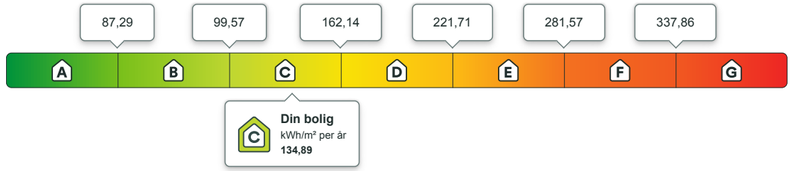
Skråvikvegen 28B, 6013 ÅLESUND

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger 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, fratrukket 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	kWh/m² per år
23 369,79	**130,00**

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

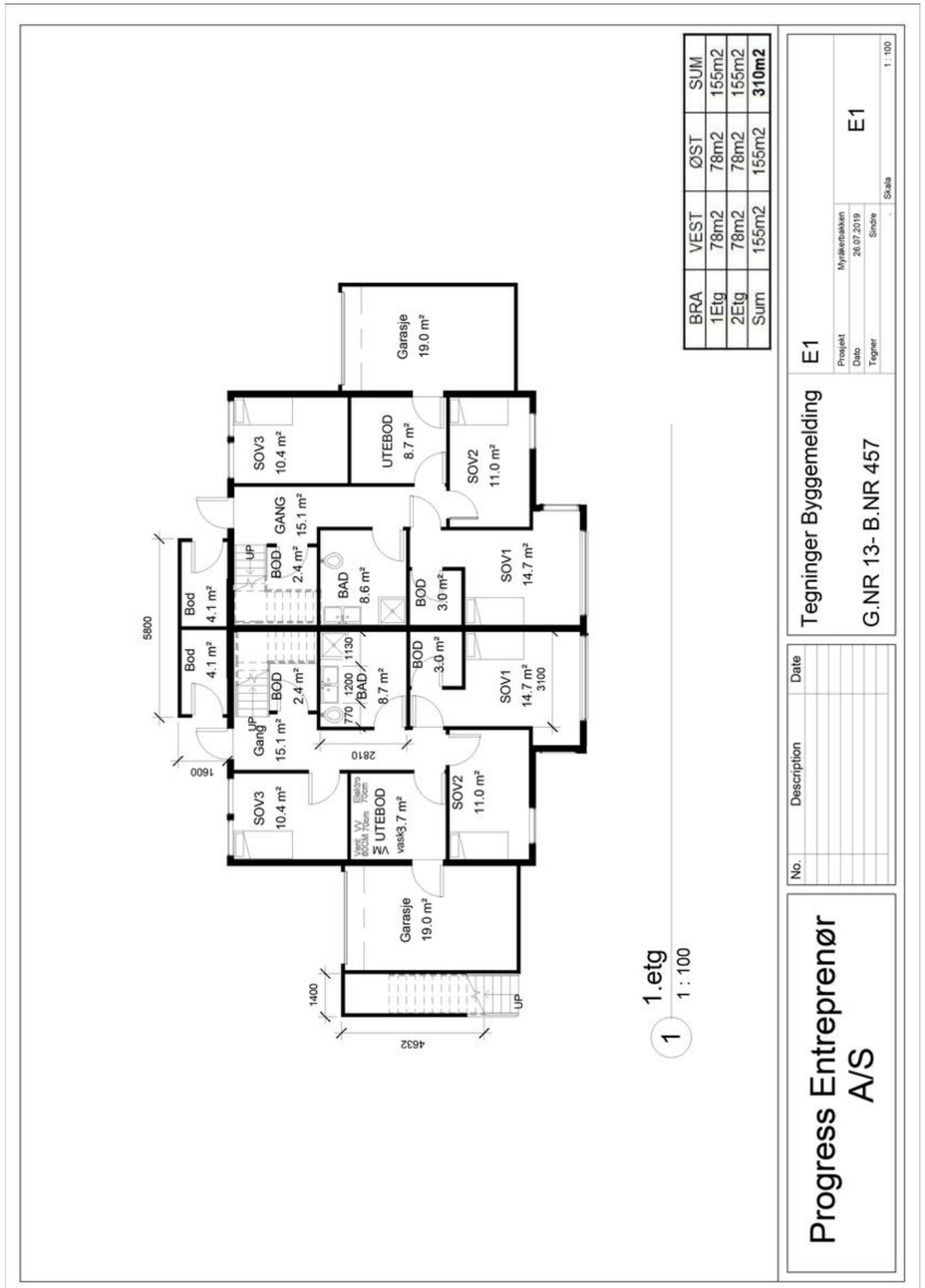


Skråvikvegen 28B, 6013 ÅLESUND

Detaljering

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

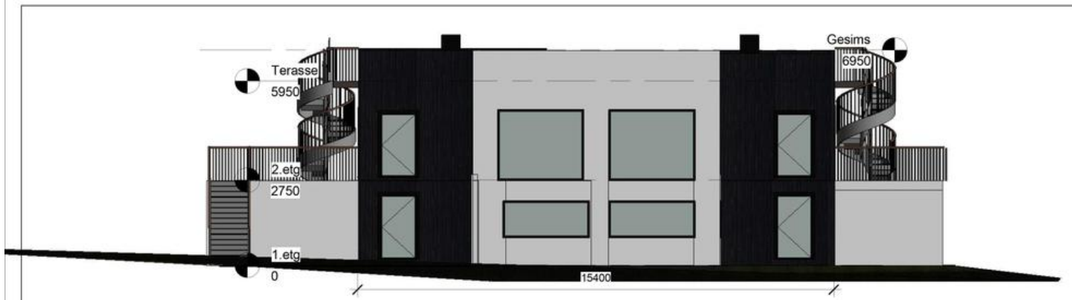
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**





1 2.etg
1 : 100

Progress Entreprenør A/S	No.	Description	Date	Tegninger Byggemelding G.NR 13- B.NR 457	E2 Prosjekt: Myråkerbakken Dato: 26.07.2019 Tegner: Sindre Checker E2 Skala: 1 : 100



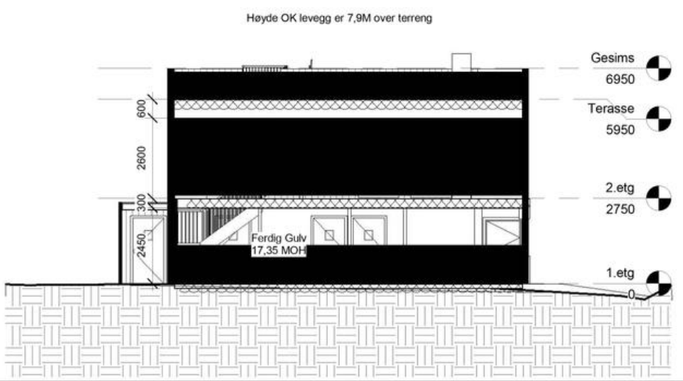
1 SØR
1 : 100



3 NORD
1 : 100

Progress Entreprenør A/S	No.	Description	Date	Tegninger Byggemelding G.NR 13- B.NR 457	E3 Prosjekt: Myråkerbakken Dato: 26.07.2019 Tegner: sindre Skala: 1 : 100 E3





2 Snitt
1 : 100

59

Progress Entreprenør A/S	No.	Description	Date	Tegninger Byggemelding G.NR 13- B.NR 457	E4 Prosjekt: Myråkerbakken Dato: 26.07.2019 Tegner: Sindre Skala: 1 : 100	E4

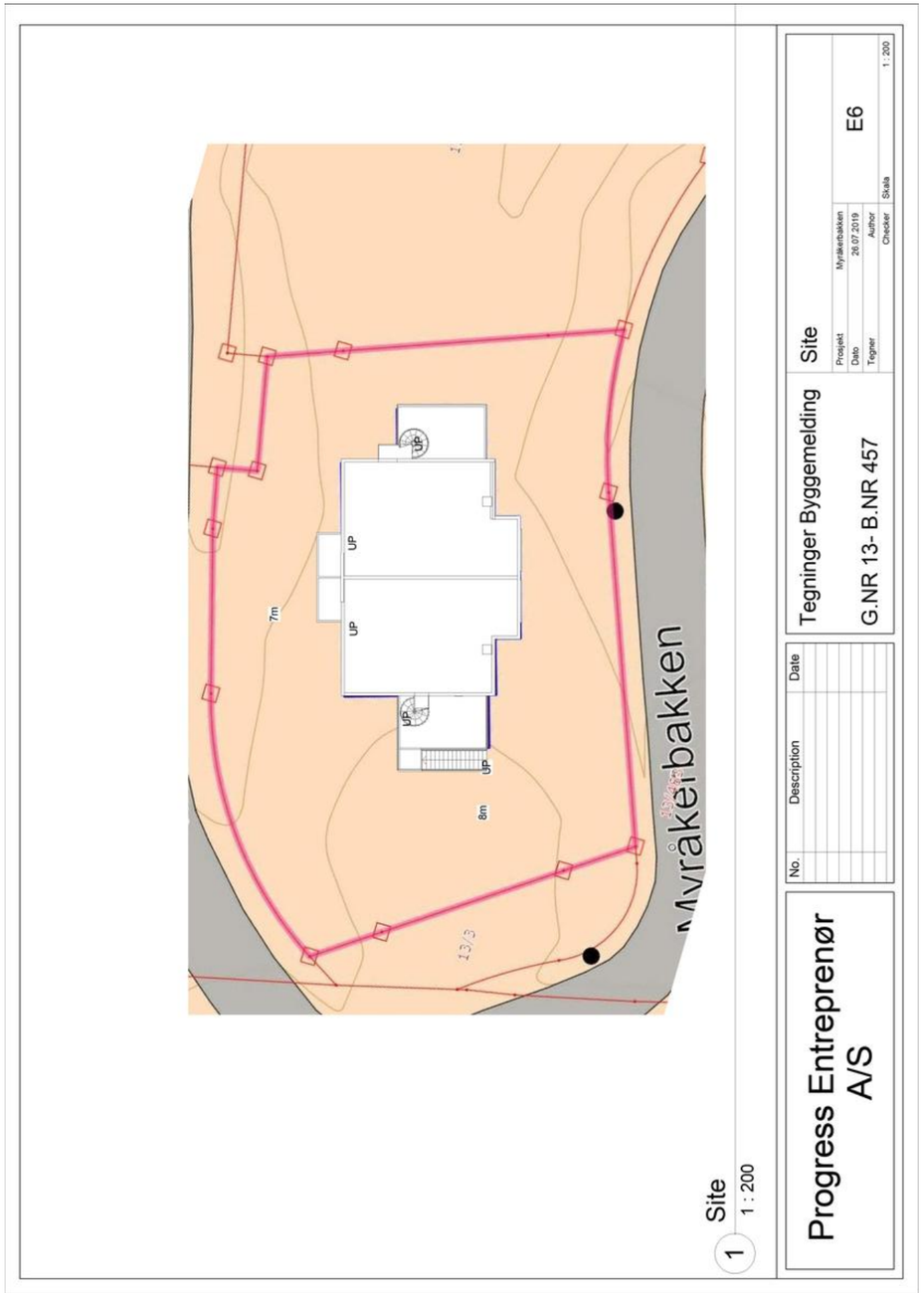


ØST
1 : 100



2 VEST
1 : 100

Progress Entreprenør A/S	No.	Description	Date	Tegninger Byggemelding G.NR 13- B.NR 457	E5 Prosjekt: Myråkerbakken Dato: 26.07.2019 Tegner: Sindre Skala: 1 : 100	E5



ÅLESUND KOMMUNE

Progress Entreprenør AS

Plan og bygning
Saksbehandler:
Mari Lovise Marum
Tlf. 70 16 26 26

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	16/5508-19 17/82414	13/457	06.11.2017

Gnr. 13 bnr. 457 - Ferdigattest - Tomannsbolig med takterrasse - Nordvest Hus AS - Skråvika

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0805
Adresse:	Gnr. 13 Bnr. 457
Søknad av:	29.08.2016, rev. 26.01.2017
Bygningsnummer:	300621319
Tiltakets art:	Nybygg – tomannsbolig med tilhørende garasjer
Tiltakshaver:	Nordvest Hus AS
Ansvarlig søker:	Progress Entreprenør AS
Byggetillatelse:	15.02.2017, del.sak nr. 152/17
Igangsettingstillatelse	15.02.2017

Det bekreftes at Progress Entreprenør AS har overtatt som ansvarlig søker fra Langvas AS.

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen
Mari Lovise Marum
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
Keiser Wilhelmsgate 11
www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE

Andrea Litlere Bjerknes
Skråvikvegen 28 A

6013 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandlar:
Jorunn Monrad
Tlf. 70 16 26 30

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	19/4879-15 19/98343	L5 13/457	12.12.2019

Gbnr. 13/457 - Ferdigattest - Skråvikvegen 28A - Endring av gitt tillatelse

Tiltak:	Endring av gitt tillatelse
Byggested:	Gbnr. 13 / 457 Skråvikvegen 28A
Tiltakshaver:	Kathrine Høydal, Frode Ørjan Revheim, Frode Ørjan Revheim, Kathrine Høydal, Andrea Litlere Bjerknes, Arthur Golebiowski, Kathrine Høydal, Frode Ørjan Revheim
Ansvarlig søker:	Progress Entreprenør
Søknad komplett:	09.12.2019
Byggetillatelse:	792/19, datert 21.10.2019
Bygningsnummer:	300621319 og 300621315

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

Gjennomføringsplan ☒

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

Med helsing
Jorunn Monrad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
Keiser Wilhelmsgate 11

www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
942.953.119

Ålesund kommune

Situasjonskart

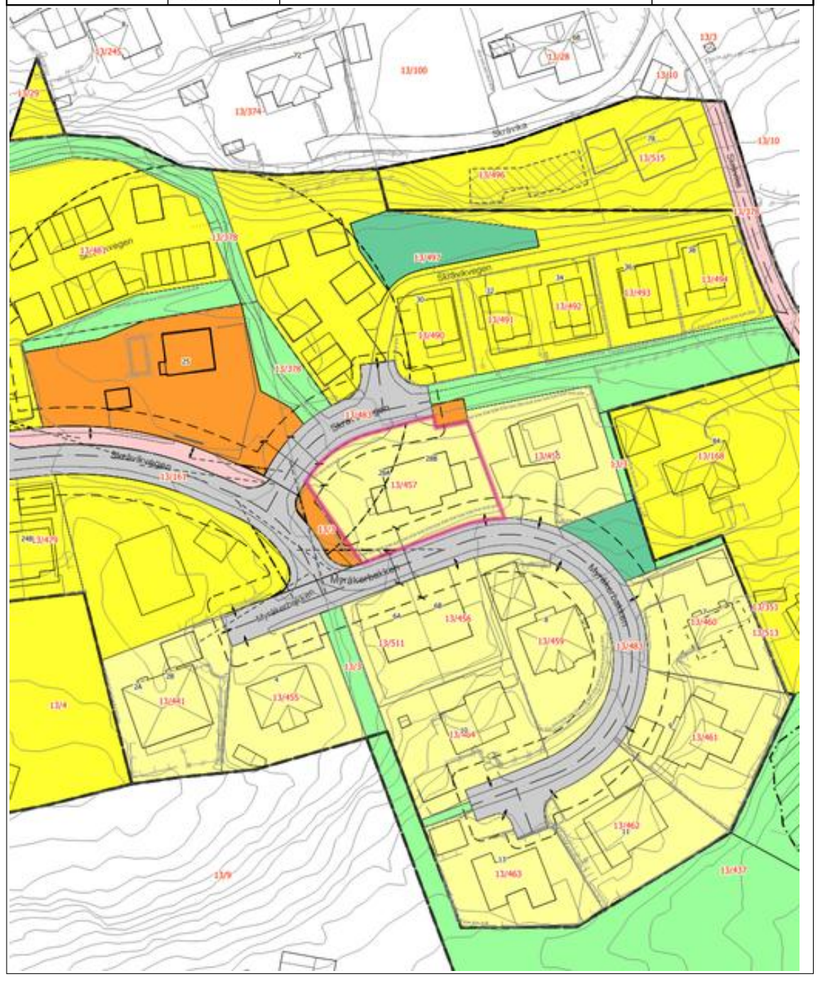
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Skråvikvegen 28B 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



14.10.2026 12:50:45 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Skråvikvegen 28B 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1444859/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 13:41

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Homberset

22 DES 2017
T. Homberset

Doknr: 1444859 Tinglyst: 27.12.2017
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
942953119	ÅLESUND KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917534824	NORDVEST HUS AS	Nedre Furmyrhatlen 10, 6018 ÅLESUND	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1504	13	457	0	2	Nei	Nei

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Boligseksjon
1504	13	457	0	1	1 / 2	Bolig	Nei
1504	13	457	0	2	1 / 2	Bolig	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

22.12.2017 10.32

Løpenummer for forretning: 602239966 Vedlegg: Ja

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Hemstad

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Nordvest Hus A/S	
Adresse: Nedre Furmyrhatlen 10	
Postnr.: 6018 Poststed: Ålesund	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 917534624 Ref.nr	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1504	Ålesund Kommune	13	457		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
91753462 4	Nordvest Hus A/S	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

22 DES 2017
T. Hemstad

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 06.12.2017 Utstederens underskrift: Morten Quigstad (MORTEN QUIGSTAD)

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Hemstad

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres)
Ålesund 06.12.2017	Morten Quigstad (MORTEN QUIGSTAD)	

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Hovdeset

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
13	457		1,2	ÅLESUND

Dato: 22.12.17 | Stempel og underskrift: Ålesund kommune, Kart og oppmålingsseksjon

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

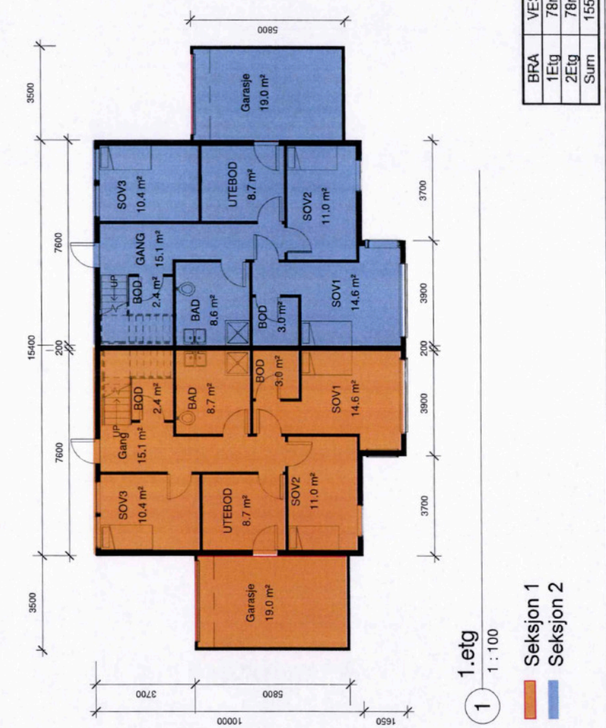
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 06.12.17 | Utstederens underskrift: MORTEN QVIGSTAD

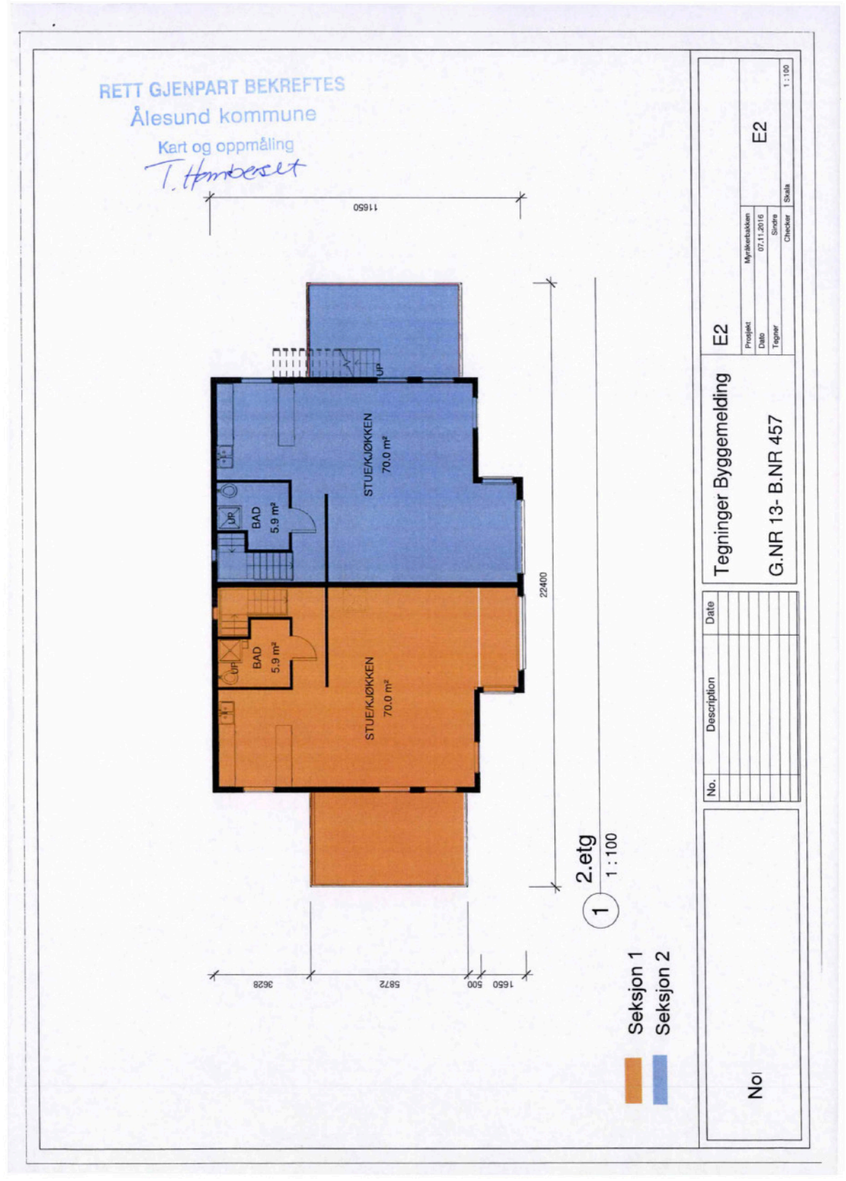
Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2014 PDF — Side 3 av 4

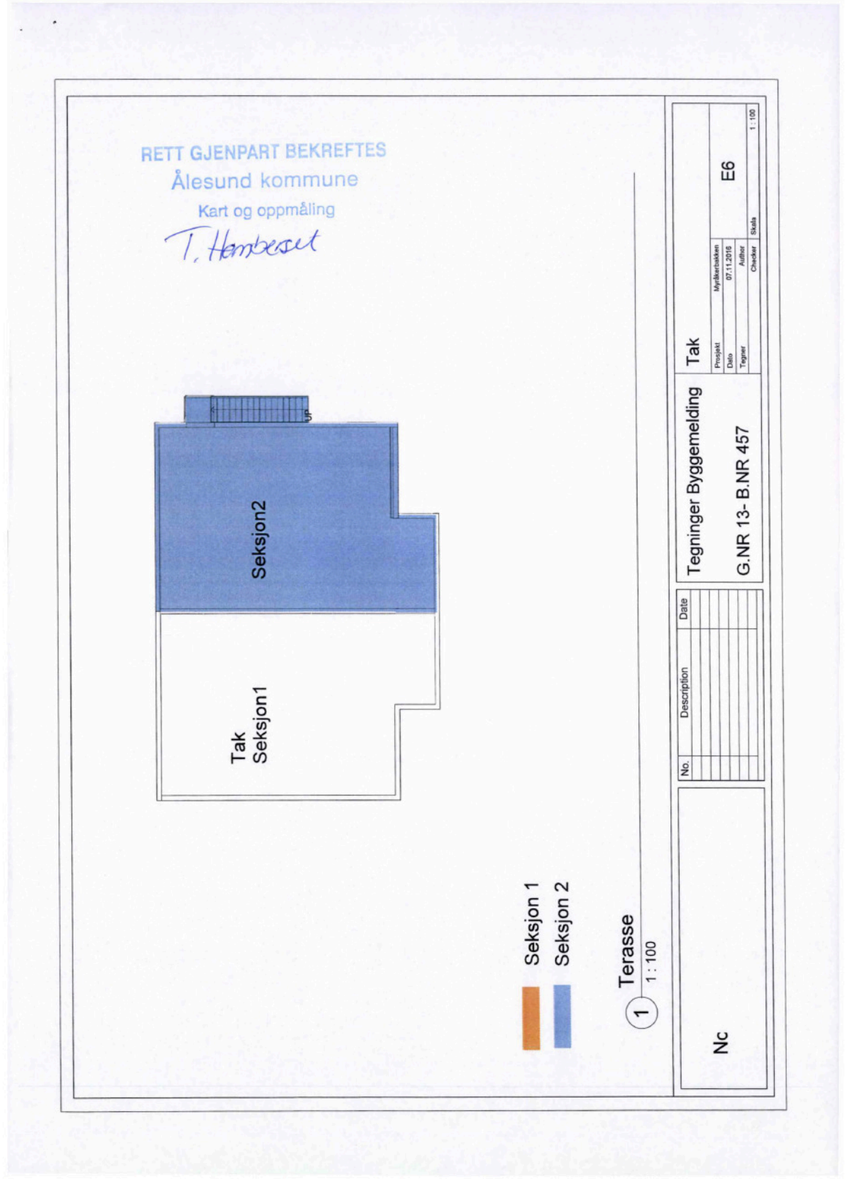
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Hovdeset

	VEST	ØST	SUM
BRA	78m2	78m2	155m2
1Etg	78m2	78m2	155m2
2Etg	78m2	78m2	155m2
Sum	155m2	155m2	**310m2**



E1
Tegninger Byggemelding
G.NR 13- B.NR 457
E1
Prosjekt: Myråsmarken
Dato: 07.11.2016
Tegner: Skala: 1 : 100
No. | Description | Date
Nor


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Homberset
11650
STUE/KJØKKEN
70.0 m²
BAD
5.9 m²
UP
STUE/KJØKKEN
70.0 m²
BAD
5.9 m²
22400
3628
5872
500
1650
2.etg
1 : 100
1
Seksjon 1
Seksjon 2
E2
Tegninger Byggemelding
G.NR 13- B.NR 457
Prosjekt
Dato
Tegner
Myrkenkvisten
07.11.2016
Sindre
Skala
Checker
1 : 100
Date
No.
Description
No


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Homberset
Seksjon2
Tak
Seksjon1
Seksjon 1
Seksjon 2
Terasse
1 : 100
1
E6
Tak
Tegninger Byggemelding
G.NR 13- B.NR 457
Prosjekt
Dato
Tegner
Myrkenkvisten
07.11.2016
Adfel
Skala
Checker
1 : 100
Date
No.
Description
Nc

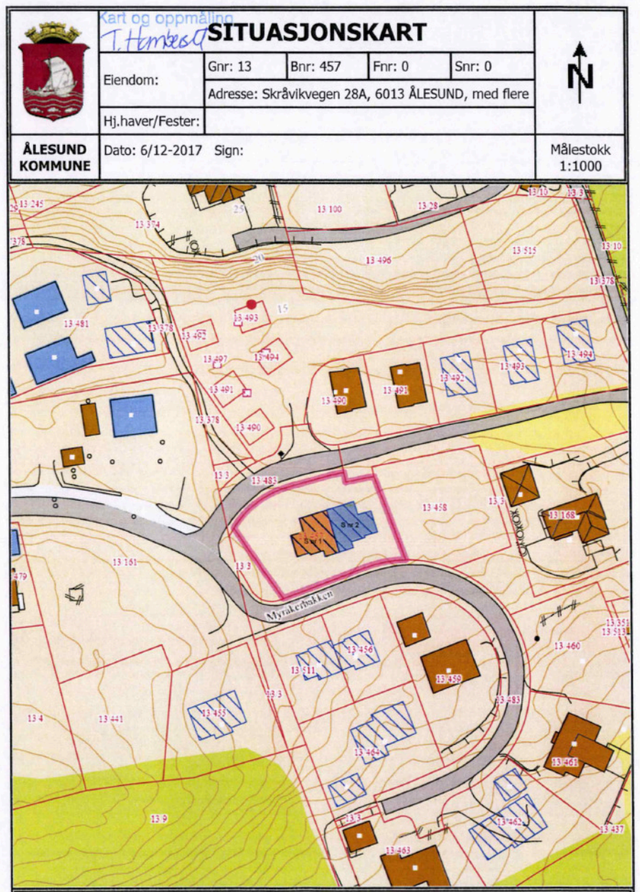
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1444859/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-14 13:41

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
T. Hemstad

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 457	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skråvikvegen 28A, 6013 ÅLESUND, med flere			
Hj.haver/Fester:				
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 6/12-2017 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Seksjon 1
Seksjon 2

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?
Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Skråvikvegen 28B, 6013 ÅLESUND. Gnr. 13, bnr. 457, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260182
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok
Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no