

Kirkegata 13

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 4 590 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 139/178 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Kirkegata 13

**Stor leilighet med sentral beliggenhet| 2 soverom|
2 romslige stuer| Vestvendt veranda på 20 kvm|
Kjøkken m/peis| God takhøyde**

Adresse	Kirkegata 13 6004 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld	Kr 111 853,-
Omkostninger	Kr 136 510,-
Totalpris	Kr 4 838 363,-
Fellesutgifter	Kr 3 650,-
BRA-i/BRA Total	139/178 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1906
Soverom	2
Etasje	2

Stor og særpregt leilighet med god takhøyde og sentral beliggenhet! Leiligheten ligger i 2. etasje i en klassisk bygård fra 1906 med historisk sjarm og byr på en innholdsrik og god planløsning med store rom. Boligen inneholder gang, kjøkken m/peisinnsats, 2 bad, 2 romslige soverom og 2 store stuer. Leiligheten ble i stor grad oppusset i 2002, mens det minste badet ble oppusset på 1990-tallet. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig, vestvendt veranda på ca. 20 kvm. I tillegg disponeres 2 kjellerboder på hele 39 kvm. Kort rusletur til Ålesund sentrum med alle byens fasiliteter. Velkommen til visning – husk påmelding!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	19
Vedlegg	21
Budgivning	91

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Kirkegata på Aspøya i Ålesund kommune. Det er gangavstand til Brosundet. Fra eiendommen er det også gangavstand til barnehage på Storhaugen, dagligvarebutikker samt flott rekreasjonsområde på Storhaugen. På Storhaugen kan en også nyte en fin utsikt over bysentrum samt øyene rundt. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Kirkegata hvor bussen går både ut til Hessa samt innover mot Ålesund sentrum og videre mot Moa.

Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5 og The Greedy Box. For den fotball interesserte O`Connor`s Irish Pub eller Dirty Nelly gode alternativ.

Det er kort avstand til Ålesund sentrum hvor det er fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Her kan e også nyte byparken eller ta turen opp trappene til Fjellstua. Bybadet som ble åpnet i 2021, er lokalisert like ved Byparken.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kirkegata 13, 6004 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0197/26

SELGER

Tone Dalen

Hans-Petter Dalen

Kenneth Krohn Dalen

Anette Dalen

Marthe Dalen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 200, bruksnummer 232, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Kirkegata 13 Ålesund med orgnr.: 926005219 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 228 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med bakgård og fortau mot gate. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

140/560

TAKST

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

BYGGEÅR

1906

BYGGEMÅTE

Bygården er fra 1906. Bygget er oppført i murkonstruksjoner med utvendige pussede og malte fasader.

Takkonstruksjonen er i tre, med skifertaktekking som er opplyst å være lagt om i 2002.

Det er målt høydeforskjeller i gulv og etasjeskiller i hovedstue og kjøkken.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra cirka 1991, og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra cirka 2001. Inngangsdøren til leiligheten er av eldre type, malt og med enkle glassfelt.

Det er utgang til en vestvendt, støpt veranda som er flislagt og har ståltrekkverk.

Det tilhører to boder i kjelleren. Bodene har støpte gulv, murvegger og puss i taket.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) – Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel, noe som ikke gir tilstrekkelig høyde til vanntett sjikt ved døråpning.

Smøremembranen/tettesjiktet fra ca. 2002 er nå rundt 24 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, uten at det er registrert symptomer på skader.

- Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt – Tilluft og luftskifte
Avvik: Det mangler luftespalte i eller rundt innerdører

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5 i NS 3600 når det gjelder eldre støpejernsrør.

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

- Yttervegg – Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er registrert punktvis skader/slitasjegrad på trematerialet eller overflatebehandlingen. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- Andre forhold for boligeiendommen utvendig – Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.

Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Det er påvist sprukne fliser, skader på innredning, vindu i våtsone.

Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover dusjens nedslagsfelt og bli stående inne i dusjonen.

Det er registrert motfall på deler av gulvet, blant annet utenfor dusjdøren.

Lekkasjevann ledes ikke til sluk og kan renne ut av våtrommet. Det er kun dusj som har tilgang til sluk.

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Vannledninger

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på vannrørene i henhold til punkt C.5.

Hovedstoppekran for boenheten er ikke tilgjengelig eller montert.

Vanntilførselen kan kun stenges via felles stoppekran for bygget eller stedvis lokale kraner i leiligheten. Dette innebærer at boenheten mangler egen tilfredsstillende avstengningsmulighet. Kravet i TEK17 er at vanntilførselen til hver boenhet skal kunne avstenges.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet våtrommet har 4 murvegger, og gulv grenser mot annen enhet/fellesareal.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Dusjonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1. Er det dødsbo?

Ja.

Beskrivelse: Avdødes navn: Kjell Dalen

2. Er det salg ved fullmakt?

Ja.

Beskrivelse: Hjemmelshavers navn: Kjell Dalen.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tre vinduer kan ikke åpnes da de har ødelagte hengsler. Et vindu er på soverommet ved kjøkkenet, et vinduet er på spisestuen og det tredje er på stuen. Sameiet jobber med å få noen til å reparere vinduene. Det er opplyst at sameiet tar kostnaden for dette. Fra blandedbatteriet tilknyttet badekaret kommer det kun varmevann.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til annet byggeområde ihht reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000.

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

OPPVARMING

Gulvvarme på bad mot syd. Eldre kamin i stue samt murt peis med innsats i annen stue og på kjøkken.

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

PARKERINGSFORHOLD

Det er gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser. Det er også soneparkering på Aspøya.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bygningsanmeldelse angående våningshus datert 05.09.1906.

Det foreligger et vedtak og igansettingstillatelse angående veranda i 2. og 3.etasje datert 22.06.2001. I vedtaket står det at tiltaket eller del av det må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket.

BYGGTEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er bygningsmessige avvik fra disse.

Det er fra kommunen mottatt kun to tegninger på bygget; de originale tegningene fra 1904 samt tegninger i forbindelse med tilbygg av verandaer mot vest i 2001. Sistnevnte søknad gjelder kun verandaen, og ingen bruksendringer.

I forhold til de originale tegningene fra 1904 er det gjort følgende endringer; baktrapp og toalett med adkomst fra baktrapp på tegninger er fjernet og endret til et nytt bad i ca 2002, videre er soverom mot sørvest blitt omgjort til bad på et tidligere tidspunkt. Førstnevnte endring har endret leilighetenes ytre rammer/brannskille og er søknadspliktig bruksendring. Kommunen skriver i en mail til meglerforetaket at fjerning av bi-trappen kun er godkjent for leiligheten i 1.etasje, og ikke 2, 3 og 4.etasje. Arealet som er tatt inn i leiligheten er fellesareal og pr i dag ikke tilhørende leiligheten. Det er ikke utført en reseksjonering av arealet. Omgjøring av soverom til bad mot sørvest er ikke nødvendigvis søknadspliktig bruksendring, men her er sannsynligvis brannskille brutt, noe som medfører søknadspliktig endring.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring slik som det er opprinnelig godkjent. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Bygget er en del av den verneverdige bebyggelsen i Ålesund sentrum fra gjenreisningsperioden 1904-1915.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten inneholder gang, kjøkken, 2 bad, 2 soverom og 2 stuer.

Vestvendt veranda på ca. 20 kvm.

Leiligheten har også 2 boder i kjelleren på ca 39 kvm.

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

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2002 med profilerte kirsebærfargede fronter og benkeplate i stein. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekk via ventilator. Hvitevarer som oppvaskmaskin (defekt), stekeovn og kokestov er integrert. Det er utgang fra kjøkken til en vestvendt, flislagt og støpt veranda på ca. 20 kvm med stålrekkverk.

Bad

Bad vest:

Badet fra 1990 har flislagt gulv, vegger med flislagte overflater og malt strie, og malte himlingsplater i taket.

Rommet er utstyrt med badekar, toalett, bide, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er også et røropplegg for dusjkabinett. Badet har avtrekk via elektrisk vifte.

Bad sør:

Badet ble etablert i 2002 og har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malt tak med innfelte spotter. Spottene ble byttet i 2025. Rommet er utstyrt med en dusjnise med glassbyggerstein og glassdør, toalett og en innredning med to servanter og steinplate. Ventilasjon skjer via en elektrisk vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser på kjøkken og bad.

Vegger: Fliser og malt strie på bad. Fliser over benkeplate på kjøkken.

Himling: Malte himlingsplater og malt tak med innfelte spotter på badene.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendig vannledning er utført med kobberør fra 1990. Det er stoppekraner i kjøkkenbenken og for bad mot sør. Det er ikke lokalisert en stoppekran som stenger hele leiligheten, kun en felles i kjeller.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP). Det er påvist noe eldre støpejernsrør i felles gang.

- Ventilasjon: Boligen har avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator, kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

- Varmtvannstank: Bygget har felles varmtvannstanker plassert i en bod i kjelleren. Dette består av en 200 liters tank fra 1993 og en 300 liters tank fra 2000.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA – i: 139 m²

BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 178 m²
TBA: 20 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 139 m² Gang, kjøkken, 2 bad, 2 soverom og 2 stuer

TBA fordelt på etasje
2. etasje
20 m² Veranda.

KJELLERBODER

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 39 m² 2 boder

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 590 000,-

VERDITAKST

Kr 4 600 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 650,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, strøm på fellesareal, avdrag på gjelden, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter og fasadeoppgraderinger.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 100 779,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 403 116,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 590 000,- (Prisantydning)

kr. 111 853,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 701 853,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 117 520,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 136 510,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 838 363,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2000/3044-2/58 08.03.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/7244-1/58 08.06.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Gjelder snøsmelyeanlegg nedlagt i fortau/plass

Gjelder i 10 år fra 01 04 01

Bestemmelser om forlengelse

Rettighetshaver: Tafjord Kraftvarme AS

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2000/3044-1/58 08.03.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Uoppgitt

Sameiebrøk: 140/560

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-4

2020/1372430-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 232 FNR: 0 SNR: 2

2024/38296-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 232 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige

POLISENUMMER
81610793

ANDEL FELLESgjELD
Kr. 111 853,- pr. 17.08.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD
Lånegiver: Dnb.
Saldo: 447 411,79
Nedbetalings dato: 15.07.2036.
Rentesats: 6,75%.
Avdrag: 2588,21
Resterende nedbetalingstid: 9 år og 11 mnd.

ANDEL FORMUE
Kr. 31 241,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsresultat 2025:

Sameiets samlede innbetalinger i 2025 utgjorde 175 794 kr.

De totale kostnadene utgjorde 141 162,35

Årets resultat viser et overskudd på 34 631,65 kr.

Sameiets bankbeholdning pr. 31.12.2025 var 124 967,04 kr, mot 90 335,39 kr ved inngangen til året. Styret vurderer sameiets økonomi som tilfredsstillende for den løpende driften per dags dato

Budsjett 2026:

Budsjettet viser et positiv resultat på kr 29 859

Årsmøtet 31.03.2026:

- Styret la frem innhentede tilbud for arbeid på fasaden fra AK Maling. Det ble også informert om at Kulturminnefondet avsto søknaden på støtte til prosjektet.
Flertall for å gå for styreleders anbefaling om tilbudet fra AK Maling.

- Det leker vann fra balkong i 4. etasje, noe som resulterer i sprekker og vannskader på fasaden nedover. Dette bør fikses både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn, og må nok tas enten før eller siden. Mulig det da er lurt å ta det før fasaden blir fikset på. Det er innhentet to tilbud på denne jobben.

Vi går for tilbud fra Sunnmøre Tak AS.

– Årsmøtet godkjente at sameiet tar opp lån hos DNB på inntil 450.000 kr for finansiering av fasadearbeid. Det vil bli tatt opp et så lite lån som mulig, samtidig som vi ikke bruker opp veldig mye av bufferkontoen som sameiet har bygget seg opp. Foreløpig er det beregnet at vi trenger et lån på 350.000 kr, så dersom ingenting uforutsett oppstår, betaler vi da inn igjen 100.000 kr når arbeidet er utført.

I meglerinformasjonen som styret har gitt til meglerforlaget opplyser styret om at de skal til å iverksettes fasadearbeid på utsiden av bygget. Fasade mot gate og bakgård vil bli malt. I tillegg følger vi opp to ødelagte vindu (1 i seksjon 2 og 1 i seksjon 3).

DYREHOLD

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det er påregnelig med dugnadsarbeid.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

04.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det

legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring

- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggeanmeldelse
- Vedtak om veranda
- Byggetegninger
- Vedtekter
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

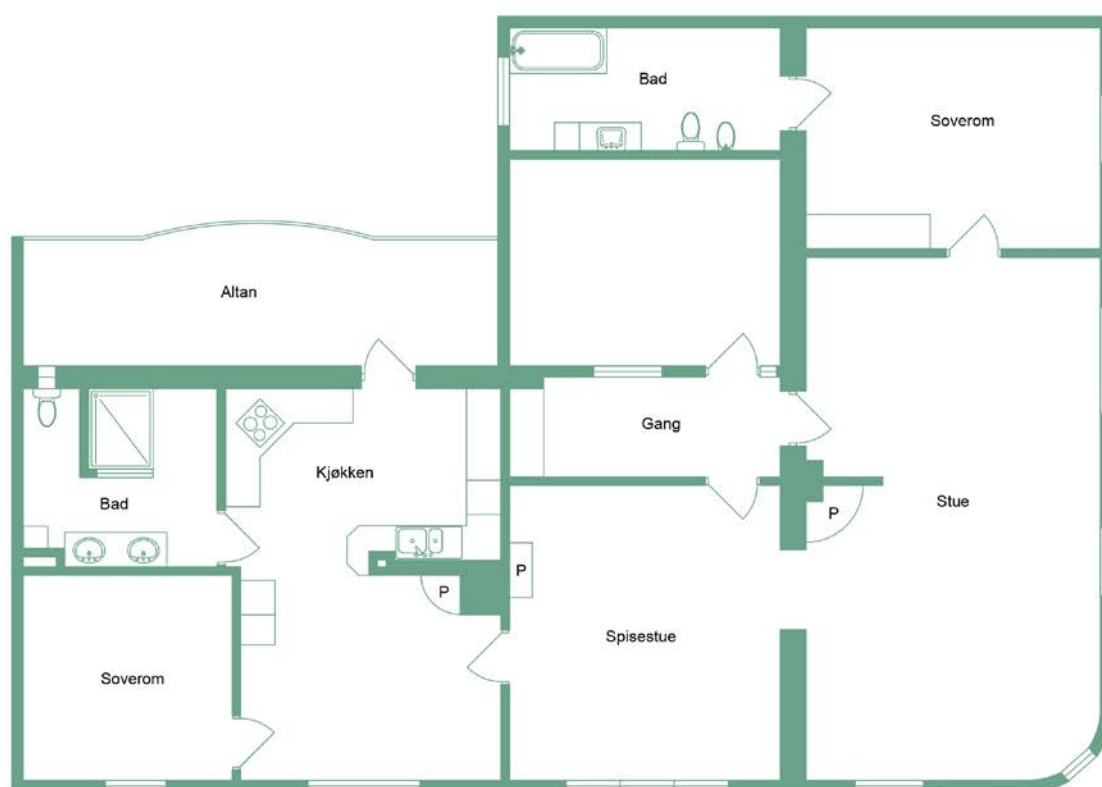
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Kirkegata 13

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

KIRKEGATA 13

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggeanmeldelse
- Vedtak om veranda
- Byggetegninger
- Vedtekter
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Kirkegata 13

6004 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 200: Bnr 232, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1906
Befaringsdato	05.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	143
Referansenummer	STL5HDVE
Rapportdato	06.08.2026

3
TG3

7
TG2

11
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
615 000 - 730 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 600 000

BRA-i
139 m²

BRA-e
39 m²

BRA-b
0 m²

TBA
20 m²

§ 1-6. Rapportens varighet
«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»
Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	21
3.4 - Branntekniske forhold	22
3.5 - Lovlighetsmangler	22
4 - Verdivurdering	23
4.1 - Oppsummering	23
4.2 - Felles gjeld og formue	23
4.3 - Teknisk verdi	23
4.4 - Sammenlignbare objekter	24
5 - Bilder	26
6 - Vedlegg og kilder	27

7 - Forutsetninger	28
8 - Ansvarlig takstingeniør	31
9 - Versjoner av rapporten	32

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Stor leilighet beliggende i Kirkegata 13, Aspøya i Ålesund – svært sentralt med kort gangavstand til sentrum, service, skole/barnehage, friområder og kollektiv. Selveierleilighet i 2. etasje, ca. 139 m², i murgård (3 etasjer + loft/kjeller). Vestvendt veranda ca. 20 m².

Leiligheten er i hovedsak oppgradert i 2002 (overflater, kjøkken, bad mot sør, elektrisk). Normal slitasje ut fra alder. Begge bad har oppgraderingsbehov (bad sør fra 2002 med fall-avvik; bad vest fra 1990-tallet med utgått tettesjikt – full rehabilitering må påregnes). Det henvises videre til tilstandsrapport.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Punkter i egenerklæring er ikke utfyllt.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- Kostnadsestimatene i denne tilstandsrapporten er svært generelle og må anses som grove anslag. Faktiske kostnader vil avhenge av hvilke løsninger, utførelsesomfang og kvalitetsnivå/standard som velges i forbindelse med gjennomføring. Estimatenes er ikke basert på detaljert prosjektering, og de kan derfor avvike betydelig fra faktiske tilbud eller sluttkostnader. Usikkerhet vil også kunne knyttes til forhold som først avdekkes ved gjennomføring av arbeidene
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet - separat for kjøkken og våtrom

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

3
TG3

7
TG2

11
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
615 000 - 730 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 600 000

Dato verdsetting:

06.08.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Dalen Kjell`s bo

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato

05.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Tone Dalen og Marte Dalen

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

04.09.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 0677e039-2bff-463a-9b97-e1ec1629d1c3 - version 3)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Kirkegata 13 ligger sentralt på Aspøya, like vest for Ålesund sentrum, i et etablert byområde med gjenreisningsbebyggelse. Det er kort gangavstand til butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og øvrige sentrumsfunksjoner, samt Ålesund kirke og havneområdene. I nærområdet finnes også Aspøy skole, Storhaugen barnehage og Storhaugen friområde. Byparken og turmulighetene på Aksla nås til fots, og området har god tilgjengelighet med kollektivtransport.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	227.7 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	200		
Bruksnummer	232		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal

227.7 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

178 m²

Sum BRA-i 139 m²

Sum BRA-e 39 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

20 m²

2.3.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Byggeår: 1906

Kirkegata 13
6004 ÅLESUND



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 200: Bnr 232

Seksjon 2

DALEN KJELL

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utvendige forhold

Bygård med 3 etasjer pluss loft og kjeller, sentralt beliggende i Kirkegata 13 i Ålesund.

Taktekking er skifertaktekking, ukjent alder.

Takkonstruksjon i tre

Bygget er oppført i murkonstruksjoner som utvendig er pusset og malt.

Vinduer i malt tre med 2-lags glass fra om lag 1991, balkongdør i malt tre med 2-lags glass fra ca. 2001. Inngangsdør til leiligheten er malt og av eldre type med enkle glassfelt. Gateparkering i området.

Leiligheten har utgang til vestvendt støpt veranda fra ca 2001 på ca. 20 m², flislagt og med stålrekkverk.

Innvendige forhold

Innvendig er leiligheten oppusset i 2002. Vegger med malte og tapetserte flater, himlinger med malte plater/himlingsplater. Gulv hovedsakelig med parkett, fliser i kjøkken.

Malte fyllingsdører og skyvedørsgarderobes.

Ildsteder omfatter eldre kamin i stue samt murt peis med innsats i annen stue og på kjøkken. 3 piper er rehabilitert i 2008.

Malte fyllingsdører.

Skyvedørsgarderober.

Våtrom

Bad mot sør etablert i 2002 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelte spotter (spotter skiftet i 2025). Rommet har dusjnische med glassbyggerstein og glassdør, toalett og innredning med to servanter med steinplate. Avtrekk via elektrisk vifte. Plasts luk og smøremembran fra samme periode.

Bad mot vest fra 1990-tallet med flislagt gulv, vegger med fliser og malt strie, malte himlingsplater. Utstyrt med badekar, toalett, bidé, innredning med servant, rørleggeropplegg for dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk vifte og to plasts luk.

Kjøkken

Kjøkken fra 2002 med profilerte kirsebærfargede fronter og benkeplate i stein. Fliser over benk. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Avtrekk via ventilator. Det er flislagt gulv på kjøkken.

Tekniske forhold

Vannledninger innvendig i kobber. Stoppekraner lokalt i kjøkkenbenk for kjøkken og eget for bad mot sør, men ingen enhetlig stoppekran.

Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast, med noe eldre støpejern i felles gang. Plasts luk i våtrom.

Felles varmtvann i bygget fra tanker i kjeller, én på 200 liter fra 1993 og én på 300 liter fra 2000.

Ventilasjon med elektrisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vindus- og veggventiler.

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 2002.

2.3.1.2 AREAL

Stor selveierleilighet beliggende i 2.etasje i bygård.

Bygården har 3 etasjer + loft + kjeller.

2.etasje		TBA: 20 m ²	Sum BRA: 139 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom, Stue, Gang, Kjøkken, Bad sør, Stue, Soverom, Bad vest		139 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med bakgård og fortau mot gate.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i sentrumsplanen og er avsatt til sentrumsformål; bolig/forretning/kontor.
- Bygget er et gjenreisningshus, med de restriksjoner dette medfører.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Det er gateparkering i området.

Kostnader/sameie:

- Eiendomsskatt ca kr 6 200 pr år
- Felleskostnader er opplyst til kr 3 650 pr måned
- Det er opplyst om at sameiet nylig har tatt opp et lån på kr 450 000, andel for takstobjektet blir kr 112 500.
- Lånet skal benyttes til å utbedre sprekker, male fasader og vinduer, mulig stedvise utskiftninger av enkelte vinduer.

2.3.2 KJELLERBODER

Kjellerboder

Kirkegata 13
6004 ÅLESUND

Byggeår: 1906



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Det tilhører to boder i kjeller. Det er ei bod på ca 21 kvm og ei på ca 18 kvm.

Bodene har støpte gulv, murvegger og puss i taket. Det er innlagt strøm i bodene. I ene boden er det montert sikringsskap etc for felles strøm etc.

Det gjøres oppmerksom på at den ene av bodene som er angitt tilhører seksjonsnr 2 utifra seksjoneringsbegjæring er fellesareal, mens en annen mindre bod er angitt tilhører snr 2. Det er uklart om det foreligger noen avtaler på disse endringene.

2.3.2.2 AREAL

Kjeller		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 39 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod, Bod		39 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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

A.2.1.2 Overflater – Gulv

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

A.2.13.1 Vannledninger

TG3
TG3
TG3

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

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

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

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

TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2

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

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

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

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

A.2.2.2 Overflater – Gulv

A.2.2.6 Innredning

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

TGiU
TGiU

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 615 000 - 730 000

TG3

3.2 Leilighet



Byggeår: 1906

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad vest

Årstall: 1990

Beskrivelse:

Badet er sannsynligvis fra 1990-tallet og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.

Rommet har flislagt gulv, vegger har flislagte overflater og malt strie, det er malte himlingsplater i innvendige tak.

Våtrommet har badekar, toalett, bide og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin. Det er også et røropplegg for dusjkabinett.

Badet har avtrekk via elektrisk vifte.



Bad vest

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

Beskrivelse:

Det er ukjent type tettesjikt på badet, det er påvist to plastsluker.

Det er ikke påvist synlig tegn på membran rundt sluker.

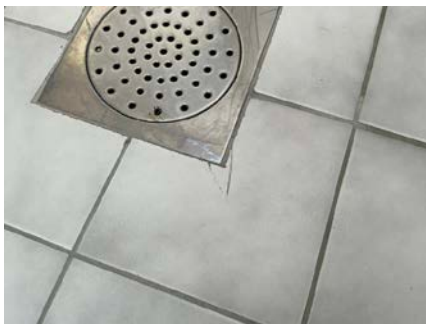
Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist sprukne fliser, skader på innredning, vindu i våtsone.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 350 000



TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet våtrommet har 4 murvegger, og gulv grenser mot annen enhet/fellesareal.
- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad sør

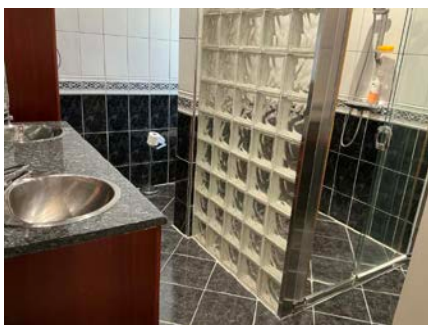
Årstall: 2002

Beskrivelse:

Bad mot sør er etablert i 2002 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming.

Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak Med innfelte spotter (byttet i 2025). Våtrommet har dusjnische med glassbyggerstein/glassdør, toalett og innredning med 2 servant. Steinplate på innredning.

Det er avtrekk via elektrisk vifte.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG3 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

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

Det er målt et lokalt fall på ca 0-2 mm fra sluk og til dusjvegger. Videre er det registrert mindre motfall mot sluk utenfor dusjdør på, en slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover dusjens nedslagsfelt og bli stående inne i dusjonen.
- Det er registrert motfall på deler av gulvet, blant annet utenfor dusjdøren.
- Lekkasjevann ledes ikke til sluk og kan renne ut av våtrommet. Det er kun dusj som har tilgang til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Gulvets fallforhold bør utbedres slik at bruksvann og lekkasjevann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet.
- Manglende fall og motfall samt det at lekkasjevann ikke har tilgang til sluk medfører risiko for vannansamling, fuktbelastning og mulig skade på tilstøtende bygningsdeler, særlig ved lekkasjer i rommet.
- Normalt ville fjerning av dusjkant være en løsning for å sikre hele badet tilgang til sluk, men med manglende fall/motfall, vil ikke en åpen dusjløsning fungere. Utifra alder på badet og det at avvikene vanskelig lar seg utbedre lokalt gjelder kostnadsestimatet en full oppgradering av våtrommet tettesjikt og fallforhold etc.

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 350 000

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2002

Beskrivelse:

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel.

Det er smøremembran og plastsluk fra ca 2002, membranen/tettesjiktet er nå ca 24 år

Vurdering/Avvik:

- Det er målt ca. 7 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel, noe som ikke gir tilstrekkelig høyde til vanntett sjikt ved døråpning.
- Smøremembranen/tettesjiktet fra ca. 2002 er nå rundt 24 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon, uten at det er registrert symptomer på skader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Den lave høydeforskjellen mellom slukrist og vanntett sjikt ved terskel gir redusert sikkerhet mot vanninntrenging og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.
- Vanntett sjikt fra ca. 2002 har usikker fremtidig funksjon. Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Utskifting bør vurderes ved tegn til svekket funksjon eller lekkasje.



Sluk bad sør

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2002

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra 2002 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

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

VG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad kombinert med naturlig tilluft via vindusventil. Tilluftløsningen fungerer for våtrommet, men mer optimalt med spalte ved dør.

VG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

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

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

VG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

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

VG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

I 2.etasje i hovedstue og kjøkken er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 11 og 10 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på ca 21 og 20 mm gjennom hele disse rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Det mangler luftespalte i eller rundt innerdører

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Luftespalte i eller rundt dørene bør etableres for å sikre nødvendig lufttilførsel til avtrekket. Manglende luftespalte kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning.

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

TG3 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 1990

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert. Stoppekran er ikke lokalisert for leiligheten, kun felles i kjeller. Det er påvist stoppekraner i kjøkkenbenk for kjøkken og eget for bad mot sør, men ikke påvist stoppekran som stenger hele leiligheten.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på vannrørene i henhold til punkt C.5.
- Hovedstoppekran for boenheten er ikke tilgjengelig eller montert.
- Vanntilførselen kan kun stenges via felles stoppekran for bygget eller stedvis lokale kraner i leiligheten. Dette innebærer at boenheten mangler egen tilfredsstillende avstengningsmulighet. Kravet i TEK17 er at vanntilførselen til hver boenhet skal kunne avstenges.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannrørene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Uforutsett funksjonssvikt kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Det anbefales at det monteres eller fremskaffes tilgjengelig egen hovedstoppekran for boenheten. Uten lokal avstengningsmulighet vil en eventuell lekkasje kunne gi større skadeomfang og vanskeliggjøre rask begrensnings av skaden. Forholdet medfører også ulemper ved vedlikehold og reparasjoner, da inngrep i én boenhet kan kreve avstengning av vann til flere enheter. Tilstandsgrad TG 3 er satt, da hovedstoppekran for boenheten ikke er tilgjengelig eller montert.
- Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av stoppekran som utløser TG 3 - skifting av hele røropplegget (TG 2) er vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger som dette, men det er i felles gang påvist noe eldre støpejernsrør.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5 i NS 3600 når det gjelder eldre støpejernsrør..

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, og forebyggende utskifting av eldre støpejernsrør bør planlegges. Det er forhøyet risiko for lekkasje, funksjonssvikt og skade på tilstøtende bygningsdeler ved videre aldring.

A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Hele bygget har felles varmtvannstanker i kjeller; en 200 l varmtvannstank fra 1993 og en 300 l fra 2000. Tankene er plassert i bod i kjeller. Anliggende for hele sameiet, ikke nærmere vurdert.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befarings innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang med eiers repr, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike bygårder med jevne mellomrom kan være utsatt for skadedyr.

A.2.2 - Kjøkken

Årstall: 2002

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra 2002. Den har profilerte kirsebærfargede fronter og stein benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er integrert oppvaskmaskin(defekt), stekeovn og koketopp

Det er avtrekk via ventilator. Det er fliser på gulv.



Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Leiligheten innvendig er oppusset i 2002.

Den har malte tapetserte vegger og malte plater og himlingsplater i innvendige tak.

Det er parkett på gulv.

Normal slitasjegrad utifra alder, estetiske avvik vurderes som TG 1.

TG1 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er opplyst om at tre av teglsteinspipene i bygget er rehabilitert i 2008.

Det er en eldre kamin i ene stue, i andre stuen og kjøkken er det murt peis med innssts.

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

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1991.

Det er malt hoveddør til leiligheten av eldre dato, enkle glass.

Det er malt balkongdør fra kjøkken fra ca 2001, 2-lags glass.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvis skader/slitasjegrad på trematerialet eller overflatebehandlingen.
- Isoleringsrutene er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på trematerialet og overflatebehandlingen bør utbedres, og overflatene bør vedlikeholdes.
- Det kan ikke utelukkes behov for stedvis utskifting av enkelte vinduer.
- Isolerglassrutene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for punktering og redusert isolerende funksjon.

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

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra kjøkken til vestvendt støpt veranda på ca 20 kvm., den er flislagt.
Det er stålrekkeverk med høyde ca 1 m.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

- Bygningen ligger i et flomutsatt område eller i et område utsatt for stormflo, i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Nei

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 2002.

Det ligger ei samsvarserklæring fra 30.01.2006 i skapet, men uklart hva den gjelder og fra hvilke firma, kan tyde på at det var installering av spottbelysning på bad og kjøkken.

Det ble varslet el-tilsyn tidlig i 2026, men tilsynet har ikke blitt gjennomført.

El anlegget er fra byggeår, det foreligger eldre samsvarserklæringer, men ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Utifra dette anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

OPPLYSNINGER FRA EIER

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

Ja

År: 2002

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Ukjent

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

Ukjent

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

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

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

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

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

Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det ligger ei samsvarserklæring fra 30.01.2006 i skapet, men uklart hva den gjelder og fra hvilke firma, kan tyde på at det var installering av spottbelysning på bad og kjøkken.

Det foreligger ikke andre samsvarserklæringer.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ja

Jamfør beskrivelse.

3.4 Branntekniske forhold

Boligen ser ikke ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Brannskille:

- Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene og fellesareal er utført i forhold til dagens krav.
- Utifra at hoveddør til enheten ikke er ei brannklassifisert ytterdør så er brannskille ikke i tråd med dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er bygningsmessige avvik fra disse.

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

Det er fra kommunen mottatt kun to tegninger på bygget; de originale tegningene fra 1904 samt tegninger i forbindelse med tilbygg av verandaer mot vest i 2001. Sistnevnte søknad gjelder kun verandaen, og ingen bruksendringer. I forhold til de originale tegningene fra 1904 er det gjort følgende endringer; baktrapp og toalett med adkomst fra baktrapp på tegninger er endret til et nytt bad i ca 2002, videre er soverom mot sørvest blitt omgjort til bad på et tidligere tidspunkt. Førstnevnte endring har endret leilighetenes ytre rammer/brannskille og er søknadspliktig bruksendring. Omgjøring av soverom til bad mot sørvest er ikke nødvendigvis søknadspliktig bruksendring, men her er sannsynligvis brannskille brutt, noe som medfører søknadspliktig endring.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på veranda fra 2002.

Det er registrert at baktrapp i bygget ble fjernet i 2002 - og leiligheten utvidet ut i fellesareal, denne endringen er ikke reseksjonert.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	06.08.2026
Estimert markedsverdi	4 712 500
- Andel fellesgjeld	112 500
Markedsverdi etter fradrag, avrundet	4 600 000

Stor selveierleilighet beliggende i hjørnebygård i Kirkegata rett vest for Ålesund sentrum. Leiligheten er innvendig endel oppgradert i 2002. Det henvises ellers til tilstandsrapporten.

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

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

4.2 Felles gjeld og formue

Andel fellesgjeld: 112 500 per 31.07.2026

Sameiet har nylig tatt opp et lån i forbindelse med arbeid på fasader etc som er planlagt utbedret nå i høst.

4.3 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 500 000
Diverse tillegg	100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 900 000

Teknisk verdi Leilighet	3 700 000
--------------------------------	------------------

Kjellerboder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	585 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 300 000

Teknisk verdi Kjellerboder (avrundet fra 285 000)	280 000
--	----------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	7 085 000
Diverse tillegg alle bygg	100 000

Fradrag alle bygg	- 3 200 000
Teknisk verdi alle bygg	3 980 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 180 000

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Øwregata 14, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	01/06/2026	3 390 000	3 590 000	0	36 263 Areal: 99 m²
Kirkegata 18, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	05/21/2026	4 200 000	4 200 000	0	47 727 Areal: 88 m²
Notenesgata 10, 6002 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	08/20/2025	3 900 000	4 150 000	0	34 298 Areal: 121 m²
Markvegen 7, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1954 Soverom: 2	03/20/2026	3 890 000	4 600 000	0	40 351 Areal: 114 m²
Molovegen 3A, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1905 Soverom: 4	10/22/2024	4 700 000	4 700 000	0	34 815 Areal: 135 m²
Molovegen 16B, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1895 Soverom: 3	10/24/2024	5 200 000	5 000 000	0	34 722 Areal: 144 m²
Kirkegata 11, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1905 Soverom: 2	04/02/2025	3 650 000	3 600 000	0	35 644 Areal: 101 m²
Kirkegata 14, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1905 Soverom: 2	07/30/2026	3 400 000	3 400 000	32 117	35 052 Areal: 97 m²
Nedre Strandgate 40, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1923 Soverom: 4	04/27/2026	3 190 000	3 200 000	0	28 571 Areal: 112 m²
Hellegata 4A, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	03/06/2026	2 990 000	2 800 000	0	31 818 Areal: 88 m²
Kirkegata 13, 6004 ÅLESUND Byggeår: Soverom:	09/28/2025		4 800 000	0	36 364 Areal: 132 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

35 776 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	01.06.1904	Opprinnelige tegninger, Dødsbo - punkter i egenerklæring er ikke utfylt. Begrenset eierinformasjon.	Nei
Seksjoneringstegninger	08.03.2000		Nei
Tegninger veranda	22.06.2001		Nei
Reguleringskart	06.08.2026		Nei
Situasjonskart	06.08.2026		Nei
Egenerklæring	19.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

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

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

I praksis innebærer dette:

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

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

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

vurdering.

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

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

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

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

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

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

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

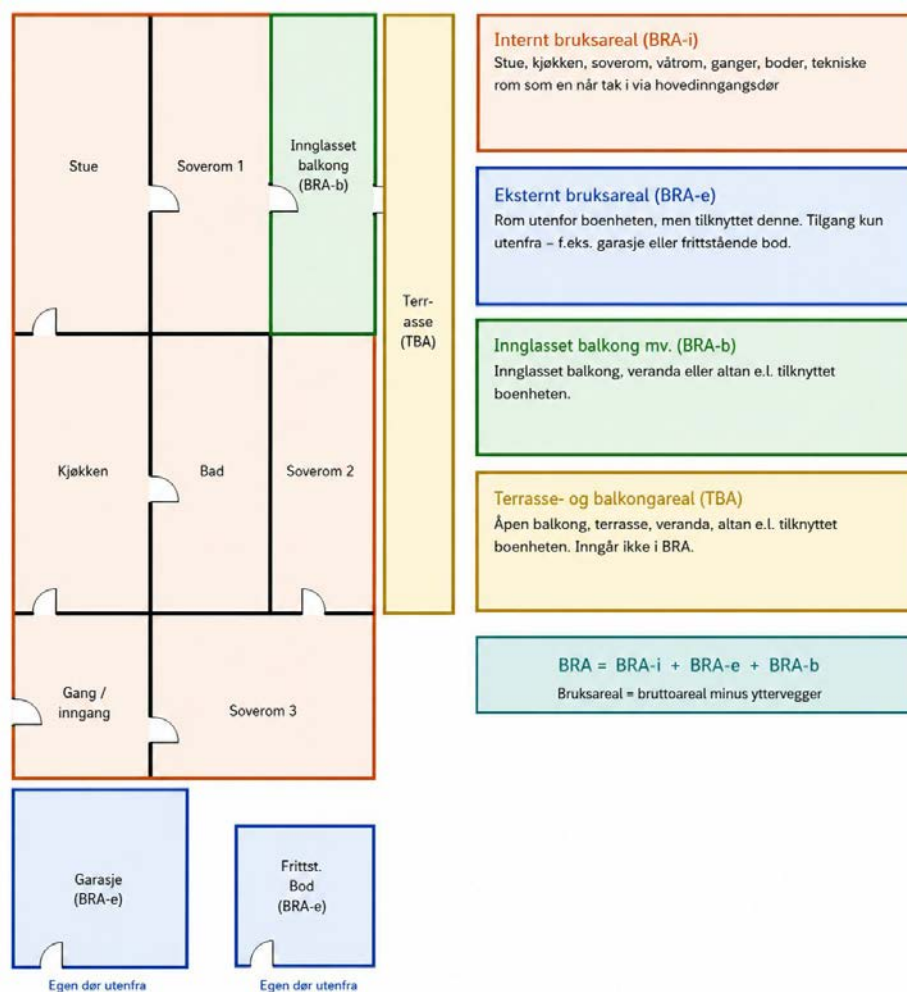
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

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

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

MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	06.08.2026	
2	01.09.2026	korr kommunal info
3	04.09.2026	korr tak

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0197/26	
Selger 1 navn	
Tone Dalen	
Gateadresse	
Kirkegata 13	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6004
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Kjell Dalen	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kjell Dalen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1-0197/26

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tre vinduer kan ikke åpnes da de har ødelagte hengsler. Et vindu er på soverommet ved kjøkkenet, et vinduet er på spisestuen og det tredje er på stuen. Sameiet jobber med å få noen til å reparere vinduene. Det er opplyst at sameiet tar kostnaden for dette. Fra blandedebatteriet tilknyttet badekaret kommer det kun varmevann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Dalen	badc10aefa070e0e4d539 085349a9d780bdf7125	03.09.2026 21:37:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0197/26

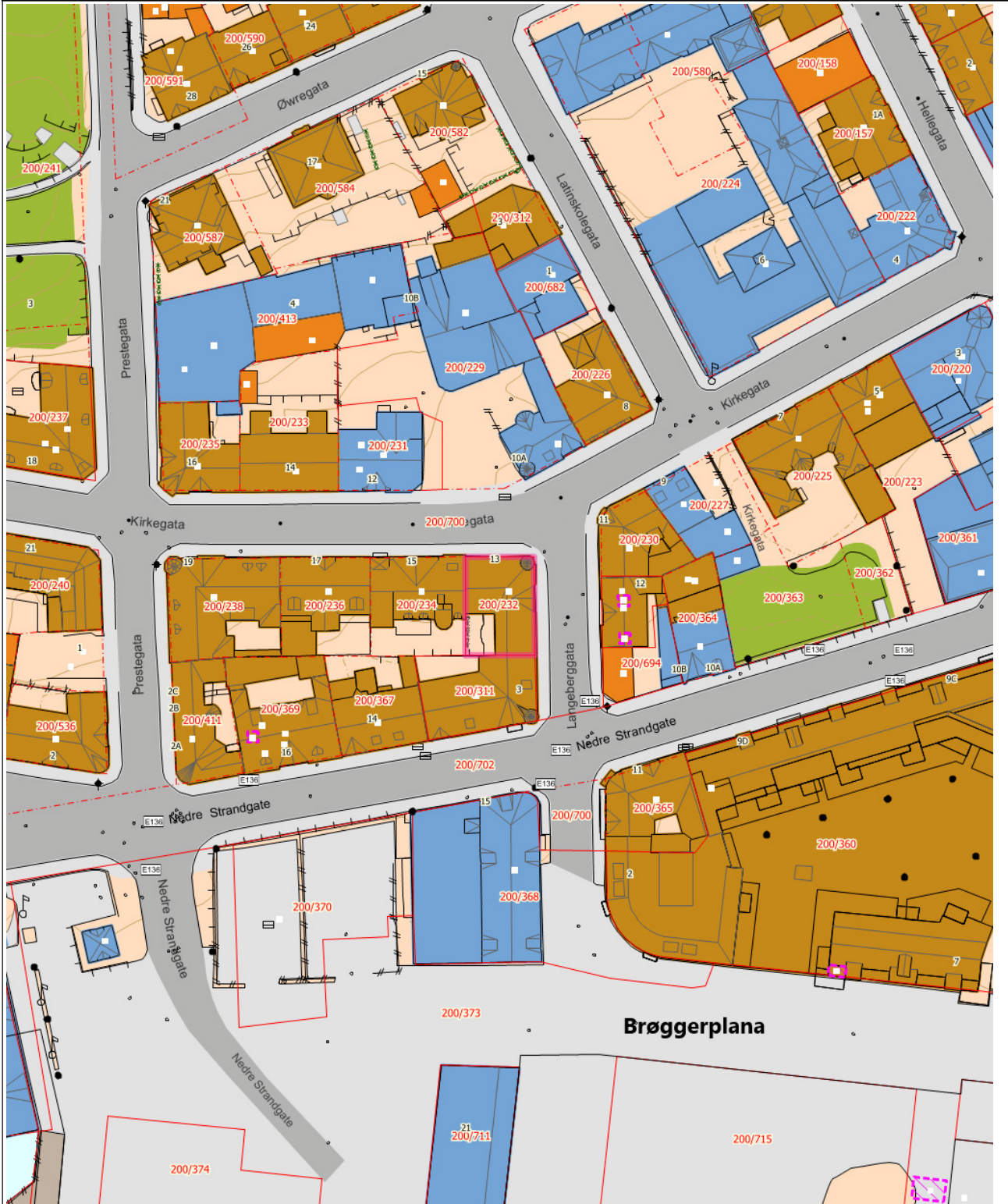
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 232	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kirkegata 13 6004 ÅLESUND			
Annen info:				



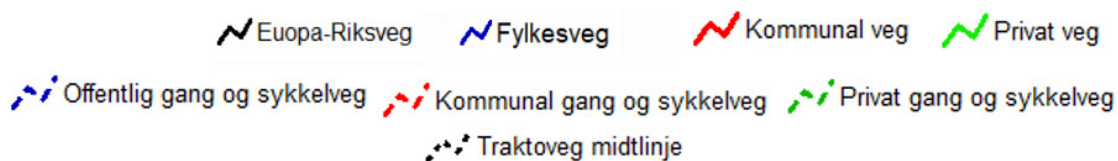
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturt)
● Mast	 Anleggseiendom	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Parkdetalj	 Kai og brygge
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Gravplass
 Lekeplass	 Bebygd område	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

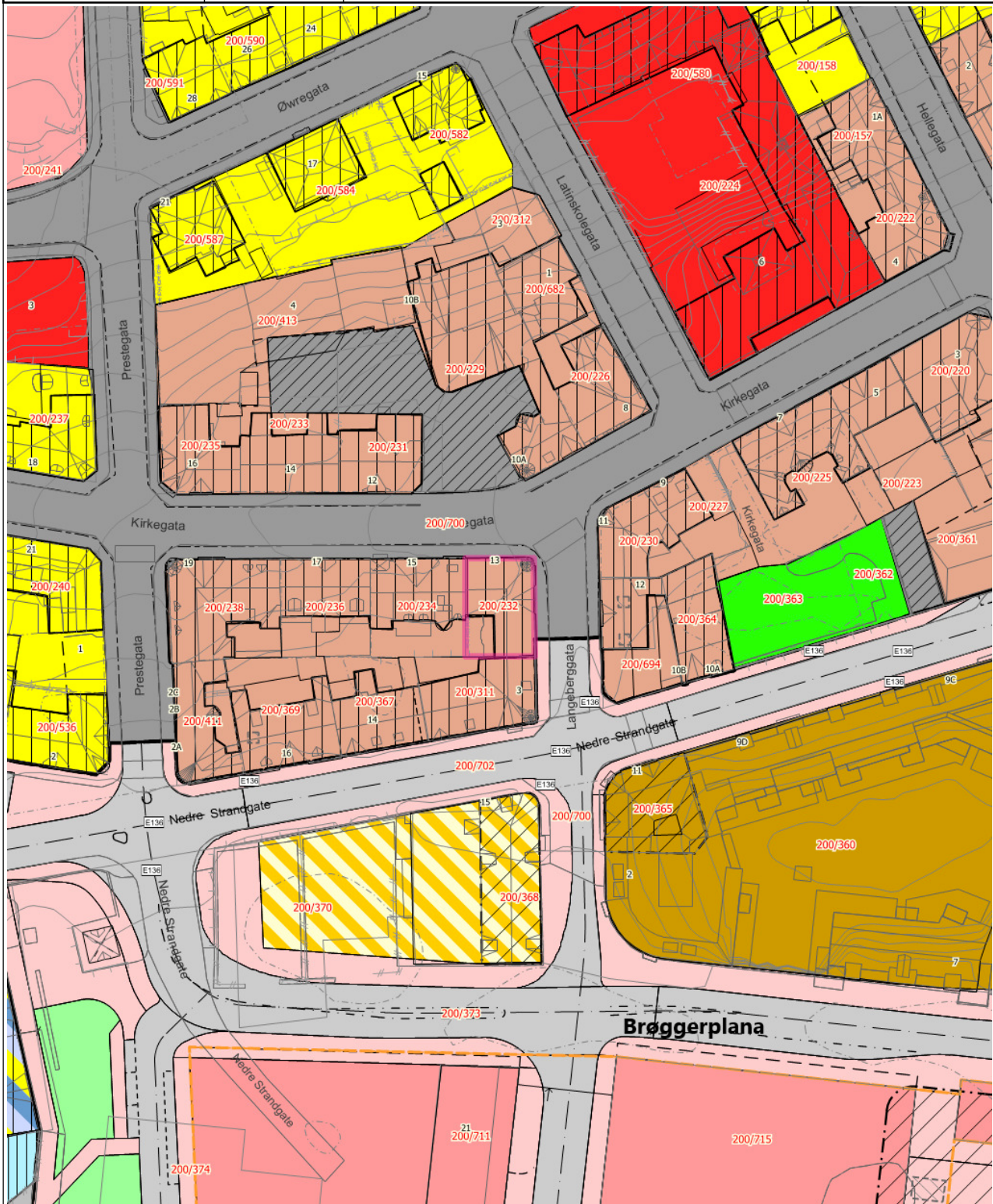
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 232 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Kirkegata 13
6004 ÅLESUND

Annen info:



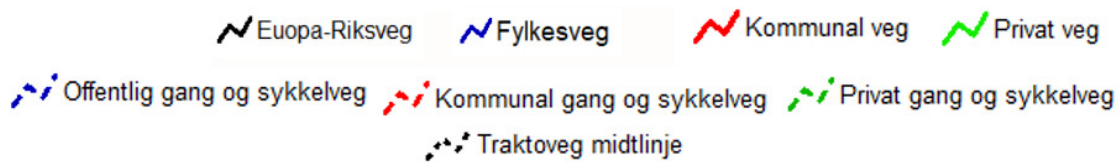
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - under grunnen	Påskrift reguleringsplan	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert parkeringsfelt	 Måle- og avstandslinje	 Bevaringsområde
 Bevaring av bygninger	 Bevaring av anlegg	 Boligområde
 Offentlig bygg - undervisning	 Offentlig bygg - kirke	 Annet byggeområde
 Gate m/fortau	 Gang-/sykkelveg	 Anlegg for lek
 Grav- og urnelund	 Privat småbåthavn (sjødelen)	 Felles avkjørsel
 Bolig/Forretning/Kontor	 Bevaring kulturmiljø	 Randområder til nasjonalpark/landskapsverno mråde
 Sentrumsformål	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
 Kjøreveg	 Fortau	 Torg
 Gangveg, gangareal eller gågate	 Park	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

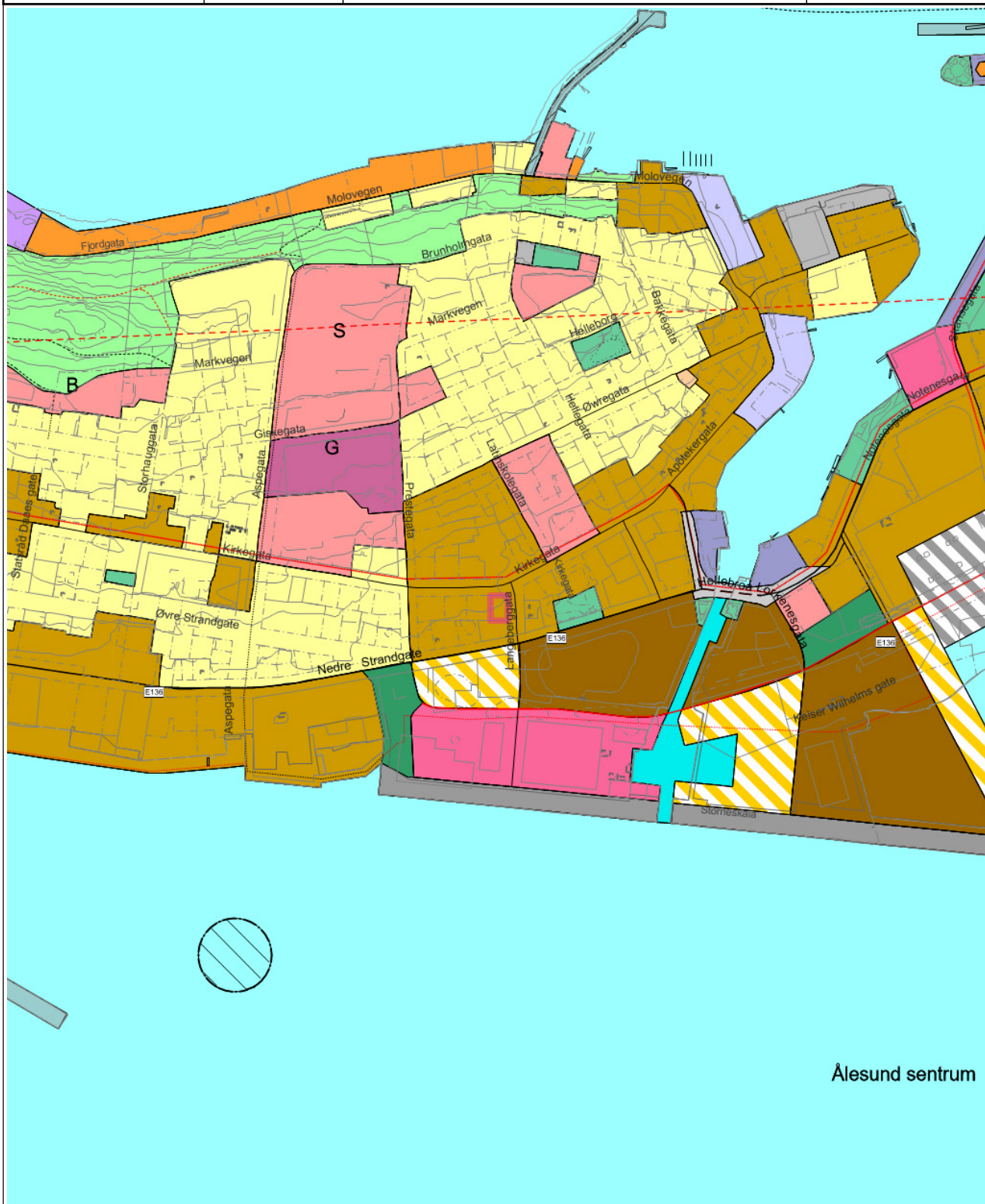
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 232 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Kirkegata 13
6004 ÅLESUND

Annen info:



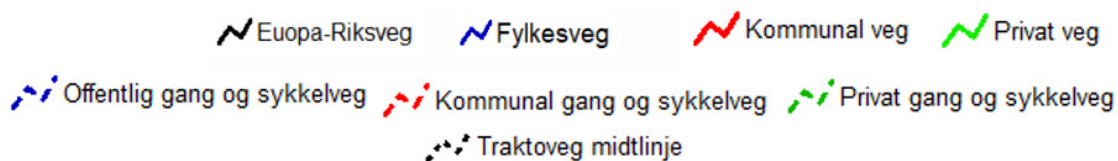
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Takkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Bygg godkjent revet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Fjernveg - Bro mv. - Nåværende	 Fjernveg - Bro mv. - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - Bro mv. - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Farled - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for infrastruktursoner
 Bevaring kulturmiljø	 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Forretninger - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Fritids- og turistformål - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Andre typer anlegg - Nåværende
 Uteoppholdsarealer - Nåværende	 Gravplass - Nåværende	 Sentrumsformål - Fremtidig
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	 Uteoppholdsarealer - Fremtidig	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	 Havn - Nåværende	 Parkering - Nåværende
 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig
 Friområde - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende	 Friluftsområde - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Fortegnelse
over dokumenterne.

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____
- 5) _____
- 6) _____
- 7) _____
- 8) _____
- 9) _____
- 10) _____
- 11) _____
- 12) _____
- 13) _____
- 14) _____
- 15) _____
- 16) _____
- 17) _____
- 18) _____
- 19) _____
- 20) _____
- 21) _____
- 22) _____
- 23) _____
- 24) _____
- 25) _____

Bygningsanmeldelse

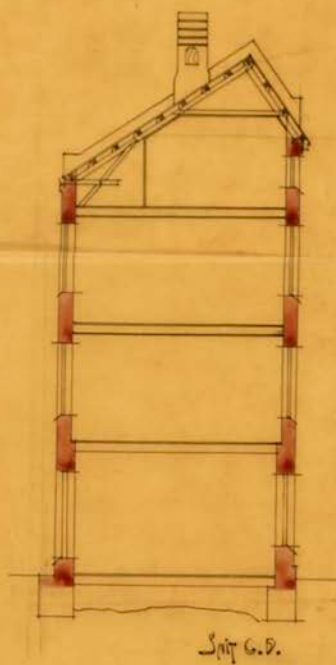
angaaende *Yaaningshus*
 paa *Grund nr. 10*
af Kirkegaden & Langelbergsgd.
 Bygherre *Brødr. Mogstad.*
 Anmelder *H. Schytte. Burg.*
 Ansvarshavende *O. Røising.*

Indleveret _____
 Oversendt stadsingeniøren _____
 remitteret _____
 Behandlet i reguleringskommissionen _____
 Behandlet i bygningskommissionen *15 September 1904*
 Byggetilladelseskort meddelt _____
 Foreløbig attest _____
 Færdig attest *5. Septbr. 1906.*
3 Apr. ny. Fødsindsættning

J.-No. *568. -04.*

BRODER MOGSTAD.

VÅRINGSKULS 1 NIKELGADEN
St. 1:100.



ÅLESUND JUNI 04.

H. Schjerve Byg.

Aalesunds bygningskommission 17. 5 1904

Aa. R. No. 108

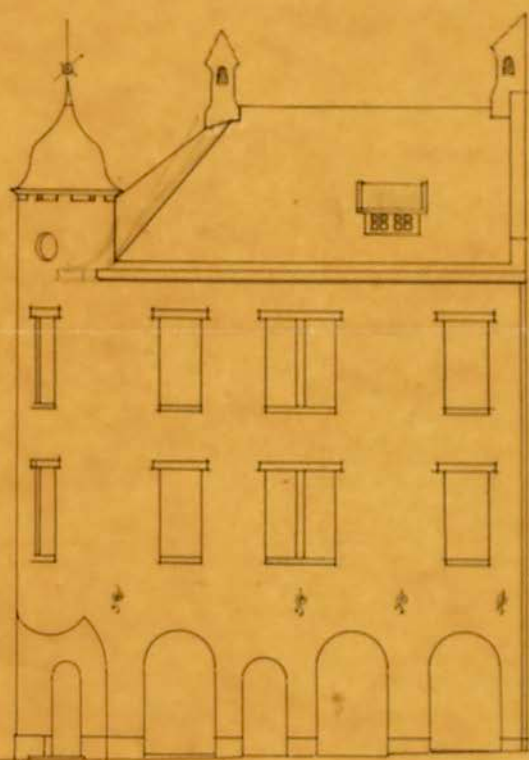
BRØDRE: MØSTAD.

• VÅNINGSHUS I KIRKEGADEN.

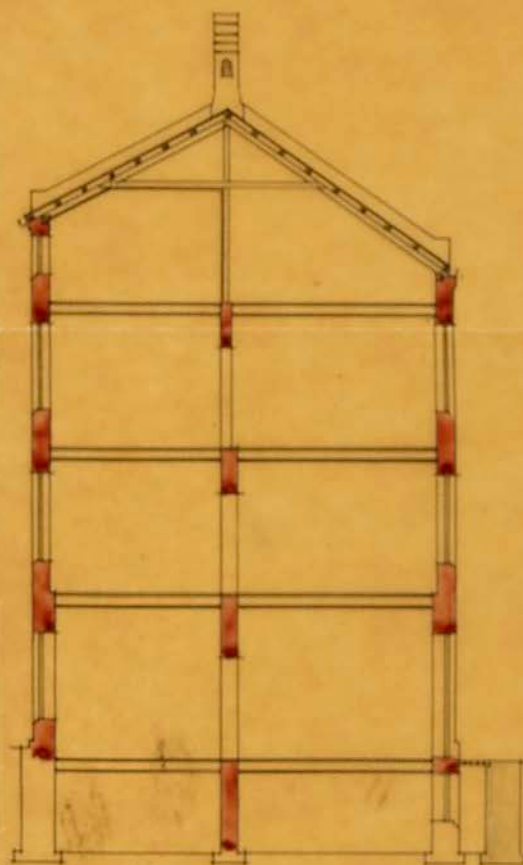
• ST 1:100.

2

3



FACADE MOD KIRKEGADEN.



SNIT A.D.

ÅLESDAL Juni 04.

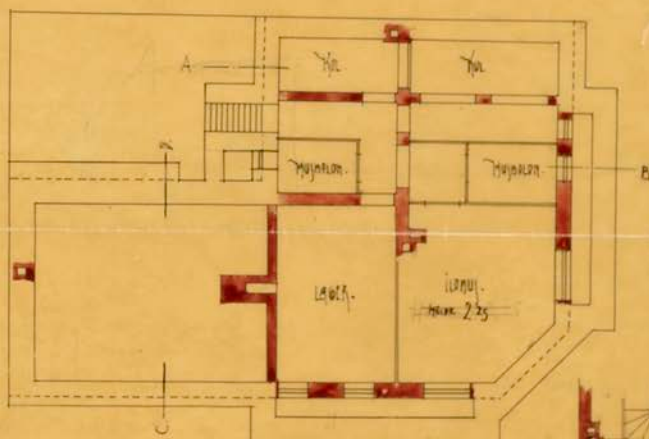
Redtaget Brødre Møstads.

BRØDR. MOGSTAD.

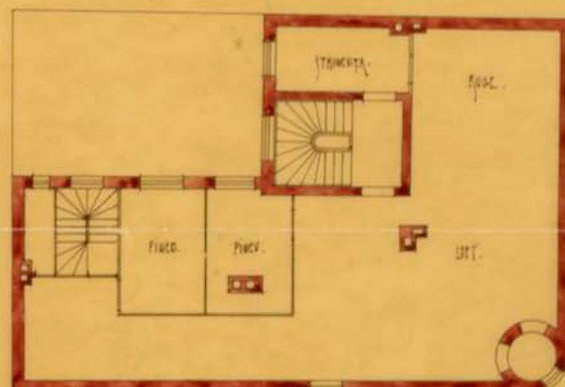
VARMEHUS I KIRKEGADEN. 13.

fr: 1:100.

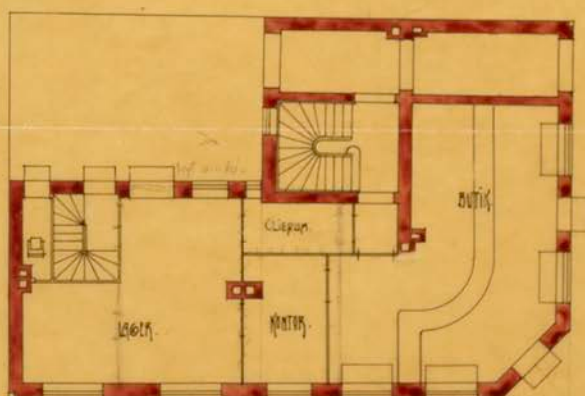
4 3



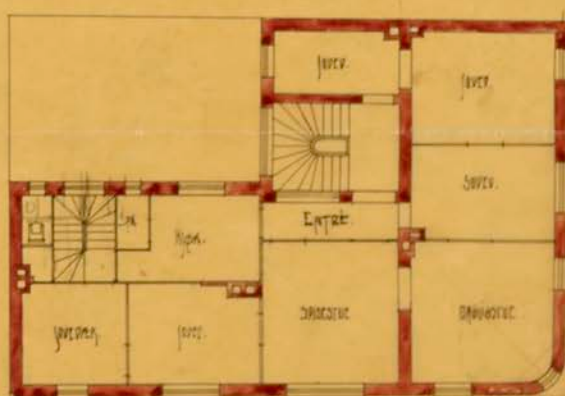
KJELDER.



LOFTETAGE.



1STE ETAGE.



2DE eller 3DE ETAGE.

Restat af Brød Møgstad.

Alene Juni 04.

W. Schjøtt Berg.

Byggplan Vest
Kristianplass

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 70162627

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	22.06.2001	483		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
HB	ARH/2001/18614/200/232 200101493	22.06.2001

GNR. 200 BNR. 232 - VERANDA I 2. OG 3. ETASJE MOT BAKGÅRD
TILTAKSHAVER: ODDVAR HESSEN/KJELL DALEN - ADRESSE: KIRKEGATA 13

Viser til Deres søknad datert 05.06.2001 vedrørende ovennevnte.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr. 02	Grunnkrets nr. 0206
Søknad av:	05.06.2001	
Tiltakets/byggets art:	Verandaer	
Tiltakshaver:	Oddvar Hessen og Kjell Dalen	
Ansvarlig søker:	Byggplan Vest	
Ansvarlig samordner:	Møre Entreprenør AS	

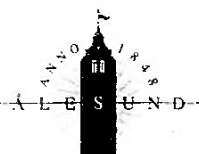
For området gjelder reguleringsplan for reguleringsplan for Ålesund sentrum, stadfestet 17.03.2000, samt arealdel av kommuneplan for Hessa-Aspøy-Nørvøy behandlet av bystyret den 03.02.1994.

Vurderinger

Verandaene har fått en akseptabel utforming. Størrelsen aksepteres fordi de blir liggende inne mellom bygningene. I søknadsskjemaet er det oppgitt at vertikale konstruksjoner i hovedsak er betong. Søylen må ikke bli særlig kraftigere enn vist. Dette vil trolig forutsette stålsøyler og ikke betong.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 05.06.2001 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 11 26 34

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

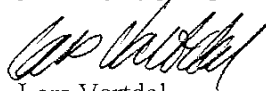
Tiltaket eller del av det må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Faktura for byggesaksbehandling skal være betalt før brukstillatelse gis og senest ved forfall.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

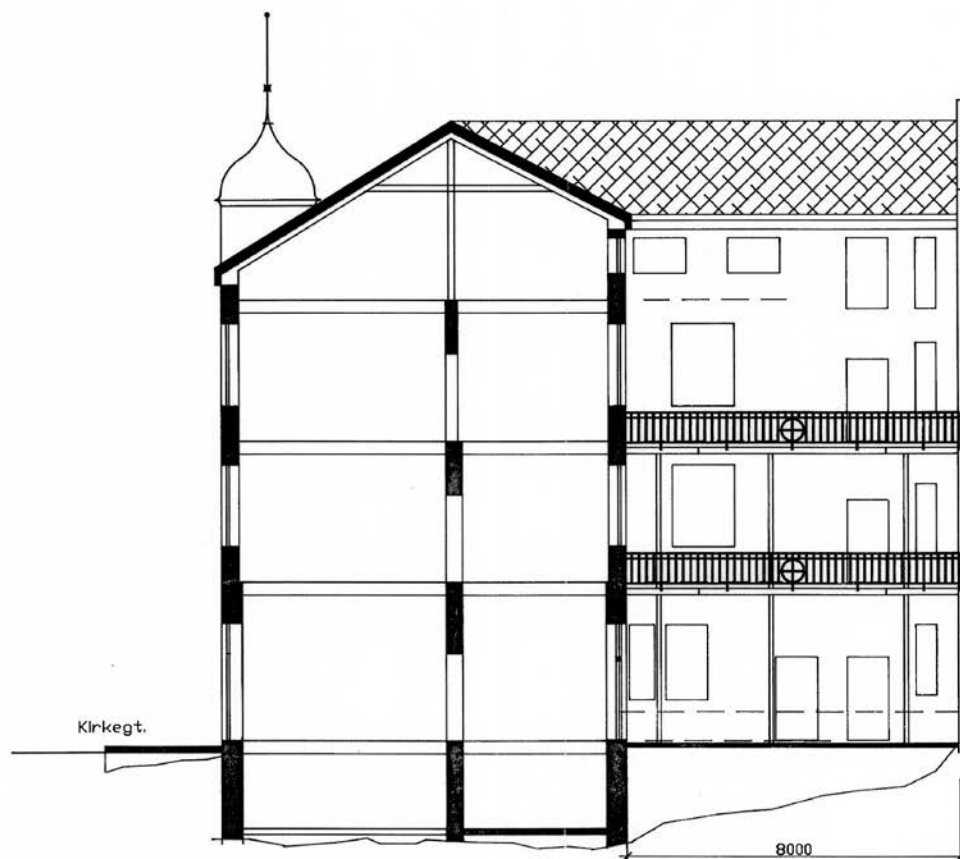


Lars Vartdal
avdelingssjef



Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Fasade øst
Bakgården sett mot øst (Langeberggt.)

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☒ AVDELINGSSJEFEN

☒ SAK NR. 483/01 DAT. 22.06.01

☐ BREV DAT. _____

skrevet

Eks. stødttjærde
ca. h=190 cm

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

Dato: 18.06.01 07.06.01

MAPPE NR. 200/01493

ARK. NR. 200/232/40

Kontroll	Dato	Nr.
Byggherre : Oddvar Hessen og Kjell Dalen		
Byggesjess : Kirkegt. 13		
Kommune : Ålesund		
Mål: 1 : 100	Tegn. 44	Dato 11/1-01 Arkiv
Denne tegning illustrerer Byggesjess Vest. Etterfølging kont. lov en lundverk av 22.05.01		
Tegning	Forslag til veranda i bakgården	
Byggesjess Vest	17 701 45000	
Kommune	Post 7017301	
0910 Ålesund	Mob. 92256044	

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEGATA 13

Utgave 01/2025

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 08.00 på hverdager. Lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 09.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 22.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det i utgangspunktet være stille.

Om en seksjonseier skal ha selskap, feiring eller lignende skal andre seksjonseiere varsles 1 uke før avvikling.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styreleder hvis det oppdages skader og/eller skadedyr i seksjonen.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarsler og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarsler årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

5. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
 - Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.
 - Avfall som ikke kommer inn under overnevnte kategori må seksjonen selv kjøre bort
 - Det må ikke kastes varm aske, brennende gjenstander, sigarettstumper, oljet avfall etc.
 - Papp må brettes og «rives opp» for å bruke minst mulig plass
 - Dunker må ikke overfylles, slik at lokk ikke går «igjen»
 - Dunker vaskes ved behov etter tømning
- Styreleder tar ut og inn dunker ved tømning, samt renhold av dunker.*

7. Kosting og vask

Trappeoppganger og ganger kostes/vaskes etter behov. Kosting av bakgård, fortau og snørydding etter behov. Oppgavene utføres av styreleder*

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst. (Sjekk om noen er i kjellerbodene)

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Vask, costing, søppel og generelt vedlikehold

Godtgjørelse for oppgaver* i husordensreglene som utføres av styreleder er inkludert i styreleders styrehonorar i henhold til årsmøtevedtak.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar husordensreglene og eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Kjell Dalen

...../..... 2025

Ranveig Kvam

...../.....2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEGATA 13

Vedtatt i årsmøte
Den 28/04 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. **NAVN OG OPPRETTELSE**
Sameiet Kirkegata 13, 6004 Ålesund Org nr.: 926 005 219 (Reg dato 03.12.2020)
GNR:220 og
BNR: 232 i Ålesund kommune.
Sameiet består av 3 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner (*Lindas Velvære*).
2. **DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**
 - 2.1. **Bebyggelsen og tomten**
Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.
 - 2.2. **Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.
 - 2.3. **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie ved.
Grensen på 90 døgn kan fravikes. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
 - 2.4. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameie har 4 brannløp. De midterste 2 av disse er renovert, og er for tiden i bruk. Det tredje brannpipe løp (i endevegg, sørvest retning mot Kirkegata 15), og det fjerde brannpipe løp (i endevegg mot Nedre Strandgate) oppfyller ikke de krav som ligger i brannvesenets foreskrifter. Det tredje eller fjerde brannpipe løp skal ikke benyttes i noen av de 4 seksjoner, uten godkjenning av styret.

Den eller de seksjoner i sameie som får godkjenning til bruk av tredje og/eller fjerde brannpipe løp, må selv dekke kostnader til de utbedringer som kreves i henhold til brannvesenets foreskrifter.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hver som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Til dekning av sin andel av felleskostnaden skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a konto beløp fastsatt av styret. Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betaling av dekning av felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.3. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.4. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

7.5. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.6. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av bruksenheter
- c) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- d) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- e) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.7. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. 1 leder og 3 styremedlemmer.

Årsmøtet skal velge styret. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styreleder og styremedlemmer.

Vederlag betales etterskuddsvis etter gjennomført årsmøte og utsendt referat.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Alle utbetalinger som utlegg for innkjøp til sameiet skal kun utbetales av styreleder mot signert kvittering med dato til den som har foretatt innkjøpet.

For ekstraordinære innkjøp og utgifter over Kr. 5.000.- må styreleder ha godkjenning av minst 2 styremedlemmer.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedtekter godtatt av Sameiet Kirkegata 13, 6004 Ålesund på årsmøte avholdt 28/04-2025

_____ / 2025
Kjell Dalen
Seksjon 2

_____ / 2025
Ranveig Kvam
Seksjon 4



Adresse

Kirkegata 13, 6004 ÅLESUND

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-343773

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

178915444

Gårdsnummer

200

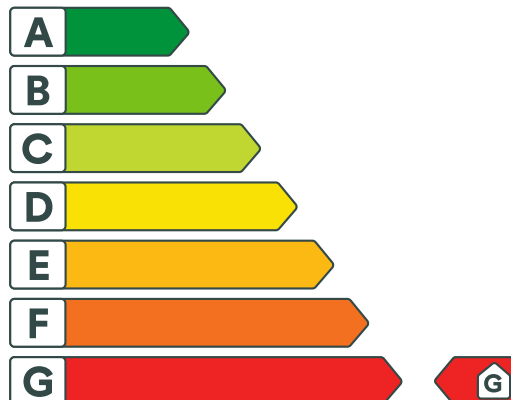
Bruksnummer

232

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1906

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

178,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

317,20



Kirkegata 13, 6004 ÅLESUND

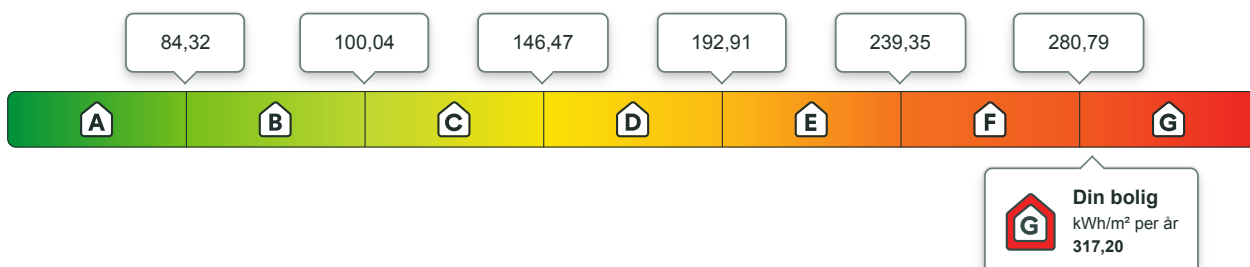


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike 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 vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
44 939,26

kWh/m² per år
304,71

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kirkegata 13, 6004 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



Kirkegata 13, 6004 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

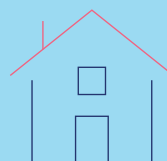
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0197/26

Adresse: Kirkegata 13, 6004 ÅLESUND, gnr. 200, bnr. 232,
snr. 2 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 04.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/