

Kirkegata 29

ASPØYA

notar



Prisantydning Kr. 2 400 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Kirkegata 29

Trivelig leilighet med sentral beliggenhet| Delt veranda| Fjernvarme

Adresse	Kirkegata 29 6004 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 400 000,-
Omkostninger	Kr 72 990,-
Totalpris	Kr 2 472 990,-
Fellesutgifter	Kr 4 270,-
BRA-i/BRA Total	53/58 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1906
Soverom	1
Etasje	3

Trivelig leilighet med sentral beliggenhet i Kirkegata 29. Fra leiligheten er man kun en liten spasertur unna beste bysentrum med alle dets fasiliteter samt flotte turområder. Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder stue, soverom, kjøkken med utgang til delt balkong, bad og gang. I tillegg har leiligheten en bod på 5 kvm i kjeller. Leiligheten har fjernvarme installert og har lave strømutfgifter. Av overflater er her laminat på gulv samt malte veggflater og himlinger. Badet er helfiliset og utstyrt med gulvvarme. dusjkabinett, innredning m/servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har en klassisk profilerte fronter i eik samt integrerte hvitevarer.

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
Vedlegg	20
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. Fra eiendommen er det 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 visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kirkegata 29, 6004 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0194/26

SELGER

Anders Gjerstad Lindvåg

MATRIKKE

Gårdsnummer 200, bruksnummer 248, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1 i Sameiget Kirkegata 29 med orgnr.: 998509874 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 239 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er stort sett bebyggt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1906

BYGGEMÅTE

Bygården ble oppført i 1906 og er registrert som et sefrakminne. Bygget gjennomgikk rehabilitering etter en brannskade, med ferdigattest fra 2003.

Bygningens fasader består av malte murfasader og er platekledd mot vest.

Takkonstruksjonen er et sperretak i tre, tekket med både metallplater og skifer. Taktekkingen ble omlagt rundt 2024.

Etasjeskillene i bygget er konstruert som trebjelkelag.

Leiligheten har malte trevinduer og en balkongdør med 2-lags glass fra rundt 1990-tallet. Hovedytterdøren til leiligheten er malt.

Det er utgang fra kjøkkenet til en sørvendt, felles veranda som deles med en naboileilighet. Verandaen har flislagt dekke og rekkverk i stål.

BOD:

Kjellerbod på ca 5 kvm. Mur - og nettingvegger. Enkel tredører. Det er rør for det vannbårne varmeanlegget i boden. Det er i boden også påvist et rør i rør skap for vann, men dette tilhører ikke takstobjektet, men sannsynligvis en annen leilighet.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Vegger og himling

Avvik: Flisarbeid bærer preg av ufagmessig utførelse.

- Bad - Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Gulv

Avvik: Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor slukets nedslagsfelt ved normal bruk av dusj eller badekar.

Det er registrert sprekker i gulvfliis, som kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen.

- Bad - Våtrom (bad, vaskerom) - Ventilasjon

Avvik: Det er registrert manglende overstrømning (tilluft) for ventilasjonsanlegget.

- Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

- Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

Avvik: Det er målt lokale høydeforskjeller over 15 mm i kjøkken og stue i hovedetasjen, henholdsvis ca. 20 mm og 18 mm over en lengde på ca. 2 m.

Det er registrert totale høydeforskjeller over 30 mm i kjøkken og 22 mm stue i hovedetasjen.

- Ventilasjon generelt - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Avvik: Det er ikke etablert tilluftsventiler i fasaden ved periodisk avtrekksventilasjon.

Det mangler luftespalte i eller rundt dører mellom rommene.

- Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Vannledninger

Avvik: Det er registrert eldre kobberrør og plastrør Rørenes fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) - Rørinstallasjoner

Avvik: Omfanget av det vannfårne anlegget er ukjent. Det er usikker fremtidig funksjon for det vannbårne anlegget. Jmfør Tillegg C i NS 3600 2025.

- Kjøkken - Kjøkken - Overflater - Gulv

Avvik: Laminatgulv har ikke en tilfredstillende avslutning mot sokkel på innredning. Det er et glis mellom laminatgulvet og sokkelen slik at ved renhold/vannsøl etc vil dette kunne trekke inn under laminatgulvet.

- Kjøkken - Kjøkken - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Usikker fremtidig funksjon på ventilator utifra alder.

- Yttervegg - Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag, herunder rustne beslag mot gate.

Det er registrert punktvis skader på treverk på vinduene, vinduene mot sør har skader som tilsier utskiftning, noe som er planlagt og forutsatt.

- 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:

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

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.

Vanntett sjikt, antatt smøremembran, er ca. 25 år gammelt, og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt. Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Det er vindu i våtsone med uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad - Våtrom (bad, vaskerom) - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Dusjsonen grenser mot yttervegger, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot toalett på badet, 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.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Vindu kjøkken. Dette skal byttes. Hele fasaden skal byttes. Skifting av verandadør, vindu på kjøkken og bad.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Strømsheim bygg.

Beskrivelse: Skifte av tak.

Kommentar fra selger: Vindu og dør på kjøkken skal byttes. Og vindu på bad. Dette er betalt for.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig iht reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

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

OPPVARMING

Bygget er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene, det er i denne boligen ikke påvist varmfordelingssystem utover eventuelt i badegulv, men kan også være varmekabler der. Boligen har varmevann fra samme systemet.

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

Soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en byggeanmeldelse angående våningshus fra 1904.

Det foreligger en ferdigattest angående rehabilitering/nye verandaer datert 04.12.2003.

BYGGETEGNINGER:

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

I forhold til godkjent tegning fra 14.01.2000 så er det noen avvik; bad er bygd større ved at soverom på tegning mot sør er tatt inn i badet, mens deler av bad på tegning er gang. Slike endringer er normalt sett ikke søknadspliktig så lenge det ikke er skjedd endringer i brannskille ved flytting/ending i sluk. Det er sannsynlig at endringen ble gjort i forbindelse med ombyggingen rundt 2001.

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 3. etasje 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

BRA-i 53 kvm: Stue, soverom, kjøkken, bad og gang

BOD:

BRA-e 5 kvm: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Leiligheten har laminat på gulv, på vegger er det dels malt strie, panelplater og malte strukturerte plater, i tak er det himlingsplater.

Kjøkken

Kjøkkenet har en innredning som antas å være fra ca 2001/2002, utifra igangsettingstillatelse, med profilerte fronter i eik og laminatbenkeplate med oppvaskkum. Over benkeplaten er veggen kledd med fliser. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle-/fryseskap, platetopp og stekeovn samt oppvaskmaskin. Enkelte av hvitevarene fremstår som utskiftet i forhold til selve kjøkkeninnredningen. Det er avtrekk via kjøkkenventilator.

Bad

Badet fremstår med en standard som i hovedsak er fra ca. 2000/2002, basert på igangsettingstillatelse fra 2001. Rommet har flislagt gulv med sluk plassert under dusjkabinettet, samt gulvvarme. Veggene er flislagte, mens innvendige tak er utført med takplater. Badet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc.

Tekniske installasjoner:

- Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator, det er begrenset med styrt tilluft.
- Det er synlig både eldre kobberrør fra 1980/90-tallet og noe kobberrør fra 2001 og noe plastrør, men ikke et fullverdig rør i rør system. Det er stoppekran i luke på kjøkken.
- Bygget er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene, det er i denne boligen ikke påvist varmfordelingssystem utover eventuelt i badegulv, men kan også være varmekabler der. Boligen har varmevann fra samme systemet.

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

Selger opplyser om at garderobeskapene (pax) kan følge med samt vaskemaskin også. Tv-benken medfølger ikke.

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: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 53 m² Stue, soverom, kjøkken, bad og gang.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

Leiligheten disponerer halvparten av en felles veranda mot sør på ca 8 kvm, men så lenge den ikke er eksklusiv og det heller ikke er mulighet for å fysisk dele den på grunn av rømningsveger er den ikke angitt som TBA.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 400 000,-

VERDITAKST

Kr 2 400 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 3 158,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 270,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Byggforsikring (ikke innbo), kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, fjernvarme i gulv og fortau (åkonto), trappevask og vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 564 226,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 256 904,- 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. 2 400 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 60 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 72 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 472 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/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:

2001/12441-2/58 21.09.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2001/12441-1/58 21.09.2001 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/457

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 8

2001/16320-1/58 30.11.2001 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/454

2020/508962-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 248 FNR: 0 SNR: 5

2024/39725-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 248 FNR: 0 SNR: 5

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

91097585

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen fellesgjeld ihht opplysninger gitt fra styreleder datert 09.08.2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 166 728,-

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsregnskap for 2025:

Inntekter: 307 396,05

Utgifter: 285 466,51

Resultat: 21 929,54

Budsjett for 2026:

1 371 000,- (inkludert innbetaling oppussing vegg/vinduer)

Utgifter: 1 484 700,-

Resultat: - 113 700

Budsjett for 2026 er usikkert pga at vi ikke har full oversikt over siste pristilbud fra Strømsheim ennå, og vi vet heller ikke om vi får støtte fra Kulturminnefondet. Får vi ikke støtte må vi bruke en stor del av bufferen vår, siden det ble mer omfattende oppgraderinger også på utvendig bygningsmasse i forbindelse med oppussing av bad i 4. etasje.

Styreleder informerer om at sameiet skal renovere sydveggen (baksiden) og bytte ut de fleste vinduene der. Seksjonseierne har betalt inn beløpet som dekker pristilbudet vi har fått og som vi forholder oss til per i dag. Søknaden venter på behandling i kommunen, sannsynligvis vil jobben først bli utført i 2027. 1 mill av sameiets formue er øremerket denne renoveringen.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Eier er ansvarlig for at dyr ikke lager støy, lukt eller tilsmussing i fellesarealer.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det er påregnelig med dugnader i sameiet.

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.

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

24.08.2026

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.	35 000	(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.)
Foto, 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

personvern

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse/ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- 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.

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 29

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse/ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Kirkegata 29

6004 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 200: Bnr 248, : Snr 5
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1906
Befaringsdato	17.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansennummer	STJL4FSD
Rapportdato	20.08.2026

1
TG3

12
TG2

8
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
200 000 - 300 000

BRA-i
53 m²

BRA-e
5 m²

BRA-b
0 m²

TBA
0 m²

Vurdert markedsverdi
kr 2 400 000

§ 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



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	3
1.1 - Spesielle forhold	3
1.2 - Oppdragets mandat	3
1.3 - Oppdrag	4
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Leilighet	11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	18
3.4 - Branntekniske forhold	19
3.5 - Lovlighetsmangler	19
4 - Verdivurdering	20
4.1 - Oppsummering	20
4.2 - Teknisk verdi	20
4.3 - Sammenlignbare objekter	21
5 - Vedlegg og kilder	22
6 - Forutsetninger	23
7 - Ansvarlig takstingeniør	26
8 - Versjoner av rapporten	27

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1906, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som kjellerbod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken

1.2 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

1.3 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Lindvåg Anders Gjerstad

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 2 400 000

Dato verdsetting

20.08.2026

Befaringsdato

17.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Anders Gjerstad Lindvåg

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

20.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: ccde8193-68fe-46f6-b12a-e5c078530caa - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Kirkegata 29 ligger sentralt på Aspøya i Ålesund sentrum, med Ålesund kirke som nærmeste nabo. Nærområdet består av eldre, kulturhistorisk jugendbebyggelse med en kombinasjon av boliger, forretninger og bymessige funksjoner. Det er kort gangavstand til butikker, serveringssteder, kulturtilbud, offentlige tjenester og sjøfronten i sentrum. Området har god tilgjengelighet til kollektivtransport, samtidig som sentrumsbeliggenheten gir et aktivt bymiljø med noe trafikk og turistaktivitet.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	239.2 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	200		
Bruksnummer	248		
Seksjonsnummer	5		

Totalt tomteareal 239.2 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 58 m²

Sum BRA-i 53 m²

Sum BRA-e 5 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 0 m²

2.3.1 LEILIGHET

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Kirkegata 29
6004 ÅLESUND

Byggeår: 1906



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 200: Bnr 248

Seksjon 5

LINDVÅG ANDERS GJERSTAD

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Sperretak i trekonstruksjon med både metallplater og skifer som takteking. takteking er omlagt i ca 2024
Malte murfasader, platekledd mot ves
planer utskiftning bad og kjøkken og dør betalt inn av nåværendeceier, kr 114000 pusse og male fasade. Ny eier ny del.

Utvendige forhold

Sperretak i trekonstruksjon med takteking av både metallplater og skifer. Takteking er opplyst omlagt ca. 2024.

Malte murfasader, platekledd mot vest.

Det er utgang fra kjøkken til sørvendt felles veranda med naboleilighet. Den er flislagt, stålrekkverk.

Det er malte trevinduer og balkongdør fra ca 1990-tallet med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør til leilighet

Innvendige forhold

Leiligheten har laminat på gulv, på vegger er det dels malt strie, panelplater og malte strukturerte plater, i tak er det himlingsplater.

Trebjelkelag

Malte fyllingsdører.

Våtrom

Badet fremstår med en standard som i hovedsak er fra ca. 2000/2002, basert på igangsettingstillatelse fra 2001.

Rommet har flislagt gulv med sluk plassert under dusjkabinettet, samt gulvvarme. Veggene er flislagte, mens innvendige tak er utført med takplater.

Badet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc.

Kjøkken

Kjøkkenet har en innredning som antas å være fra ca 2001/2002, utifra igangsettingstillatelse, med profilerte fronter i eik og laminatbenkeplate med oppvaskkum. Over benkeplaten er veggen kledd med fliser.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle-/fryseskap, platetopp og stekeovn samt oppvaskmaskin. Enkelte av hvitevarene fremstår som utskiftet i forhold til selve kjøkkeninnredningen. Det er avtrekk via kjøkkenventilator.

Tekniske installasjoner

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad og kjøkkenventilator, det er begrenset med styrt tilluft.

Det er synlig både eldre kobberør fra 1980/90-tallet og noe kobberør fra 2001 og noe plastrør, men ikke et fullverdig rør i rør system. Det er stoppekan i luke på kjøkken.

Bygget er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørrnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene, det er i denne boligen ikke påvist varmfordelingssystem utover eventuelt i badegulv, men kan også være varmekabler der. Boligen har varmevann fra samme systemet.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1906

Dette er en bygård oppført etter bybrannen i 1905/06.

Denne leiligheten ligger i 3.etg. Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av brannskadd bygning og nye vinduer" datert 04.12.2003.

Bygget har 3 etg + kjeller og 4.etg/loft. I 1997 ble det søkt om gjenoppbygging etter brannskade samt etablering av balkonger mot sør. Det er gitt ferdigattest på dette prosjektet i 2003.

Eiendommen er registrert som sefrakminne med id: 1504 4 31.

2.3.1.3 AREAL

Leiligheten disponerer halvparten av en felles veranda mot sør på ca 8 kvm, men så lenge den ikke er eksklusiv og det heller ikke er mulighet for å fysisk dele den på grunn av rømningsveger er den ikke angitt som TBA.

3.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 53 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue, Soverom, Kjøkken, Bad, Gang		53 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig. 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:

- Gateparkering i området mot betaling.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 3 160
- Fellesutgifter ca kr 4 270, inkl akonto på fjernvarme

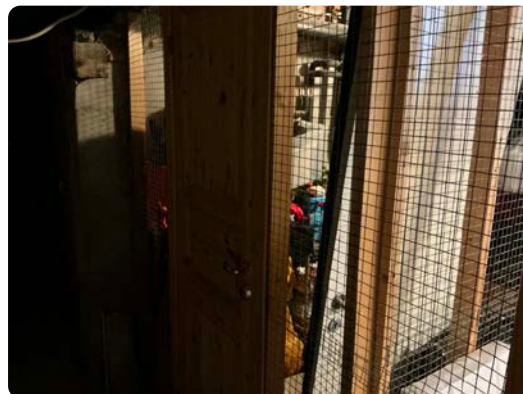
Andre forhold:

- Eier opplyser om at fasade og vinduer/balkongdør mot sør er planlagt utskiftet/utbedret gjennom sameiet. Eier har allerede betalt inn kr 114 000 for dette arbeidet. Det er ukjent når arbeidet starter. Dersom kostnaden med utbedringen medfører ytterligere innbetalinger til sameiet, må dette dekkes av ny kjøper.

2.3.2 BOD

Kirkegata 29
6004 ÅLESUND

Byggeår: 1906



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Kjellerbod på ca 5 kvm. Mur - og nettingvegger. Enkel tredører.

Det er rør for det vannbårne varmeanlegget i boden.

Det er i boden også påvist et rør i rør skap for vann, men dette tilhører ikke takstobjektet, men sannsynligvis en annen leilighet.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 AREAL

Kjeller		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 5 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod		m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)			5 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.	Rørinstallasjoner	TG2
2.13.4.1		
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.	Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og	
2.13.4.2	lignende varmesentraler)	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 200 000 - 300 000

TG3

3.2 Leilighet



Byggeår: 1906

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

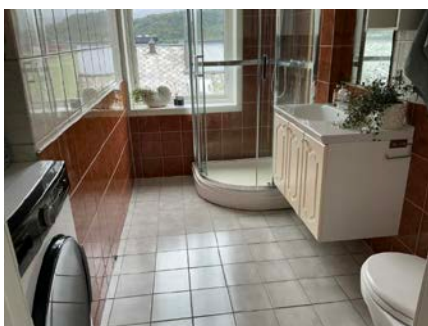
Bad

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Badet fremstår med en standard som i hovedsak er fra ca. 2000/2002, basert på igangsettingstillatelse fra 2001. Rommet har flislagt gulv med sluk plassert under dusjkabinettet, samt gulvvarme. Veggene er flislagte, mens innvendige tak er utført med takplater.

Badet er innredet med dusjkabinett, innredning med servant, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er elektrisk vifte.



Oversikt bad

TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Flisarbeid bærer preg av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Flisarbeidet og øvrige overflater fremstår stedvis ufagmessig utført og nærmer seg tidspunkt for utskiftning.
- Uten utskiftning vil det være risiko for skader jamfør andre konstruksjoner på våtrommet.

TG2 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 3-6 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å ikke være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor slukets nedslagsfelt ved normal bruk av dusj eller badekar.
- Det er registrert sprekker i gulvflis, som kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet, da dagens forhold kan medføre økt fuktbelastning og vannskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Sprekk i gulvflis bør utbedres, og området bør følges opp for å avklare eventuell fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon.

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

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Det er tegn på smøremembran ved sluk som er ca. 25 år. Det er vindu i våtsonen.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Vanntett sjikt, antatt smøremembran, er ca. 25 år gammelt, og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt. Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det er vindu i våtsone med uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt ved sluk er ca. 25 år og erfaringsbasert funksjonstid er oppbrukt; utskifting eller omfattende utbedring må påregnes i løpet av relativt kort tid, med økt risiko for lekkasje og fuktskader.
- På grunn av alder, begrenset høydeforskjell ved døråpning og usikker oppbygning er sikkerheten mot skade ved lekkasjevann sterkt redusert.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til vanntett sjikt ved døråpning, og bakenforliggende tettesjikt er ikke bekreftet; forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging.
- Vindu i våtsone har uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt; tiltak må påregnes for å sikre tilfredsstillende tetthet og redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra ca. 2001 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

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



TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Badet har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert manglende overstrømning (tilluft) for ventilasjonsanlegget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende tilluft til avtrekksviften og bedre ventilasjon av bad/wc, for eksempel spalte ved dør. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og øke risikoen for fuktbelastning.

TG1 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 yttervegger, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot toalett på badet, 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

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt, og oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres. Våtrommet bør følges opp ved observasjon av lekkasjetegn, og det må påregnes usikkerhet knyttet til

restlevetid og fremtidig funksjon.

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

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på Ca 30 mm.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 22 mm.

Trebjelkelag

Vurdering/Avvik:

- Det er målt lokale høydeforskjeller over 15 mm i kjøkken og stue i hovedetasjen, henholdsvis ca. 20 mm og 18 mm over en lengde på ca. 2 m.
- Det er registrert totale høydeforskjeller over 30 mm i kjøkken og 22 mm stue i hovedetasjen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert lokale høydeforskjeller over 15 mm og total høydeforskjell rundt 30 mm i gulv i kjøkken. Forholdet bør følges opp ved behov, da skjevhetene kan gi redusert brukskomfort og risiko for snublefare.

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, det er begrenset med styrt tilluft.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke etablert tilluftsventiler i fasaden ved periodisk avtrekksventilasjon.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dører mellom rommene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør monteres tilstrekkelige tilluftsventiler i fasaden og etableres luftespalte i eller rundt dører for å sikre bedre lufttilførsel og luftskifte. Manglende tilluft kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 1990

Beskrivelse:

Det er synlig både eldre kobberør sannsynligvis fra 1980/90-tallet og noe kobberør fra 2001 og noe plastrør, men ikke et fullverdig rør i rør system.

Det er stoppekran i luke på kjøkken.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert eldre kobberør og plastrør Rørenes fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og manglende fullverdig rør-i-rør-system; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt. I forbindelse med oppgradering av badet vil det være naturlig med utskifting av røropplegg.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG2 A.2.13.4.1 - Rørinstallasjoner

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Bygget er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rønett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene.

Det er i denne boligen *ikke* påvist varmefordelingssystem utover eventuelt i badegulv, men kan og være varmekabler der.

Boligen har varmevann fra det samme varmesystemet, det er påvist samleskap for dette.

Vurderingen gjelder fordelingssystemet inne i boligen. Systemet er tilknyttet varmekilde jfr egen vurdering.

Vurdering/Avvik:

- Omfanget av det vannfårne anlegget er ukjent. Det er usikker fremtidig funksjon for det vannbårne anlegget. Jmfør Tillegg C i NS 3600 2025.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting av rørinstallasjonene, da alder og forventet restlevetid gir usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje etc.



A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

Beskrivelse:

Fjernvarme er et energisystem og en metode for energidistribusjon hvor varmt vann produseres sentralt i et fjernvarmeanlegg og distribueres gjennom et nettverk av isolerte rør til flere bygninger eller områder for oppvarming og varmtvann. Dette systemet er ikke nærmere vurdert, kun fordelingssystem inne i boligen.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er lokalisert i 3. etasje 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 befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Kjøkkenet har en innredning som antas å være fra ca 2001/2002, utifra igangsettingstillatelse, med profilerte fronter i eik og laminatbenkeplate med oppvaskkum. Over benkeplaten er veggen kledd med fliser.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøle-/frysenskap, platetopp og stekeovn samt oppvaskmaskin. Enkelte av hvitevarene fremstår som utskiftet i forhold til selve kjøkkeninnredningen. Det er avtrekk via kjøkkenventilator.



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Vurdering/Avvik:

- Laminatgulv har ikke en tilfredstillende avslutning mot sokkel på innredning. Det er et glis mellom laminatgulvet og sokkelen slik at ved renhold/vannsøl etc vil dette kunne trekke inn under laminatgulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning bør beskyttes mot vannsøl og følges opp med jevnlig observasjon, da fukt kan medføre skader og behov for utskifting.
- Løsningen på gulv mellom gulvet og sokkel på innredning bør utbedres for å unngå fuktskader ved søl og renhold.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Årstall: 2001

Vurdering/Avvik:

- Usikker fremtidig funksjon på ventilator utifra alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilatorens fremtidige funksjon er usikker grunnet alder, og det bør planlegges for utskifting ved funksjonssvikt; svekkelse på grunn av alder kan medføre redusert avtrekk og økt risiko for fuktbelastning ved matlaging, og til slutt funksjonssvikt.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Leiligheten har laminat på gulv, på vegger er det dels malt strie, panelplater og malte strukturerte plater, i tak er det himlingsplater.

TG1 A.2.4.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater - Gulv

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Årstall: 1995

Beskrivelse:

Det er malte trevinduer og balkongdør fra ca 1990-tallet.

Eier opplyser om at vinduer på kjøkken og bad mot sør samt balkongdør er planlagt utskiftet samtidig som sameiet skal foreta vedlikehold av fasade mot sør.

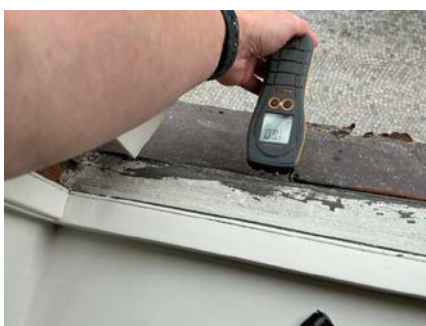
Malt hovedytterdør til leilighet

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved detaljer, spesielt beslag, herunder rustne beslag mot gate.
- Det er registrert punktvis skader på treverk på vinduene, vinduene mot sør har skader som tilsier utskiftning, noe som er planlagt og forutsatt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rustne og skadde beslag mot gate bør skiftes for å redusere risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning.
- Vinduer mot gate krever normalt vedlikehold.



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

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Det er utgang fra kjøkken til sørvendt felles veranda med naboleilighet. Den er flislagt, stålrekkverk med høyde ca 0,88 m.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på felles veranda har en høyde på ca. 0,88 m, som ikke er i henhold til kravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres til forskriftsmessig høyde, men det er ikke krav om dette.

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:

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

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**

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? **Ja**
År: 2001

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? **Nei**

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i det elektriske anlegget? **Nei**

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**

SAMSVARSEKLÆRING

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

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

BEHOV FOR KONTROLL

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

El anlegget er i hovedsak fra tidlig 2000-tallet, ingen dokumentasjon, men ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene. Utfra dette anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene.

3.4 Branntekniske forhold

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

Brannskille:

- Det foreligger ferdigattest som skal bekrefte at utførelsen er i tråd med godkjenning i 2001.
- Det stilles spørsmål ved om leiligheten har tilfredsstillende brannskille, det åpenbare avviket er om hoveddøren til leiligheten er en brannklassifisert dør, den er ikke merket og ser ut som en ordinær innerdør. Forholdet bør undersøkes nærmere, for å lukke dette avviket må sannsynligvis dør skiftes.

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.

I forhold til godkjent tegning fra 14.01.2000 så er det noen avvik; bad er bygd større ved at soverom på tegning mot sør er tatt inn i badet, mens deler av bad på tegning er gang. Slike endringer er normalt sett ikke søknadspliktig så lenge det ikke er skjedd endringer i brannskille ved flytting/endring i sluk. Det er sannsynlig at endringen ble gjort i forbindelse med ombyggingen rundt 2001.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	20.08.2026
Estimert markedsverdi	2 400 000

2-roms leilighet beliggende i 3. etasje i bygård i Kirkegata rett vest for Ålesund sentrum. Leiligheten og bygget gjennomgikk endel oppgradering i 2001/02 etter gjenoppbygging etter brann. Jamfør tilstandsrapport.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 450 000
Teknisk verdi Leilighet	1 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 45 000
Teknisk verdi Bod (avrundet fra 45 000)	40 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	3 490 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 1 495 000
Teknisk verdi alle bygg	1 990 000

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	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	2 590 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m ²
Øwregata 22, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 1	12/16/2025	2 550 000	2 540 000	0	47 037 Areal: 54 m ²
Markvegen 21, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1908 Soverom: 2	05/09/2025	2 550 000	2 550 000	0	43 966 Areal: 58 m ²
Øwregata 22, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 1	07/05/2025	2 550 000	2 550 000	0	44 737 Areal: 57 m ²
Kirkegata 27, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 2	05/23/2025	2 700 000	2 900 000	0	55 769 Areal: 52 m ²
Prestegata 2B, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1905 Soverom: 2	06/29/2026	2 890 000	2 830 000	0	51 455 Areal: 55 m ²
Kirkegata 11, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1905 Soverom: 1	10/27/2025	2 500 000	2 400 000	0	40 000 Areal: 60 m ²
Giskegata 13, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1918 Soverom: 2	02/19/2026	2 300 000	2 500 000	0	39 683 Areal: 63 m ²
Kirkegata 28, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1902 Soverom: 2	04/02/2025	2 450 000	2 425 000	0	39 113 Areal: 62 m ²
Øwregata 22, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 1	05/28/2025	2 050 000	1 950 000	0	38 235 Areal: 51 m ²
Kirkegata 28, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1902 Soverom: 1	01/21/2025	2 100 000	2 050 000	0	38 679 Areal: 53 m ²
Latinskolegata 6, 6004 ÅLESUND Byggeår: 1918 Soverom: 2	05/12/2026	2 790 000	3 250 000	0	69 149 Areal: 47 m ²
Storhauggata 7, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1930 Soverom: 1	06/27/2025	1 950 000	2 350 000	38 480	48 958 Areal: 48 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

45 902 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegning	19.11.2000	SØKNAD OM REHABILITERING BRANNSKADD BYGNING - NYE BALKONGER	Nei
Igangsettingstillatelse	07.05.2001	SØKNAD OM REHABILITERING BRANNSKADD BYGNING - NYE BALKONGER	Nei
Ferdigattest	04.12.2003	SØKNAD OM REHABILITERING BRANNSKADD BYGNING - NYE BALKONGER	Nei
Egenerklæring	07.08.2026		Nei

6 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 *bygningdelen*

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

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

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

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

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

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

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

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

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

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

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

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

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

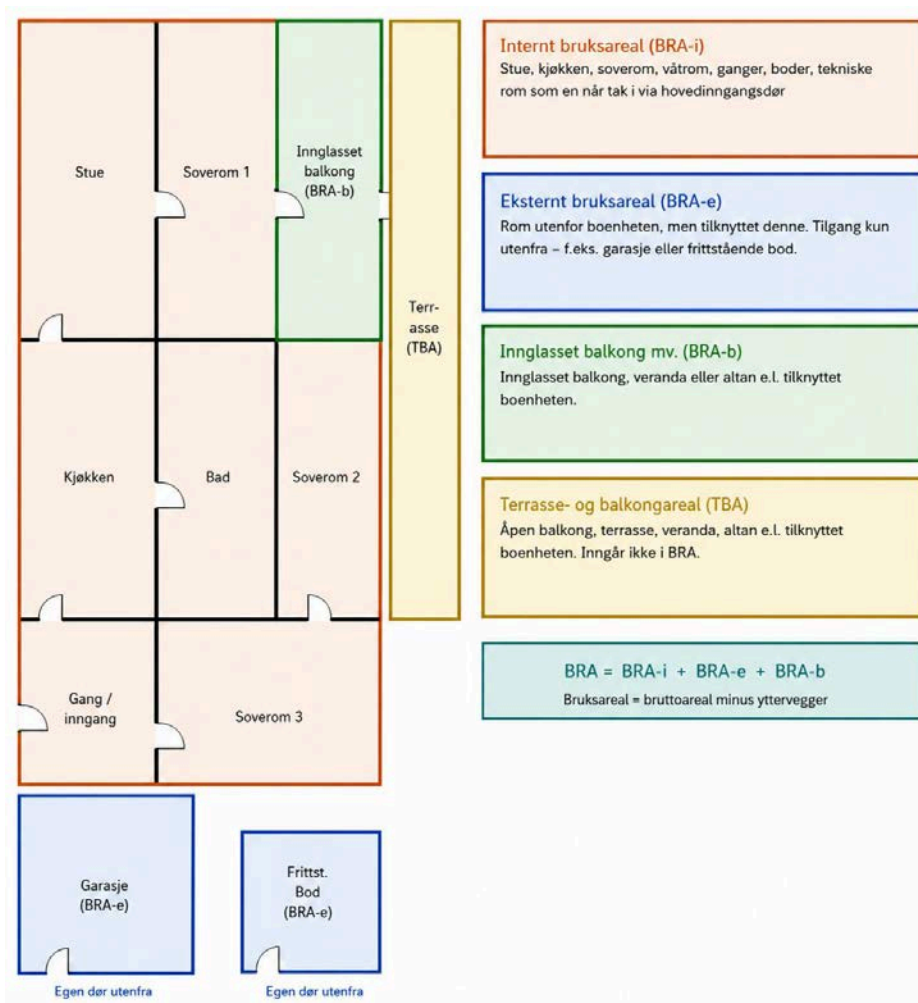
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

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.

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

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

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter 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



Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	20.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0194/26	

Selger 1 navn
Anders Gjerstad Lindvåg

Gateadresse	
Kirkegata 29	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6004

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0194/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AGL

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AGL

2

Document reference: 1-0194/26

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Vindu og dør på kjøkken skal byttes. Og vindu på bad. Dette er betalt for.

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, 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
Anders Gjerstad Lindvåg	98c3c778b947bba63bf32 33a1c8c6c7e4a577d24	07.08.2026 08:54:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0194/26

- 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>



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 248 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Kirkegata 29
6004 ÅLESUND

Annen info:



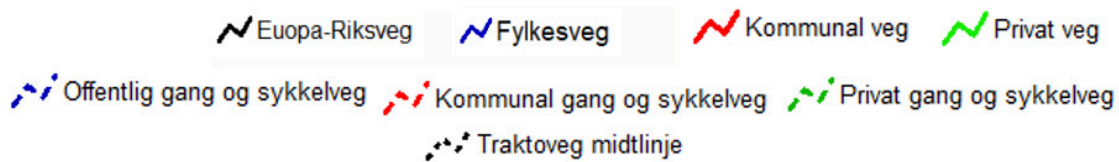
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
▪ Gatelys (Lysarmaturl)	● Mast	• Skap
 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	 Bebygde 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: 248 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Kirkegata 29
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	 Bygg godkjent revet	Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel
 Byggegrense	 Byggelinje	 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 - kirke	 Annet byggeområde
 Gate m/fortau	 Gang-/sykkelveg	 Gatetun
 Grav- og urnelund	 Privat småbåthavn (sjødelen)	 Bolig/Forretning/Kontor
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	 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



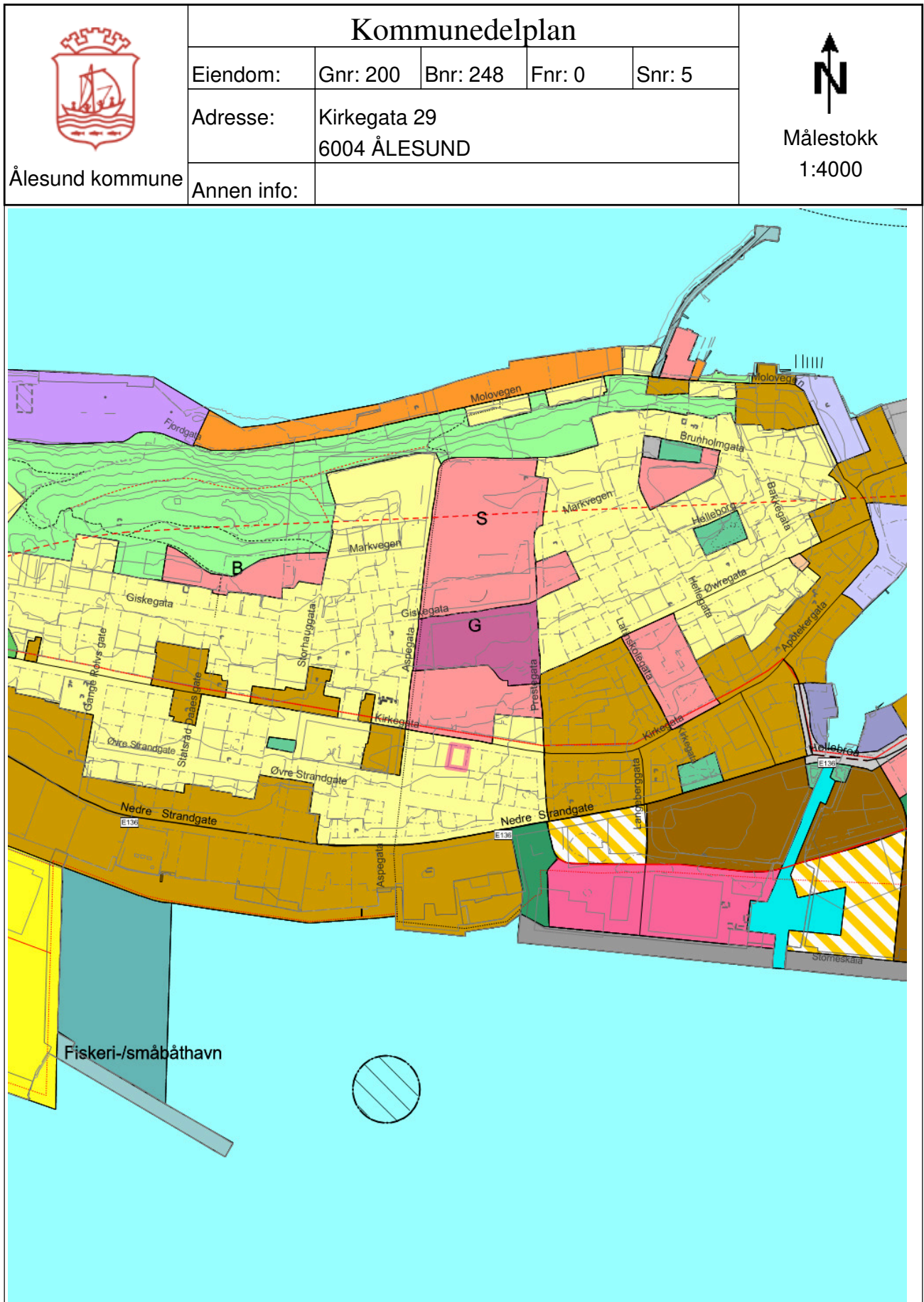
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



Tegnforklaring

 Europavegboks	 Europaveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve 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
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 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
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 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 kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	 Friområde - Nåværende
 Grønnstruktur - Fremtidig	 Friluftsområde - Nåværende	 Småbåthavn - Fremtidig
 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 stikkledningene 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	

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

her Jacob Petersens tomt i Kirkegaten

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

2 blade tegninger in duplo for vaarningshus med butikker i 1 etg. ~

Bl. 1. Samtlige planer. ~ } 1:100. ~
Bl. 2. facade og snit. ~ }

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	151.	m ²
	Bagbygning		m ²
	Udhusbygning		m ²
	Tils.		m ²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *86.* m²

Bygningens bestemmelse

Vaarningshus. ~

Bygningens høide (§ 25) *10.50. -*Gadens bredde (§ 20) *12.50.*Etagernes antal og høide *3 etager a 3.10. i Lyset. ~*Grundens beskaffenhed *Fjeld. ~*

Fundamentering og grundmur

Græskensmur i kalk direkte paa fjeld. ~

Isolation (§ 32) *Dobbelt lag asfaltpap.*

Kloak og drænering

Bronsør 2" lervør - uglasseret - dobb., langs alle ydre mures indre side. ~

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Mur af teglsten. —

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) De nye mure udføres som hulmure. Ingen særegne konstruktioner. —

Indredning i kjælderen (§ 34) Der indredes ildhus, husholdnings-
køl og vedkjædere. —

Indredning paa loftet (§ 33²) 4 piper. —

Trappeantal (§ 38) 2. Størst af hovedtrappen af jern. —

Tagtækning (§§ 40—41) Skifer. —

Antal piber (§§ 57—61) 4 røgpiber 9" — 2 luftpiber. —

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 1 hver pibe fraa hvist 6 ildsteder. —

Trukne røgrør (§ 67) forekommer ikke. —

Tagets skraaning (§ 40) Som lovbefalt under 45° vinkel. —

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 6 tagluger — ingen tagstige, da
byggn. fraa horisontale løber paa taget. —

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Stodtner som closetter med bølge
og forstrib. —

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

Forekommer ikke. —

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Forekommer ikke. —

Aalesund den

Som eier

Som anmelder

F. M. Pettersen

2

Som ansvarshavende

Behandles i reguleringskom. 30/9, hvor besluttedes:
Ved husekens bebyggelse bliver Firkedens sydelinge og
niveau et bølge efter stadsinspektørens nærmere
påvisning. —

Behandles i bygningsskom. 5/10, hvor
anmeldelsen approberedes på følg. betingelser:

- 1) at isolationen udføres af et mindst 4 cm tykt
lag ublandet cementbrug foruden pap.
 - 2) at der anbringes ventilationer under spejlglas-
ruderne og at vinduerne over indgangs døre
indrettes til at aabnes.
 - 3) at hovedtrap og trapperum udføres overens-
stemmende med bygningslovens § 38 ³
 - 4) at de 2 vestligste pigværelser på loftet forsynes
med døre mod korridor og at der aabnes en
passage langs østre gavlvæg saaledes, at beboeren
af pigværelserne faar adgang til bag trappe
uden at passere hovedtrapperummet.
 - 5) at lokumrens vægge udføres af murværk,
rabbitz eller hvaldepatent.
 - 6) at der i hovedtrappens lysaabning benyttes
brædglas,
 - 7) at bygningslovens bestemmelser i enhver
henseende overholdes. —
-

Per Svein Aasen,
Arkitekt M.N.A.L.
Ålesund.

Ålesund bygningsråd
den 17. mars 1957

Til
bygningsrådet i
Å l e s u n d.

På vegne av eieren - hr. Per Lunden - søker jeg
om bygningsrådets godkjennelse av vedlagte plan
for en del forandringer i matr. nr. 24 Kirkegt.

Ålesund den 5. mars 1957.

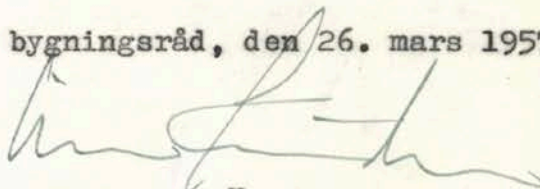


Jnr.91/57.

I bygningsrådets møte den 25. mars d.å. ble følgende
vedtak fattet:

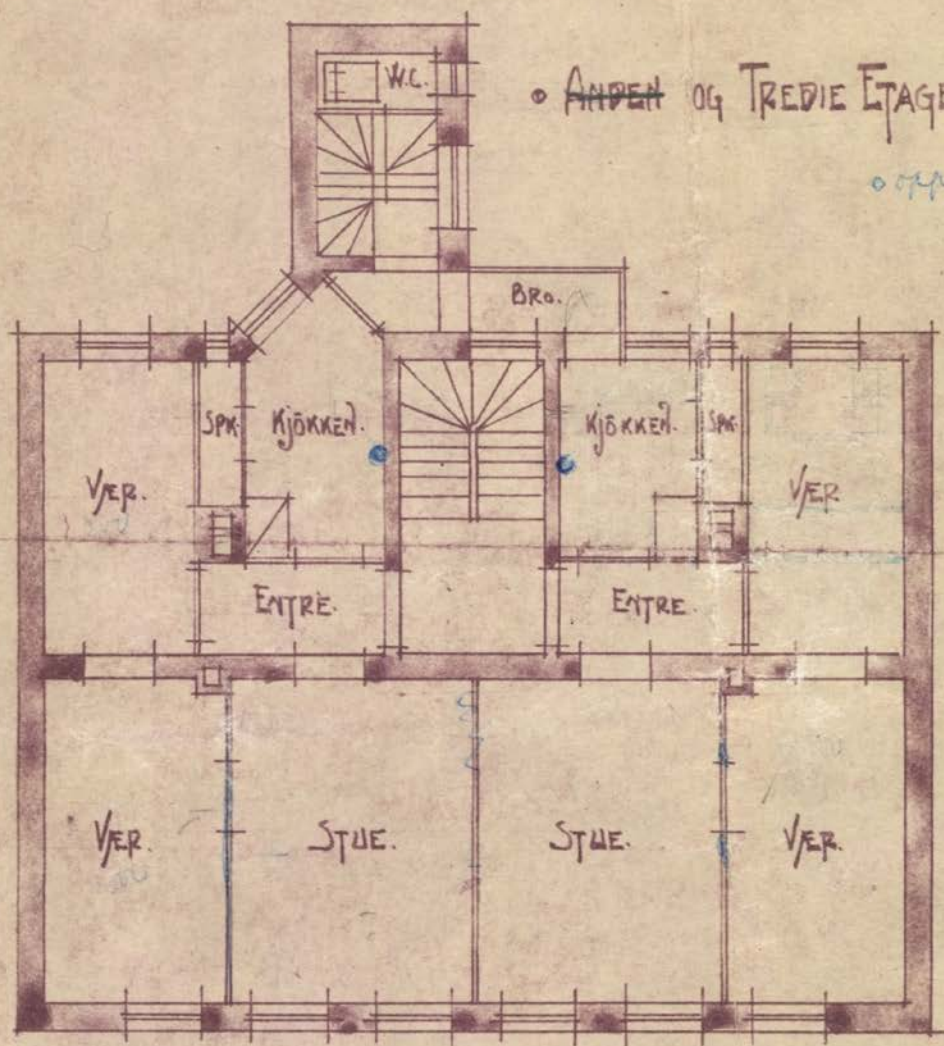
"Anmeldelsen godkjennes, men piper må rives ned fra
tak og helt ned. Boligformidlingsnemda må underrettes.
Vaskemaskin på bad må være av godkjent type for bad."

Ålesund bygningsråd, den 26. mars 1957.



Knut Siem Knudsen

bygningssjef



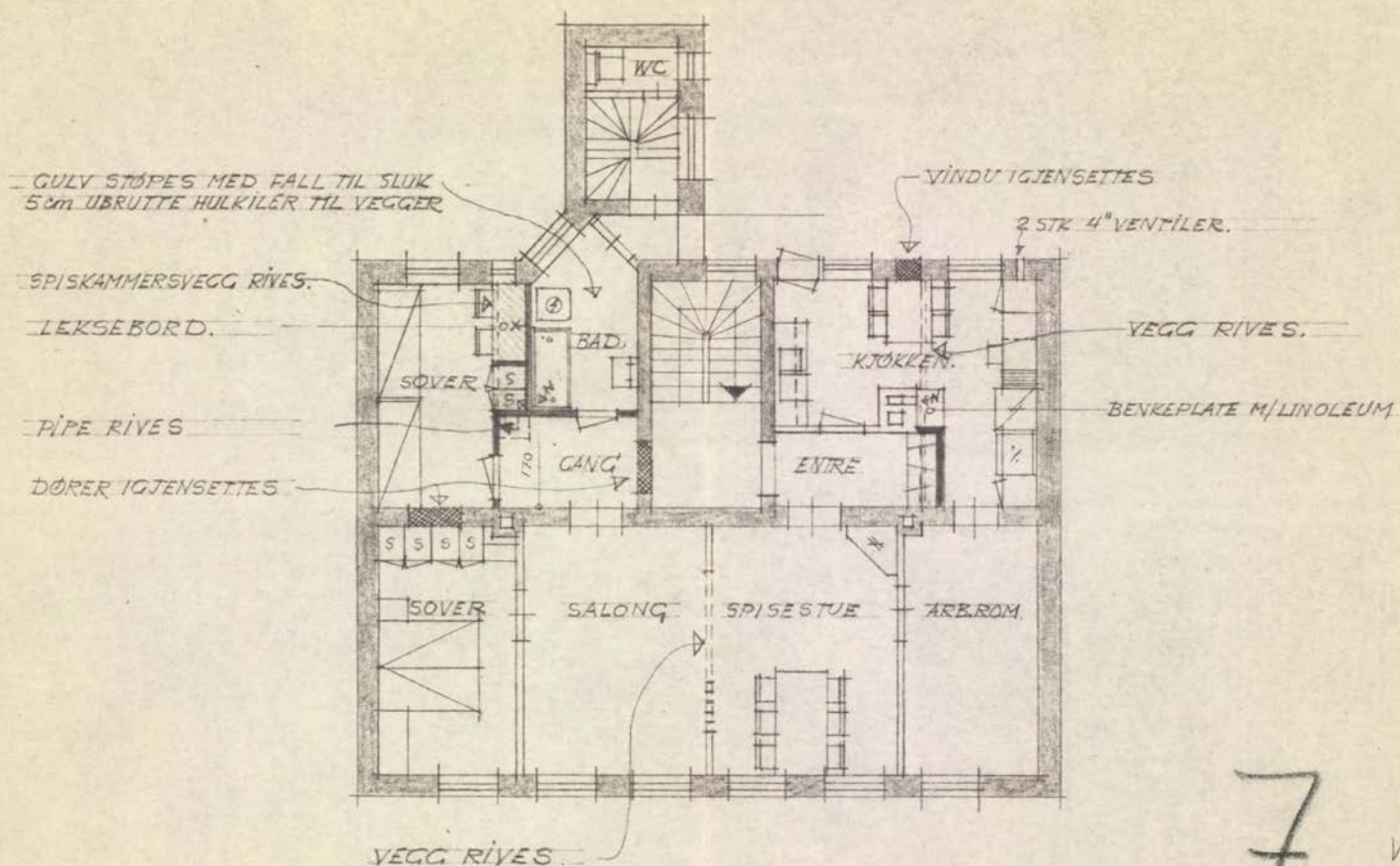
• ANDEN OG TREDIE ETAGE.

• opplegg.

ÅLESUND Juli 04.

6.2

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 9/157 fremlagt i møte, den



7. ✓

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 91/57 fremlagt i møte, den

FORANDRINGER I PER LUNDEN'S HUS, KIRKEGT. 29.
M = 1:100

Jakobsen AS
Kirkegata 8
6004 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:
ARH/2003/36331/200/248 200002243

Dato:
04.12.2003

F E R D I G A T T E S T
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 200 BNR. 248 - ADRESSE: KIRKEGATA 29
TILTAKSHAVER: PER OLA BLINDHEIM
REHABILITERING AV BRANNSKADD BYGNING OG NYE VERANDAER

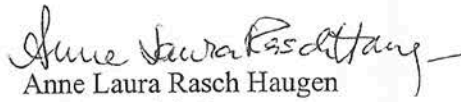
Beliggenhet:	Bydel nr. 02	Grunnkrets nr. 0206
Søknad av:	10.07/15.07.2000	
Tiltakets art:	Rehabilitering/nye verandaer	
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim	
Ansvarlig søker:	Jakobsen AS	
Byggetillatelse:	14.11.2000, del.sak nr. 890/2000	
Ansvarlig samordner:	Jakobsen AS	
Igangsettingstillatelse:	07.05.2001	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

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

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

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



ENT PÅ VILKÅR SATT AV

UTVALGET FOR PLANSAKER

LINGSSJEFEN

NR. 890/00 DAT. 14.11.00

DAT. _____

Amundt

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

JNR. 33177 12.10.00

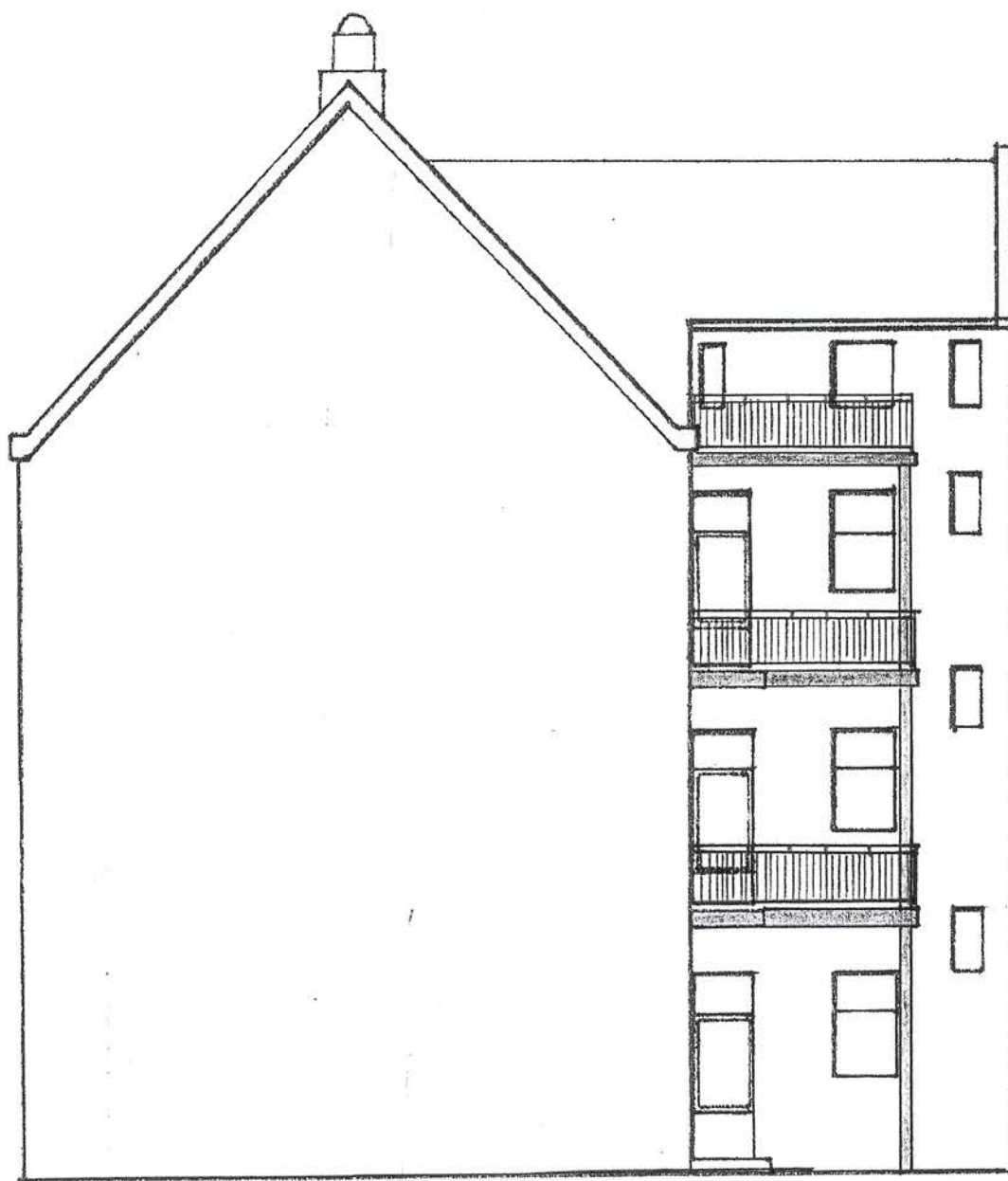
MAPPE NR. _____

ARK.NR. _____

KIRKEGATA 29

FASADE SYD.

1:10

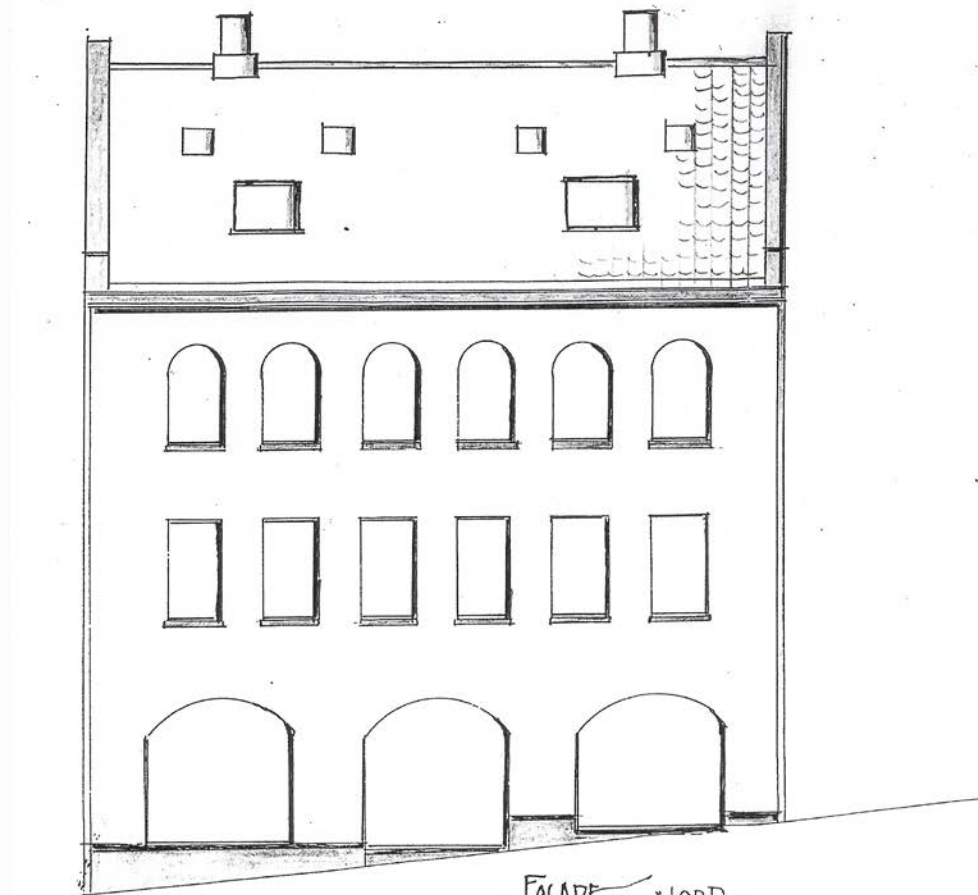


JENT PÅ VILKÅR SATT AV
 MEDUTVALGET FOR PLANSAKER
 DELINGSSJEFEN
 NR. 890/00 DAT. 19.11.00
 EV DAT.

ÅLESUND KOMMUNE
 TEKNISK SEKTOR
 JNR. 33172 12.10.00
 MAPPE NR. _____
 ARK.NR. _____

KIRKEGATA 29
 FASADE VEST.
 1:10

gskommission *pho. 647*
07 Aa. R. JNo. *579*
 190 *4*
 H. R. JACOB PETERSEN
 VÅNINGSHUS 1:1000



FACADE NORD.

H. M. Petersen

ÅLESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
NR. 23580	13.07.00
MAPPE NR.	
ARK. NR.	

Kirkegata 29.
 Per Ola Lindbæk

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☒ AVDELINGSSJEFEN

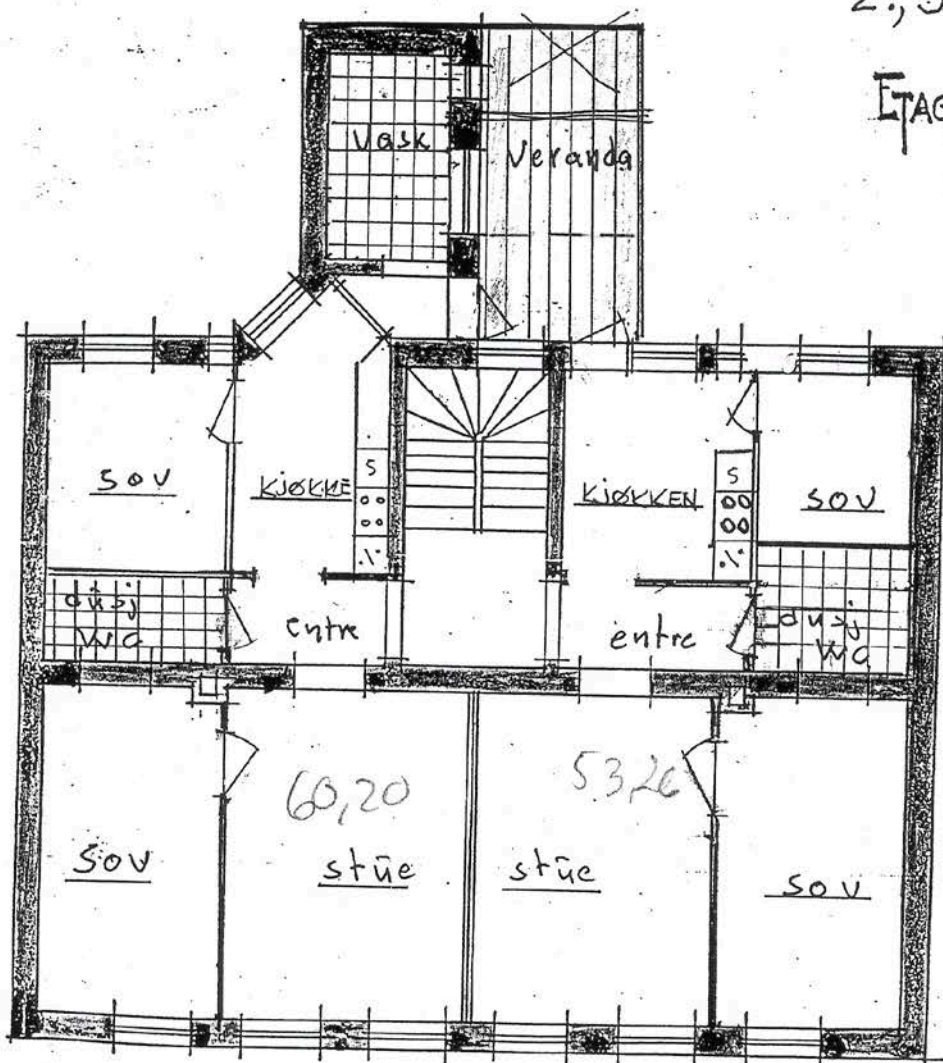
☒ SAK NR. 890/00 DAT 19.11.00

☐ BREV DAT. _____

_____ *Antt*

2,3

ETAGE.



ÅLESUND Juli 04.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
NR. 23580 13.07.00
MAPPE NR. _____
ARK.NR. _____

Planløsning 2 og 3 etg,

Veranda

Per Ola Blindheim

Kirkegt. 29

M = 1:100

28. juni 2000

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRKEGATA 29
GNR 200, bnr 248 i ÅLESUND KOMMUNE

Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere.

PARAGRAF 1

Sameiet er oppdelt i 8 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til antall boenheter.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner m/tilleggsarealer med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.

PARAGRAF 2

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameiets 8 boenheter, uavhengig av boenhetenes areal. Ovenfor 3. mann er sameierne proratarisk ansvarlig, jmf. Eierseksjonslovens paragraf 14. til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. mnd. eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og off. avgifter, forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm. kostnader mv.

PARAGRAF 3

Sameiets styre, inkludert styrets leder, skal bestå av 3 medlemmer. Disse velges blant andelseierne. Styre og styrets leder velges av generalforsamling for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig kun når alle medlemmene er til stede. Andelseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder sameiets virksomhet og representerer det utad. Styrets leder betjener sameiets bankkonto. Styret kan meddele prokura.

PARAGRAF 4

Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendig vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheterne er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealer og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene

mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

Tillegg: Det ble vedtatt husordensregler på årsmøtet i februar 2026

PARAGRAF 5

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.

Kommersiell utleiedrift av seksjoner i sameiet skal godkjennes av sameiets styre.

PARAGRAF 6

Seksjonseierne skal ikke betale leie for bruk av arealer som de har enerett til. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

PARAGRAF 7

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Sameiet innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal fremsettes skriftlig senest innen utgangen av januar. I innkallelsen skal angis tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiemøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. Sameier kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

PARAGRAF 8

Ekstraordinært sameiemøte holdes når 1/3 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

PARAGRAF 9

Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt de saker som skal behandles.

PARAGRAF 10

Sameiemøtet ledes av den sameiemøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.

PARAGRAF 11

Sameiet har foreløpig ikke gjort vedtak om panterett i den enkelte seksjoner for forpliktelser ovenfor sameiet, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

PARAGRAF 12

Avtale om bruk av fellesarealer/tilleggsarealer i tilknytning til bestemte eierseksjoner:

Alle arealer utenom byggene er felleseie, men det avtales i denne avtalen nærmere bruk og vedlikehold av fellesarealene. Vedlagte kart skisserer hvilket areal hver seksjon har som sitt vedlikeholdsansvar og bruksområde.

PARAGRAF 13

Evt. tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

PARAGRAF 14

(Lagt til feb. 2026) På årsmøtet 23. februar 2026 ble det vedtatt å legge kostnad for fjernvarme inn i felleskostnadene, siden fjernvarmen faktureres månedlig i stedet for kvartalsvis. Det betales inn et estimert årsbeløp fordelt etter sameiebrøken på de seks leilighetene som har fjernvarme. Når året er omme, foretar styreleder en avregning. Er det blitt betalt inn for mye, skal det overskytende bli tilbakebetalt til hver seksjonseier hvert år. Er det betalt for lite, må det etterbetales.

Ålesund, 18.09.2017

Knut Inge Austbø

Sebastian Nakken

Husordensregler

for Kirkegata 29 i Ålesund

Vedtatt i sameiermøte: 23. februar 2026

1. Formål

Kirkegata 29 skal være et trivelig sted å bo for alle. Husordensreglene skal bidra til et trygt, rolig og godt bomiljø, samt ivareta bygårdens bygningsmessige og kulturhistoriske verdi.

2. Ro, orden og hensyn

- Det skal være ro i bygningen mellom **kl. 23.00 og kl. 07.00**.
 - Støyende aktiviteter (høy musikk, oppussing, bruk av maskiner o.l.) skal unngås i dette tidsrommet og ellers begrenses til hverdager mellom **kl. 07.00–20.00** og helg **kl. 10.00–18.00**.
 - Ved arrangement av større fester skal det gis nabovarsel på forhånd
-

3. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes ryddige og frie for private eiendeler.
 - Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres slik at det ikke er til hinder for normal ferdsel i fellesarealer.
 - Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige eller illeluktende gjenstander i fellesarealer.
-

4. Avfall og renovasjon

- Avfall skal sorteres i henhold til Ålesund kommunes retningslinjer og kastes i riktige beholdere – ikke settes utenfor eller i fellesarealer.
 - Større avfall og spesialavfall skal leveres på godkjent mottak.
-

5. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

- Eier er ansvarlig for at dyr ikke lager støy, lukt eller tilsmussing i fellesarealer.
-

6. Røyking

- Røyking er ikke tillatt i felles innendørsarealer.
 - Røyking i egen leilighet må ikke være til ulempe for andre beboere (lukt, røyk som trekker inn i andre seksjoner).
-

7. Vedlikehold og hensyn til bygården

- Bygningen er eldre, og beboere må vise ekstra hensyn ved bruk og oppussing.
 - Arbeider som kan påvirke byggets konstruksjon, fasade eller felles installasjoner krever godkjenning fra styret/sameiet.
 - Skader som oppdages i fellesarealer skal meldes til styret snarest.
-

8. Brannsikkerhet

- Rømningsveier skal alltid holdes frie.
 - Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for fungerende røykvarsler og sløkkeutstyr i egen leilighet.
 - Styret sørger for brannvarslere og brannsløkkingsutstyr i fellesarealer.
-

9. Brudd på husordensreglene

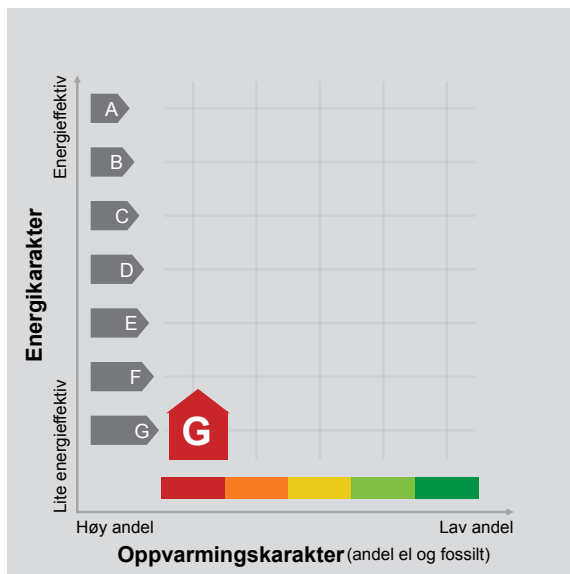
- Brudd på reglene skal i første omgang tas opp på en saklig og vennlig måte.
 - Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
-

10. Endringer

Endringer i husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 29
Postnummer	6004
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	178914472
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	ae0806dc-eb3d-41ba-b9da-1c9b332dd265
Dato	29.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1906
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkegata 29
Postnummer: 6004
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0301
Dato: 29.02.2024 13:26:54
Energimerkenummer: ae0806dc-eb3d-41ba-b9da-1c9b332dd265

Kommunennummer: 1508
Gårdsnummer: 200
Bruksnummer: 248
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 178914472

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Montering tetningslister

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

Tiltak 26: 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 27: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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.



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.

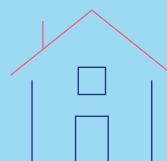
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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: 1-0194/26

Adresse: Kirkegata 29, 6004 ÅLESUND, gnr. 200, bnr. 248,
snr. 5 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.08.2026

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/