notar



Aspøya

Giskegata 29

Leilighet | BRA-i/BRA Total 65/77 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 576 090,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 76 090,-
Totalpris	Kr 2 576 090,-
Fellesutgifter	Kr 3 025,-
BRA-i/BRA Total	65/77 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1905
Soverom	2
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	26
Budskjema	96

Åpen budrunde

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

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



Din megler



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

torstein@notar.no
916 26 544

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

Velkommen til Giskegata 29

Velkommen til Giskegata 29 - en trivelig leilighet med sentral, men samtidig rolig beliggenhet! Her bor du med gangavstand til bysentrum, samtidig som flotte tur- og rekreasjonsområder ligger like i nærheten. Leiligheten ligger i 2. etasje og byr på en praktisk planløsning med to soverom, bad, gang, kjøkken og stue. Det lyse og trivelige kjøkkenet gir en hyggelig ramme rundt hverdagen, mens badet er helfliset. Fra leiligheten er det utgang til en balkong på ca. 3 kvm. I tillegg disponeres hele tre boder i fellesarealet, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Det er også mulighet for å leie en mindre garasje i sameiet.
Velkommen til visning - husk påmelding!





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Giskegata 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 og Apotekergata No. 5. For den fotball interesserte O`Connor`s Irish Pub eller Dirty Nelly gode alternativ.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

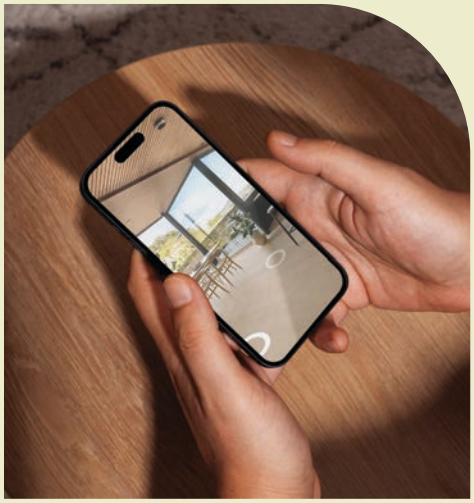
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Giskegata 29

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Giskegata 29, 6005 ÅLESUND

Oppdragsnummer
1-0242/26

Selger
Jarle Hasfjord

Matrikkel
Gårdsnummer 200, bruksnummer 113, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.
 i Sameiet Giskegata 29 med orgnr.: 912434397 i Ålesund kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
F

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energikarakteren 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 330 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med fortau og støpte platter i bakgården.

Sameiebrøk
1/6

Takst
Tilstandsrapport datert 27.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
1905

Byggemåte
Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1904/05 som er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende bordkledning, og bygget ble rehabilitert på 1980-tallet med blant annet bordkledning og vinduer. Takkonstruksjonen er av tresperrer fra byggeår. Taktekking består av både skifer, stålpanner og eternittekking, og det er opplyst om lokale utbedringer på tak i 2004. Etasjeskiller er i trebjelkelag. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980, samt ett PVC-vindu fra 2024 med 2-lags glass. Hoveddør og dør til bakgang er finerdører, og det er eldre malt tredør ut til balkong. Leiligheten disponerer en trebalkong mot øst med adkomst fra felles baktrapp og trerekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er benyttet fuktømfintlige overflatematerialer, herunder dør og dørlist, i dusjsonen. Løsningen krever jevnlig
vedlikehold og begrenset dusjing for å hindre fuktskader.

- Våtrom > Bad > Overflater – Gulv
Avvik: Avstanden mellom sluk og dør er kun ca. 60 cm og vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav.
Badet er lite, slik at vann ved dusjing kan spre seg over store deler av gulvet. Gulvet har imidlertid i hovedsak fall mot
sluket.

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Dør i våtsone har uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt.
Tettesjiktet er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

- Våtrom > Bad > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert manglende overstrømning for tilluft til våtrommet.

- Våtrom > Bad > Sanitærutstyr/armaturer og innredning
Avvik: Det er registrert antydning til riss i servant.

- Våtrom > Bad > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Avvik: Det er påvist bruk av både membranplate og plast i våtromskonstruksjonen, noe som vurderes som feil utførelse -
plast er ikke anbefalt i en slik konstruksjon. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktskader.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
Dokumentasjonen tilfredsstiller ikke

kravene for TG 0.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Avvik: Det er registrert total høydeforskjell over 30 mm og lokal høydeforskjell over 15 mm i gulv.

- Innvendig > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Det minste soverommet mangler tilluftsventilering.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

- Innvendig > Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Avløpsledninger i støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år.

- Kjøkken > Avtrekk ved matlaging
Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Utstyret er over 15 år.

- Kjøkken > Innredning
Avvik: Det er påvist fuktrelatert svelling på sokkel- og sidepanelet ved plass for oppvaskmaskinen.

- Innvendig > Overflater – Gulv
Avvik: Laminatgulvet har antydning til svelling i skjøtene. Enkelte steder er gulvet lagt med for liten forskyvning i skjøtene.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er registrert punktvise skader og slitasje på materialer og overflatebehandling, samt stedvis høyt fuktnivå i treverket.
Det er registrert avvik ved detaljer, herunder usikre beslagløsninger og forhold ved vannbord.
Vinduer og ytterdører er fra ca. 1980 og glass har usikker gjenværende funksjon på grunn av alder.

- Utvendig > Utkragede eller understøttede konstruksjoner
Avvik: Det er registrert slitasje på rekkverket, begrenset avrenning og tette fuger mellom terrassebordene.

- 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:

- Innvendig > Vannledninger
Avvik: Hovedstoppekran for vann til badet er ikke tilgjengelig i leiligheten, og avstenging må foretas med felles stoppekran
for hele bygget.
Vannledningene er eldre enn 15-33 år, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Elektrisk anlegg:

Det foreligger et el-tilsyn datert 5.2.2025 uten avvik.
Det er i sikringsskap eldre skrusikringer.
Avvik: Det er gjort endringer i forbindelse med kjøkken etc, men ingen dokumentasjon på dette. Dette gjør at det usikkert hvem
som har utført elektro-arbeid den gang på dette arbeidet, og dermed usikker utførelse. Jamfør dog el-tilsyn kontroll.
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll.

Dato for inspeksjon: 05.02.2025.
Referansenummer: 313874.
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn: Ja
Vurderingen er utelukkende basert på fremlagt rapport fra el-tilsyn utført i 2025. Rapporten viser ingen registrerte avvik.
Det er ikke foretatt en selvstendig teknisk kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med tilstandsvurderingen.
Vurderingen er dermed begrenset til det dokumenterte tilsynet og gir ikke grunnlag for å bekrefte anleggets tilstand utover det som fremgår av tilsynsrapporten.
Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1977.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det er på gjeldende tidspunkt ikke mulig å fremskaffe firmanavn.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja.
Beskrivelse: Ny membran.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja.
Beskrivelse: Arbeid utført på fasade/vegg mot vest. Ble isolert utenpå gammel bordkledning m.a.o dobbeltisolert.

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, tømrerarbeid etc)?
Ja.
Beskrivelse: Det er lagt takplater på stue som dekker et plombert strømuttak.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Faglærte taktekkere.
Beskrivelse: Siste arbeid utført for ca 15 år siden.

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja.

Beskrivelse: Ble målt til et minimalt nivå.

21.1. Radonmåling
År: 2000. Verdi: Ingen informasjon.

Kommentar fra selger: - Bærekonstruksjon for tilhørende altan ble skiftet/fornyet i sin helhet og da forsterket kraftig for ca 25 år siden. - To av tre eksterne boder er innredet/oppusset.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

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

Oppvarming
Gulvvarme på bad.

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 bygningsanmeldelse vedrørende våningshus fra 1904.

Det foreligger et vedtak på bygging av garasje datert 18.12.1956.

Det foreligger et vedtak på angående ominnredning datert 24.09.1969.

Det foreligger vedtak angående skifting av vinduer datert 08.04.1980.

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

Det er tegning fra 24.9.1969 som er den siste godkjente tegning. Rombruken samsvarer med denne tegningen. Utifra denne tegningene så er imidlertid det gjort en mindre endring mellom kjøkken og baktrapp hvor dør er flyttet samt vegg er skråstilt. Dette kan være søknadspliktig endring. Kjøper tar på seg risikoen og ansvaret rundt dette.

Verneklasse/SEFRAK

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. etasjenivå, og det er derfor ikke krav om gjennomføring av radonmålinger. Det er opplyst at det ble foretatt radonmåling for ca. 25 år siden, og at målingene ikke var unormale. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon, jf. egenerklæringen.

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

Innhold

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

Balkong på ca. 3 kvm.

Bod i 2.etasje på ca. 8 kvm og bod i kjeller på ca. 4 kvm.

Bod på loftet har ikke målbart areal, men et gulvareal på ca. 8 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 27.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2014 og har profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og flis på vegg over benkeplaten. Det er integrert mikrobølgeovn, og det er plass for løst kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk fra kokesone skjer via ventilator. Gulvet har vinyl. I innredningen er det plassert en 120 liters varmtvannstank. i hjørnet av innredningen, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp. Det er vannstoppsystem i området.

Bad 2. etasje:
Badet er sist oppusset i 2016. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med åpen dusj, toalett og servant. Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og vinylbelegg.

Vegger: Malte tapetserte veggflater.

Himling: Malte himlingsplater og malte glatte flater i innvendige tak.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Røropplegget ble rehabilitert i 1970, med senere oppgraderinger. Det er påvist en stoppekran i kjøkkenbenken som stenger kun for kjøkkenet. For å stenge vannet til badet benyttes felles stoppekran i kjeller.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP). Hovedstammer er i støpejernsrør.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken og bad, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger el-tilsyn fra 2025 uten avvik. I sikringsskapet er det eldre skrusikringer.
- Brannteknisk forhold: Det er påvist røykvarslere i leiligheten.

Hvitevarer

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolanlegg, dekoder, musikkanlegg, vegglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

Innbo og løsøre

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

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

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

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

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

Arealer

BRA - i: 65 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 3 m²

LEILIGHET
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 65 m² Bad, gang, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
3 m² Balkong.

BODER
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 4 m² Bod
2. etasje
BRA-e: 8 m² Bod.

Ikke målbare arealer
Bod på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Gulvarealet i boden er på ca 8 kvm.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 500 000,-

Verditakst
Kr 2 500 000,-

Eiendomsskatt
Kr 3 651,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Felleskostnader
Kr. 3 025,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter og kostnader til drift.

Formuesverdi - Primær
Kr. 652 100,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 608 400,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Omkostninger

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 76 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 576 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

GRUNNDATA
1995/1110-1/58 26.01.1995 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 1/6

2020/873932-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 113 FNR: 0 SNR: 3

2024/33466-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 113 FNR: 0 SNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
02.11.2026

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
2182229

Kommentar fellesgjeld
Ingen fellesgjeld ihht opplysninger gitt fra styreleder den 28.10.2026.

Andel Formue
Kr. 8 474,- pr. 28.10.2026

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Regnskap for 2025:
Inntekter: 211 200
Utgifter: 155 454
Driftsresultat: 55 746
Årsresultat: 55 233

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

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

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter er vedlagt prospekt.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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
05.11.2026

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

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.)	
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)	
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)	

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Giskegata 29

Vedlegg

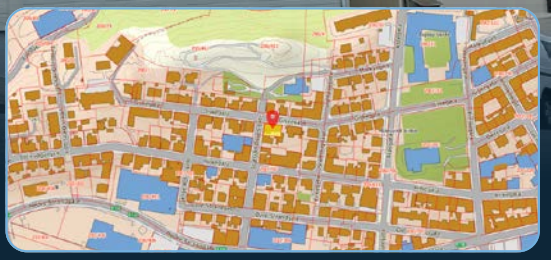
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Bygningsanmeldelser og vedtak
- Byggetegninger
- Vedtekter
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Giskegata 29

6005 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 200: Bnr 113, : Snr 3
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1905
Befaringsdato	27.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	230
Referansenummer	ST4A2N9B
Rapportdato	29.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	12 m²	0 m²	3 m²

1	15	6	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 500 000

§ 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
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Generell eiendomsinformasjon 7
2.2 - Beskrivelse av område 7
2.3 - Regulering - Infrastruktur 7
2.4 - Kostnader 7
2.5 - Eiendommer 8
2.6 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Leilighet 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 21
3.4 - Branntekniske forhold 21
3.5 - Lovlighetsmangler 22

4 - Verdivurdering 23
4.1 - Oppsummering 23
4.2 - Teknisk verdi 23
4.3 - Sammenlignbare objekter 23

5 - Vedlegg og kilder 25

6 - Forutsetninger 26

7 - Ansvarlig takstingeniør 29

8 - Versjoner av rapporten 30

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Eiendommen og bebyggelsen
Giskegata 29 ligger i et sentralt og etablert boligområde like vest for Ålesund sentrum, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, sentrum, restauranter, kaféer, skoler, barnehage, kollektivtransport og friområder. Objektet er en selveierleilighet i 2. etasje i et boligbygg oppført omkring 1904/1905 på Aspøya. Bygget har to etasjer samt loft og kjeller, og sameiet består av seks boligseksjoner. Leiligheten er på ca. 65 m² og har blant annet stue, kjøkken, bad, soverom og en trebalkong på ca. 3 m² mot øst. Til leiligheten hører også boder på loft, i kjeller og i tilbygd garasjebygg.

Tilstandsvurdering
Boligen bærer preg av alder, og det er registrert flere forhold som krever oppfølging. Det henvises til tilstandsrapporten.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1905 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.
- 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 boder utenfor leiligheten 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
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

1.3 Oppdragets mandat

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

Norsk takst

1.4 Tilstand

1	15	6	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 30 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 2 500 000

Dato verdsetting:

28.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Hasfjord Jarle

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Befaringsdato
27.10.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Yngve Hasfjord

Takstingeniør

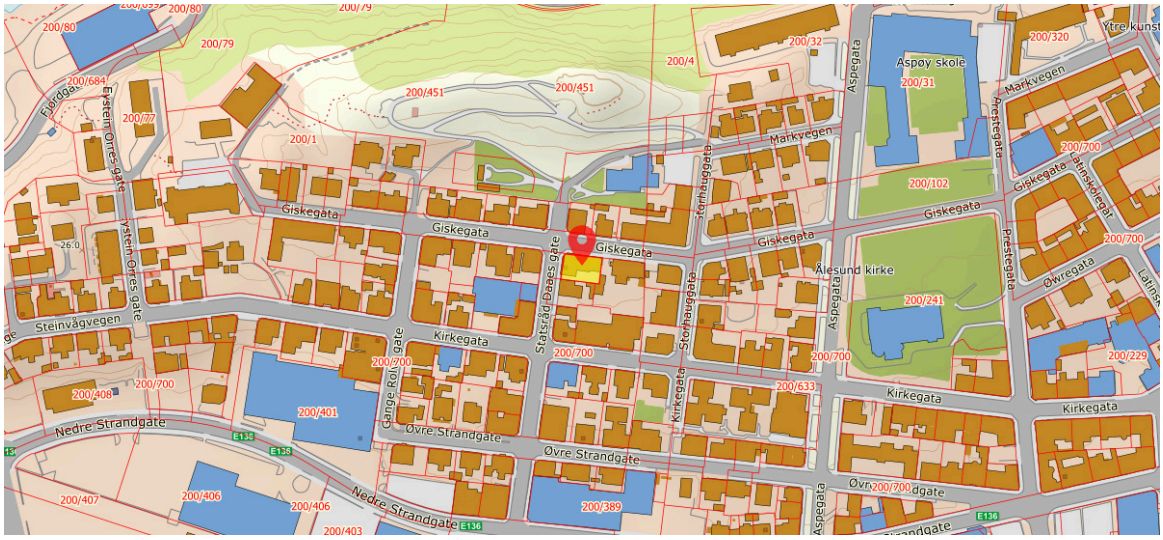
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
05.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 230 - version 2)

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: Kartverket, NVE

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

2.2 Beskrivelse av område

Giskegata 29 ligger i et sentralt og etablert boligområde like vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av eldre, frittliggende boliger og mindre boligbygg, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, sentrum, restauranter, kaféer og kulturtilbud. Aspøy skole og Storhaugen barnehage ligger i nærområdet, og det er bussholdeplasser i Kirkegata like ved. Storhaugen friområde og flere byrom i sentrum gir tilgang til lek, rekreasjon og uteopphold.

2.3 Regulering - Infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med fortau og støpte platter i bakgården.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Det er soneparkering i området.
- Sameiet har en garasje som leies ut til sameierne basert på ansiennitetsprinsippet.

2.4 Kostnader

- Felleskostnader ca kr 3000 pr måned
- Eiendomsskatt ca kr 3 650 pr år

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.5 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	329.9 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	200		
Bruksnummer	113		
Seksjonsnummer	3		

Totalt tomteareal 329.9 m²

2.6 Bygninger

Totalt bruksareal 77 m²

Sum BRA-i 65 m² | Sum BRA-e 12 m² | Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 3 m²

2.6.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Giskegata 29
6005 ÅLESUND

Byggeår: 1905



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 200: Bnr 113

Seksjon 3

Sameiebrøk:	1/6
HASFJORD JARLE	1/1

Norsk takst

2.6.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Selveierleilighet beliggende i 2.etg i boligbygg fra 1904/05 på Aspøya. Ombygd endel rundt 1970.
Bygget har 2 etg + loft + kjeller. Sameiet består av 6 boligseksjoner.

UTVENDIGE FORHOLD

Bygget ble rehabilitert på 1980-tallet med bl.a. bordkledning, vinduer etc.
Taktekking synes å være i flere typer og tidsepoker, senest gjort noe lokale utbedringer på tak i 2004.Taktekking består av både skifer, stålpanner og eternittekking.
Takkonstruksjon av tresperrer fra byggeår.
Huset er oppført i en trekonstruksjon - kledd med liggende bordkledning.
Leiligheten ligger i et stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer fra ca. 1905. Vinduer består av malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980, samt ett PVC-vindu fra 2024 med 2-lags glass.
Hoveddør og dør til bakgang er finerdører, og det er eldre malt tredør ut til balkong.
Det disponeres en trebalkong mot øst utenfor kjøkken, ca. 3 m², med adkomst fra felles baktrapp og trerekkverk.

INNVENDIGE FORHOLD

Innvendig har boligen malte og tapetserte veggflater, malte himlingsplater/glatte flater, samt gulv av laminat og vinylbelegg. Innvendige dører er malte fyllingsdører, og det er skyvedørsgarderobe.
Etasjeskiller er i trebjelkelag.

VÅTROM

Badet er oppusset rundt 2016 ifølge eier, med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte himlingsplater. Rommet har åpen dusj, toalett og servant. Det er avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2014 med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og flisfelt over benk. Integrert mikrobølgeovn, og plass for frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk fra kokesone via ventilator. Gulv med vinylbelegg. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2009 er plassert i hjørne i innredningen, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp og vannstopp i området.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon er periodisk avtrekk med vifte fra kjøkken og bad, med tilluft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Innvendige vannledninger er i kobber; stoppekran i kjøkkenbenk stenger for kjøkken, og felles hovedavstenging finnes i kjeller for bad. Det er vannstoppsystem i kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast (PVC/PP), med hovedstammer i eldre støpejern.
Det er i sikringsskap eldre skrusikringer.

2.6.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1905

2024	Et nytt vindu	Det er i 2024 montert inn et nytt PVC-vindu i stue, men ingen opplyser om utførende.

2.6.1.3 AREAL

2. etasje		**TBA: 3 m²**	**Sum BRA: 65 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		65 m²

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.6.2 BODER

Giskegata 29
6005 ÅLESUND

Byggeår: 1905



2.6.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Til leiligheten tilhører det ei bod i 2.etg i det tilbygde garasjebygget mot øst, denne boden har belegg på gulv, malte vegger og malt panel i tak, boden er på ca 8 kvm.
På loft i hovedbygget har leiligheten en enkel loftsbod, ikke måleverdig areal. Det er lagt parkett på gulv, takkonstruksjon kledd med panel. Gulvarealet i boden er på ca 8 kvm.
Det er videre ei kjellerbod på ca 4 kvm. Den har støpt gulv, det er senere år laget til nyere bodvegger i tre mellom bodene.

2.6.2.2 AREAL

Bod på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 0 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		0 m²

2.etasje i garasjebygg		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 8 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		8 m²

Kjeller		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 4 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		4 m²

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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

TG 3 A.2.13.1 **Vannledninger**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 2. etasje

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 15 000 - 30 000**

Norsk takst

3.2 Leilighet



Byggeår: 1905

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2016

Beskrivelse:
Bad er sist oppusset rundt 2016 (cirka) basert på eiers repr opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har åpen dusj, toalett og servant.



TG 2

A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**

Bad, 2. etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er benyttet fuktømfintlige overflatematerialer, herunder dør og dørlist, i dusjsonen. Løsningen krever jevnlig vedlikehold og begrenset dusjing for å hindre fuktskader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflatematerialer i dusjsonen bør beskyttes eller erstattes med fuktbestandige materialer, og dør samt dørlist må vedlikeholdes jevnlig; løsningen tåler kun begrenset dusjing og har økt risiko for fuktskader ved vannsøl.

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca. 16 mm fra sluket og ca. 60 cm ut mot døren. Døren er kun 60 cm fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluket i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Selve fallet vurderes å være innenfor gjeldende krav, men avstanden mellom sluk og dør er ikke det.

Vurdering/Avvik:
- Avstanden mellom sluk og dør er kun ca. 60 cm og vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav.
- Badet er lite, slik at vann ved dusjing kan spre seg over store deler av gulvet. Gulvet har imidlertid i hovedsak fall mot sluket.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av kort avstand mellom sluk og dør kan vann ved dusjing spre seg over store deler av gulvet og mot døren. Forholdet bør følges opp og vurderes utbedret ved eventuell rehabilitering, selv om vannet i stor grad ledes til sluket.

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg høy fliskant ved dør som sikrer minimum 25 mm høydeforskjell.
Det er smøremembran/membranplater som tettesjikt og plastsluk fra 2000-tallet, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk samt membranplate i hulltaking, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Vurdering/Avvik:
- Dør i våtsone har uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Uegnede materialer eller mangelfullt vanntett sjikt i våtsone bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov for å redusere risikoen for fuktskader.

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

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra 2000-tallet vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Norsk takst

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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft til våtrommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende luftutskifting i våtrommet; manglende tilluft kan redusere avtrekksfunksjonen og øke risikoen for fuktbelastning.

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

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert antydning til riss i servant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Servanten bør undersøkes nærmere, riss er mer av estetisk karakter, men kan utvikle seg til gjennomgående sprekk som medfører utskiftingsbehov.



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

Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot felles baktrapp og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot badet, badet er lite og det er fortsatt mot våtsone, men som er noe 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. det er imidlertid påvist bruk av membranplate og plast i konstruksjonen. Det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen, tørt treerk.
Jfr vurderinger/undersøkelser under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist bruk av både membranplate og plast i våtromskonstruksjonen, noe som vurderes som feil utførelse - plast er ikke anbefalt i en slik konstruksjon. Det er ikke registrert indikasjoner på fuktskader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Påvist bruk av både membranplate og plast i konstruksjonen avviker fra forventet oppbygning; det er ikke registrert unormale fuktforhold eller skade, men nærmere undersøkelser anbefales ved mistanke om fukt eller ved senere utbedringer.

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Bad, 2. etasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene for TG 0.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av våtrommets vanntette sjikt medfører usikkerhet om utførelsen; konstruksjonen bør følges opp ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

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

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv i stue i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 30 mm.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 20 mm.
Det er trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert total høydeforskjell over 30 mm og lokal høydeforskjell over 15 mm i gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det må påregnes nærmere undersøkelser av årsak og omfang av skjevhetene i etasjeskillet, samt vurdering av behov for utbedring Ved oppgradering av leiligheten. Skjevhetene kan medføre redusert brukskomfort og skjev belastning på gulv og tilstøtende bygningsdeler.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

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

Vurdering/Avvik:
- Det minste soverommet mangler tilluftsventilering.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å montere tilluftsventil i det minste soverommet og etablere luftespalte i eller rundt døren for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og luftskifte.
- Manglende tilluft kan gi redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning og dårlig inneklima.

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

TG 3 A.2.13.1 **Vannledninger**

Årstall: 1970

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert rundt 1970, med senere oppgraderinger.
Det er påvist en stoppekran i kjøkkenbenk, denne stenger kun for kjøkken. Det er vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Skal en stenge vannet for badet må en bruke felles stoppekran i kjeller.

Vurdering/Avvik:

- Hovedstoppekran for vann til badet er ikke tilgjengelig i leiligheten, og avstenging må foretas med felles stoppekran for hele bygget.
- Vannledningene er eldre enn 15-33 år, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres en tilgjengelig hovedstoppekran for leiligheten, slik at vannet kan stenges uten å avbryte vannforsyningen til hele bygget. Manglende avstengningsmulighet kan medføre større konsekvenser ved lekkasje eller annet behov for rask stenging.
- Vannledningene er over 15–33 år gamle og bør følges opp med jevnlige observasjoner samt planlegging av fremtidig utskifting, da alderen medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
- Kostnadsestimatet gjelder etablering av egen stoppekran, ikke full utskifting av røropplegget.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger, hovedstammer er imidlertid støpejernsrør fra byggeår/eldre dato.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsledninger i støpejernsrør med usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av avløpsledningenes alder er fremtidig funksjon usikker. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Boligen er lokalisert i *3. etasjenivå*, og det er derfor ikke krav om gjennomføring av radonmålinger.
Det er opplyst at det ble foretatt radonmåling for ca. 25 år siden, og at målingene ikke var unormale. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon, jf. egenerklæringen.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 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.** Resten av bygget er ikke undersøkt.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2014

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra ca 2014 i følge eiers opplysninger. Den har profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med flisplate på vegg over benkeplate.
Det er integrert microovn, ellers er det plass for å montere løse kjøleskap , komfyr og oppvaskmaskin.
Det er avtrekk fra kokesone via ventilator. Det er vinyl på gulv.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, 2. etasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 2. etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist fuktrelatert svelling på sokkel- og sidepanelet ved plass for oppvaskmaskinen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Svelling og fuktskade i sokkel-/sidepanel ved oppvaskmaskin bør utbedres, og skadet del må påregnes reparert eller skiftet for å hindre videre skadeutvikling.

TG 1 A.2.2.7 **Benkebereder**
Kjøkken, 2. etasje

Norsk takst

Beskrivelse:
Boligen har en 120 l varmtvannstank fra 2009 Tanken er plassert i Hjørne i innredning. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til avløp, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk. Det er også vannstoppsystem i området.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Boligen har malte tapetserte veggflater og malte himlingsplater og malte glatte flater i innvendige tak.
Det er laminat og vinylbelegg på gulv i boligen.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:
- Laminatgulvet har antydning til svelling i skjøtene. Enkelte steder er gulvet lagt med for liten forskyvning i skjøtene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Laminat med antydning til svelling i skjøter og mangelfull forskyvning bør utbedres, eventuelt ved utskifting av berørte bord. Forholdet kan medføre videre svelling og redusert levetid på gulvoverflaten.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

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

Beskrivelse:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1980.
Det er finerdør som hoveddør og som dør til bakgang, ukjent alder, men eldre.
Videre ei eldre malt tredør ut til balkong.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert punktvise skader og slitasje på materialer og overflatebehandling, samt stedvis høyt fuktnivå i treverket.
- Det er registrert avvik ved detaljer, herunder usikre beslagløsninger og forhold ved vannbord.
- Vinduer og ytterdører er fra ca. 1980 og glass har usikker gjenværende funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Punktvise skader i overflatebehandlingen og stedvis høyt fuktnivå i treverket bør utbedres, med kontroll av berørte materialer for å begrense videre fuktrelaterte skader.
- Beslag- og vannbordsløsninger bør kontrolleres og utbedres ved behov, da usikre detaljer kan medføre økt risiko for vanninntrenging og skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Vinduer og dører er eldre, og funksjon samt restlevetid bør følges opp jevnlig; det bør planlegges for fremtidig utskifting, da alder gir økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

TG 1 A.3.17.3 **PVC vindu**

Årstall: 2024

Beskrivelse:
Leiligheten har ett vindu fra 2024 i PVC med 2-lags glass.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Beskrivelse:
Det er opplyst at trebalkongen mot øst, utenfor kjøkkenet, disponeres av objektet. Den har adkomst fra felles baktrapp, er på ca. 3 m² og har et trerekkverk med en høyde på ca. 0,92 m. Det er opplyst at bærekonstruksjonen ble utbedret for ca. 25 år siden, men omfanget er ukjent.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert slitasje på rekkverket, begrenset avrenning og tette fuger mellom terrassebordene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Slitt rekkverk og begrenset avrenning mellom tettliggende terrassebord bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning av trekonstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til forskriftene som gjaldt på befaringstidspunktet. Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker, men det er ikke et krav om slik utbedring.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

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

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

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

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

Norsk takst

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?	**Ja**
Dato for inspeksjon: *05.02.2025*	
Referansenummer: *313874*	
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	**Ja**
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	**Nei**

Det foreligger et el-tilsyn datert 5.2.2025 uten avvik.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det er gjort endringer i forbindelse med kjøkken etc, opplyst å være utført av Caverion AS, men ingen dokumentasjon på dette. Dette gjør at det usikkert hvem som har utført elektro-arbeid den gang på dette arbeidet, og dermed usikker utførelse. Jamfør dog el-tilsyn kontroll.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det er i sikringsskap eldre skrusikringer.
Vurderingen er utelukkende basert på fremlagt rapport fra el-tilsyn utført i 2025. Rapporten viser ingen registrerte avvik. Det er ikke foretatt en selvstendig teknisk kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med tilstandsvurderingen. Vurderingen er dermed begrenset til det dokumenterte tilsynet og gir ikke grunnlag for å bekrefte anleggets tilstand utover det som fremgår av tilsynsrapporten.

Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.4 Branntekniske forhold

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

Avvik:
Boligen fremstår ikke som oppdelt i brannceller i samsvar med kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Brannskillende konstruksjoner og/eller dører mellom aktuelle deler av bygningen er ikke dokumentert eller fremstår med mangler.

Konsekvens:
Mangelfull branncelleinndeling kan medføre raskere spredning av brann og røyk mellom deler av bygningen. Dette kan

redusere tilgjengelig rømningstid, øke risikoen for personskade og vanskeliggjøre rednings- og slokkeinnsats.
Tiltak:
Det er i dag ikke krav om å oppgradere brannskillet til dagens krav, men tiltak på eiendommen kan utløse slike krav.
Det er ikke påvist avvik i forhold til rømningsveier.
Brannvarsling og slokkeutstyr:

- Det er påvist røykvarslere i leiligheten.
- Det mangler slokkeanlegg eller manuelt slokkeutstyr. Brannsikkerhetsutstyret fremstår derfor ikke som tilstrekkelig funksjonelt.

Konsekvens:
Manglende eller uegnet slokkeutstyr kan begrense muligheten for å slokke et branntilløp i en tidlig fase.
Tiltak:
Det må etableres nødvendig manuelt slokkeutstyr. Slokkeutstyret må være lett tilgjengelig, egnet for bolig og kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

Det er tegning fra 24.9.1969 som er den siste godkjente tegning. Rombruken samsvarer med denne tegningen. Utifra denne tegningene så er imidlertid det gjort en mindre endring mellom kjøkken og baktrapp hvor dør er flyttet samt vegg er skråstilt. Dette kan være søknadspliktig endring.

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	28.10.2026
Estimert markedsverdi	**2 500 000**

3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i et mindre boligbygg med seks leiligheter fra 1905, beliggende i Giskegata på Aspøya, rett vest for Ålesund sentrum.
Leiligheten er innvendig noe oppgradert i perioden 2000–2010. Bygget gjennomgikk også en del oppgraderinger på 1970/80-tallet. Den ligger i et attraktivt og rolig boligområde.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er gjort en sammenligning med omsetninger av 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)	3 737 500
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 750 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 1 987 500)*	**2 000 000**

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	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 800 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Giskegata 29, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1904 *Soverom:* 2	10/16/2025	2 600 000	2 925 000	0	46 429 *Areal:* 63 m²
Markvegen 21, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1908 *Soverom:* 2	05/09/2025	2 550 000	2 550 000	0	43 966 *Areal:* 58 m²
Øvre Strandgate 26, 6005 ÅLESUND	07/24/2026	2 600 000	2 550 000	0	34 932

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Byggeår: 1927 *Soverom:* 2						*Areal:* 73 m²
Nedre Strandgate 28, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1906 *Soverom:* 2	02/13/2026	3 100 000	2 900 000	0	39 726	*Areal:* 73 m²
Kirkegata 51, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1905 *Soverom:* 3	05/22/2026	3 000 000	2 875 000	326 411	36 859	*Areal:* 78 m²
Giskegata 37, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1905 *Soverom:* 2	08/06/2025	2 500 000	2 375 000	312 000	32 534	*Areal:* 73 m²
Giskegata 31, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1914 *Soverom:* 1	06/24/2026	2 090 000	2 090 000	0	38 000	*Areal:* 55 m²
Kirkegata 28, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1902 *Soverom:* 2	04/02/2025	2 450 000	2 425 000	0	39 113	*Areal:* 62 m²
Giskegata 33, 6005 ÅLESUND *Byggeår:* 1914 *Soverom:* 2	08/25/2026	2 100 000	2 000 000	0	40 000	*Areal:* 50 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	38 786 kr

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Kommuneplan			Nei
Seksjoneringsbegjæring			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	10.06.1904		Nei
Tegninger	24.09.1969		Nei
Egenerklæring	21.10.2026		Nei

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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 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 UNDERSØKELESESNIVÅET 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 sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

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

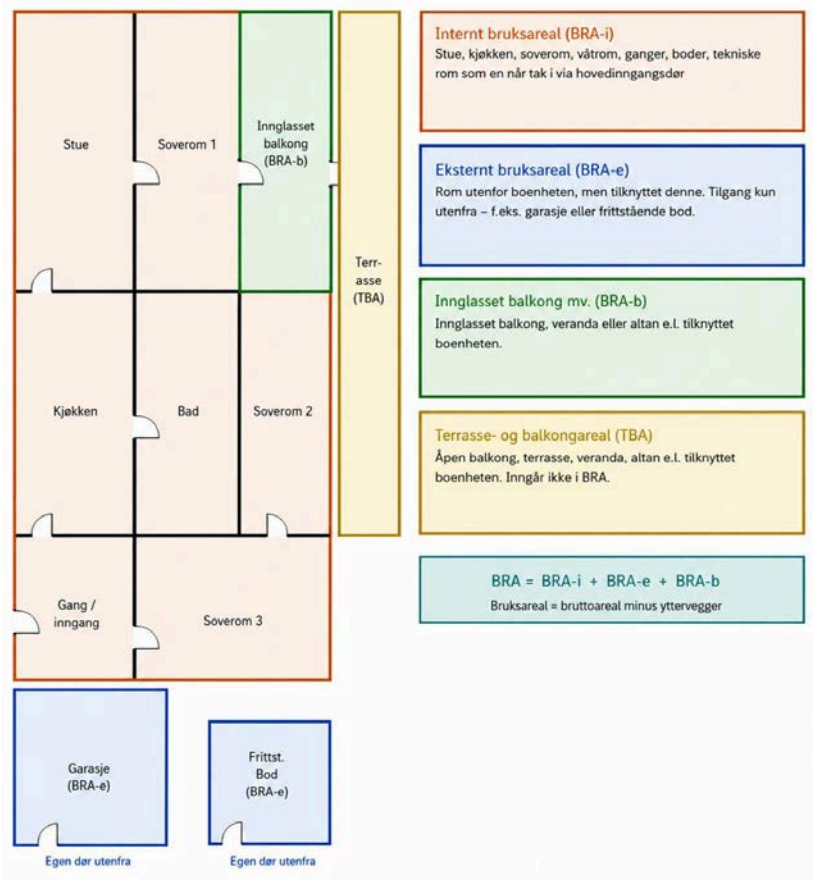
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, 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 funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

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

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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



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

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

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

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

Adresse: Giskegata 29, 6005 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 200: Bnr 113
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	29.10.2026	
2	05.11.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0242/26

Selger 1 navn
Jarle Hasfjord

Gateadresse
Giskegata 29

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6005

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: 1977

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 49

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LOfavør

Polise/avtalenr.: 32917033

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

Document reference: 1-0242/26

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er på gjeldende tidspunkt ikke mulig å fremskaffe firmanavn..

Arbeid utført av: Mangler firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeid utført på fasade/vegg mot vest. Ble isolert utenpå gammel bordkledning m.a.o dobbeltisolert.

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: Nei

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt takplater på stue som dekker et plombert strømuttak.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0242/26

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Siste arbeid utført for ca 15 år siden
Arbeid utført av	Faglærte taktekkere

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble målt til et minimalt nivå

21.1 Radonmåling

År	2000
Verdi	Ingen informasjon

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

Document reference: 1-0242/26

Tilleggskommentar

- Bærekonstruksjon for tilhørende altan ble skiftet/fornyet i sin helhet og da forsterket kraftig for ca 25 år siden. - To av tre eksterne boder er innredet/oppusset

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0242/26

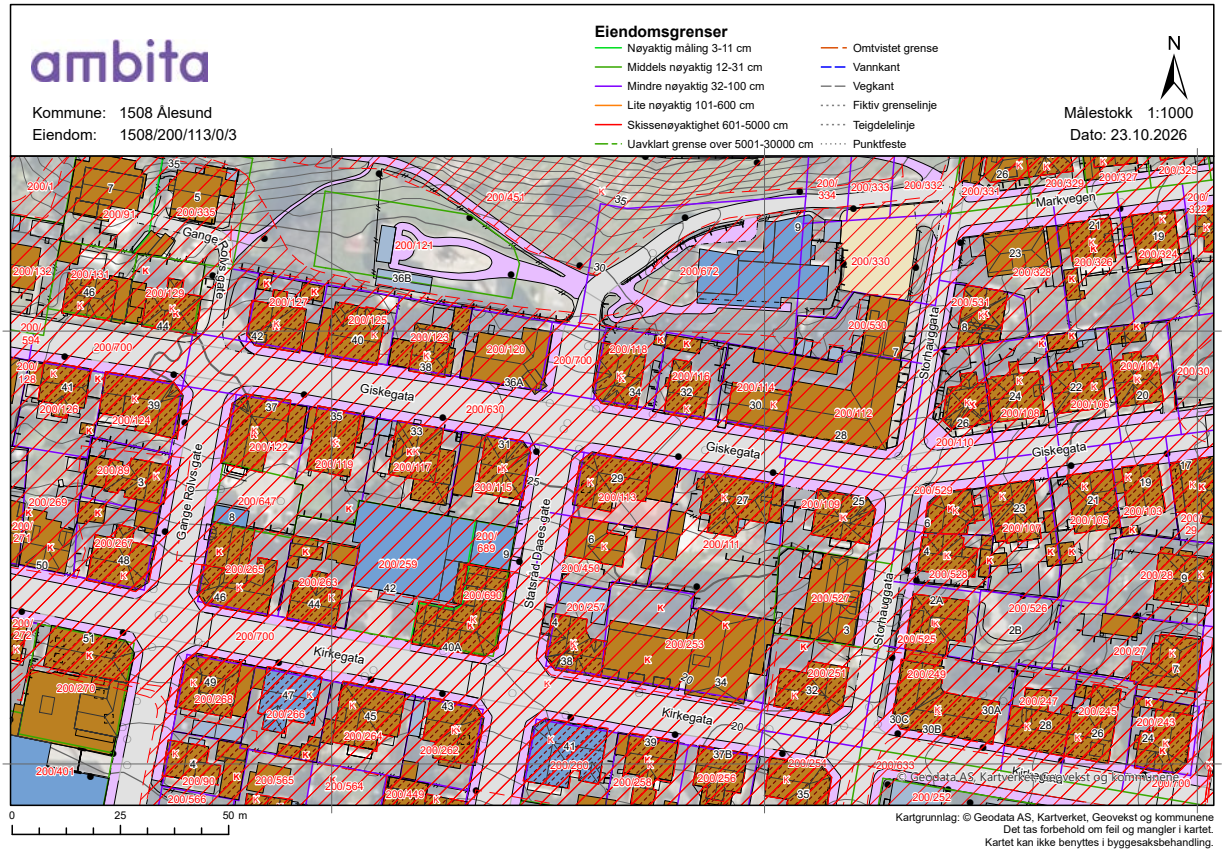
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

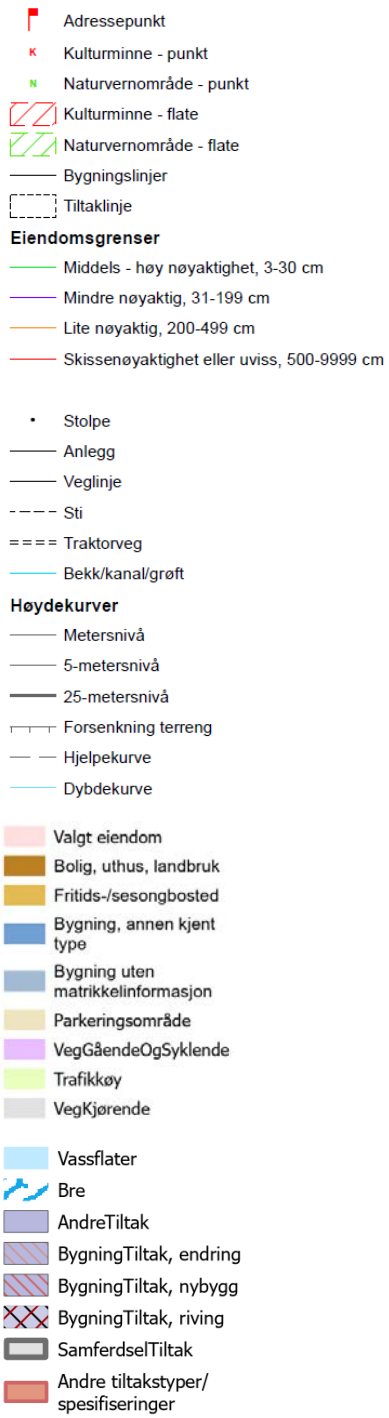
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Hasfjord	9e7897108a859dd50fd99839890a3f7cfb10041f	21.10.2026 13:09:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0242/26

- 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


ambita
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/200/113/0/3
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2026
Giskegata
Markvegen
Kirkegata
Gange Rolvs gate
Satsrådd Daaes gate
Storhaugata
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

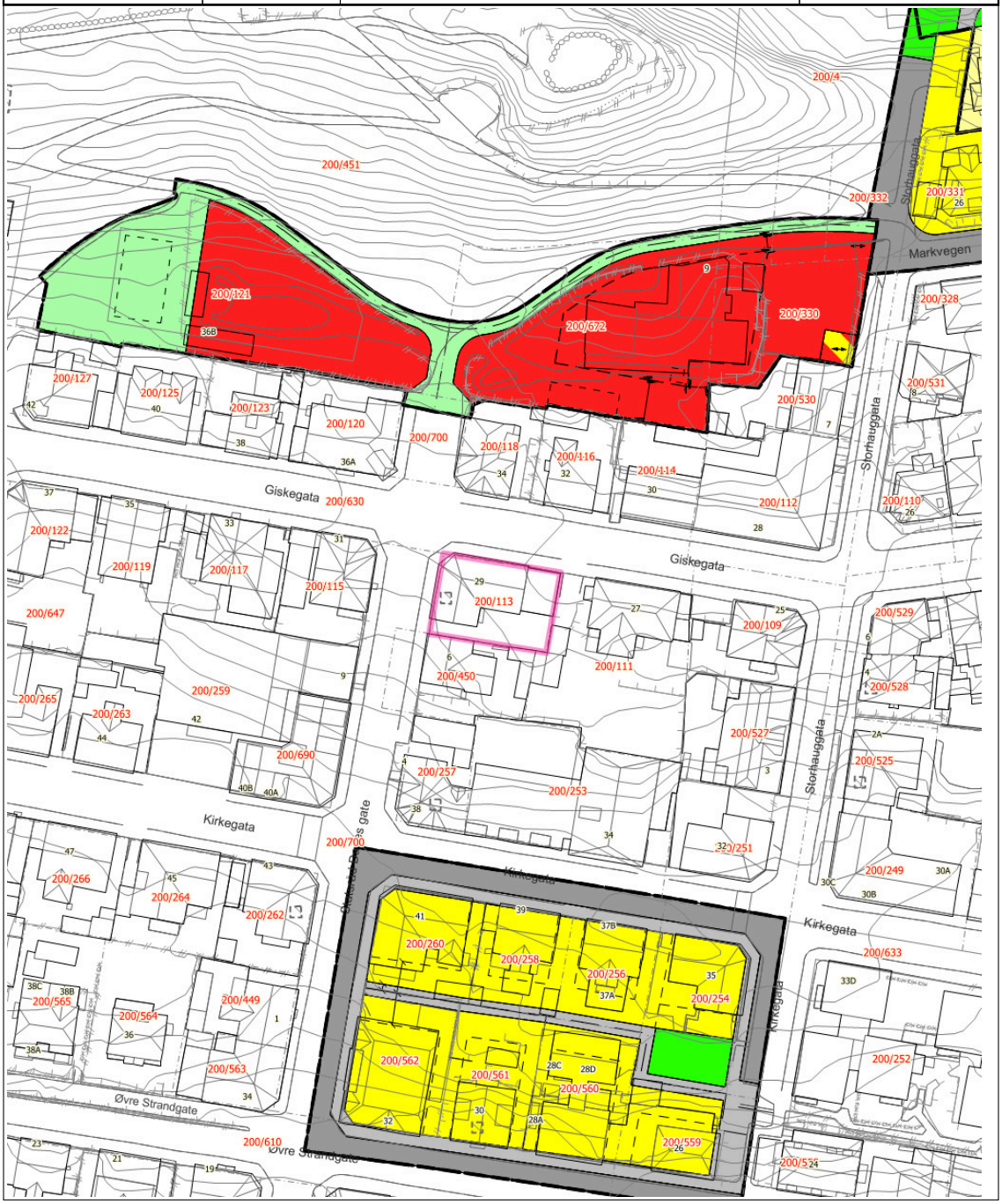


Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Giskegata 29 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

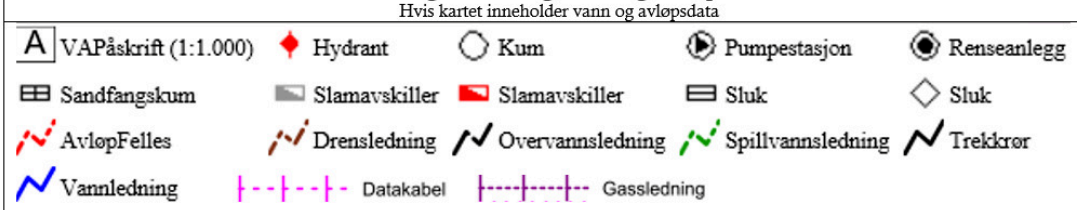
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Stitrapp	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel	Byggegrense	Byggelinje
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Offentlig bygg - barnehage
Kjøreveg	Gangveg	Offentlig friområde
Park	Anlegg for lek	Bolig/Offentlig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



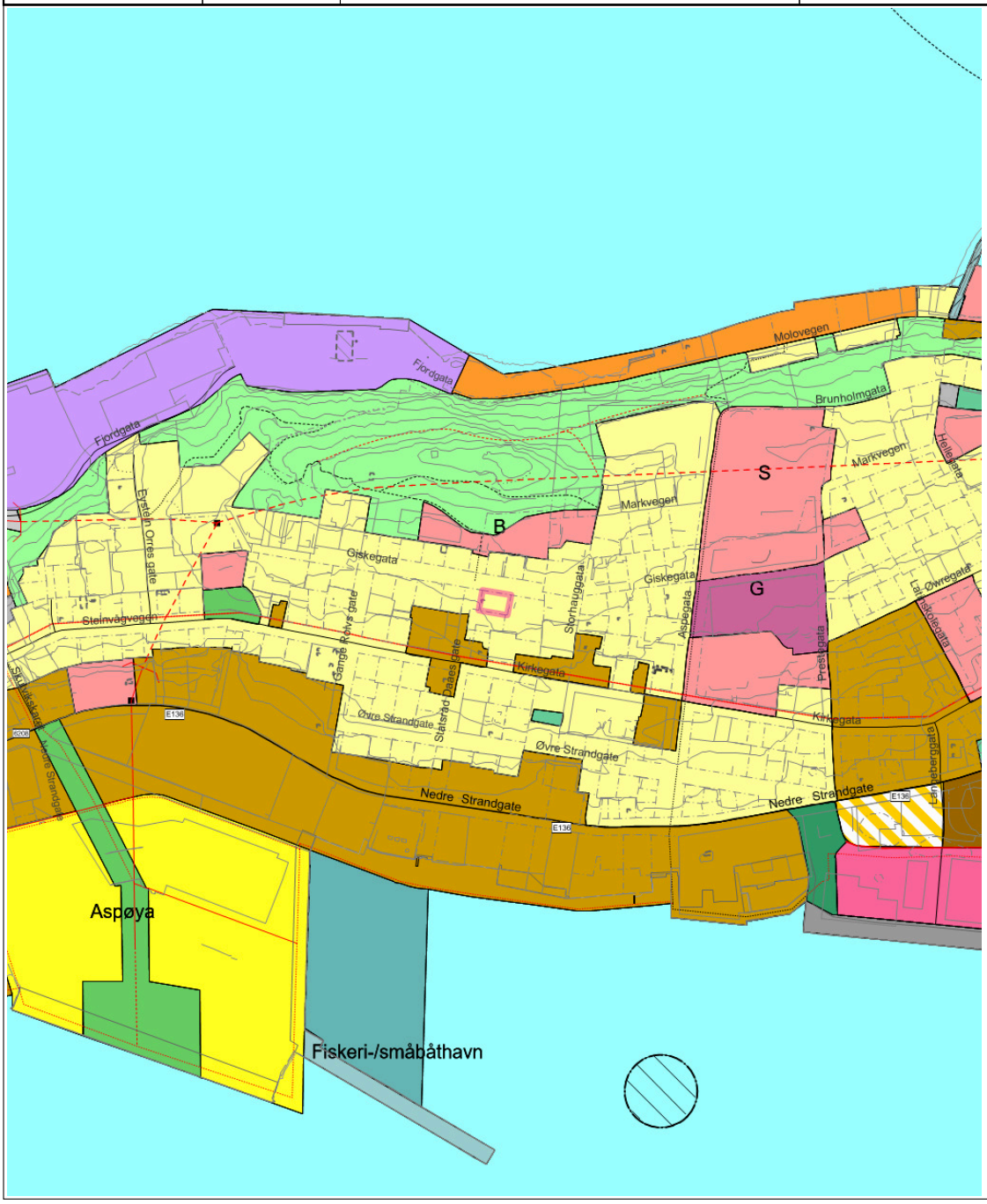
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 113	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	Giskegata 29 6005 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

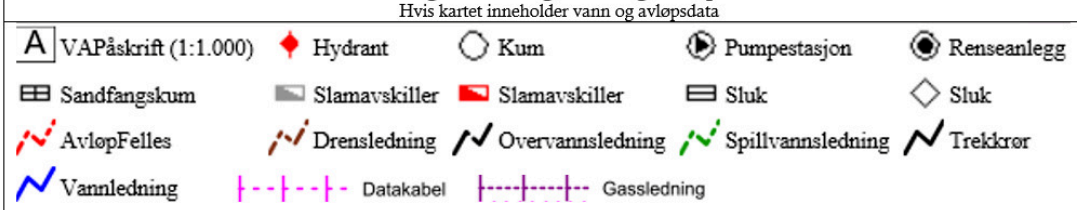
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Takkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for infrastruktursoner	Bevaring kulturmiljø	Krav vedrørende infrastruktur
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - 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
Veg - Nåværende	Havn - Nåværende	Parkering - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	Friområde - Nåværende	Grønnstruktur - Fremtidig
Friluftsområde - Nåværende	Småbåthavn - Fremtidig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

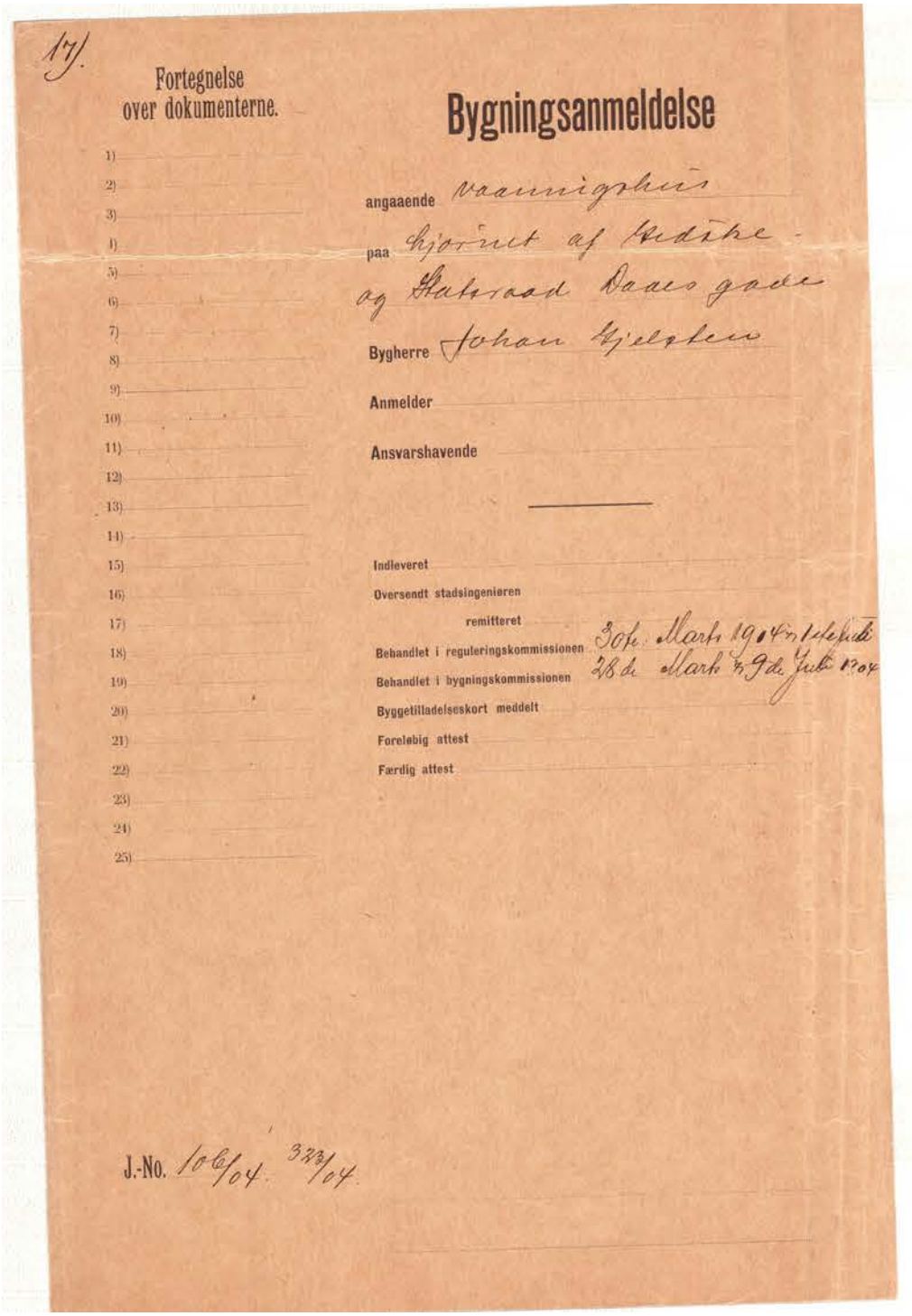
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



17.

Fortegnelse
over dokumenterne.

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

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus

paa hjørnet af Kirkeb.- og Statsraad Daaes gade

Bygherre Johan Gjelsten

Anmelder

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 30te Marts 1904 og 14de Juli 1904

Behandlet i bygningskommissionen 28de Marts og 9de Juli 1904

Byggetilladelseskort meddelt

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. 106/04. 323/04.

A. D. Jnr. 105/1904 Aal. 23/3 04

Til Aalesunds Bygningskomition:

Herved ansøges den høie Bygningskomition om Tilladelse til opførelse af et 1 etages vaaningshus paa min Eiendom paa Kjørnet af Gjeskegaden og Storgaten Byens Gade, idet jeg henviser til hosstaaende Tegning der herved oversendes i to eksemplarer.

Huset agtes opført af træ med 1 etages høi kjælderetage.

I kjælderen der agtes opført i en høide af c. a. 60 cm. over Gjeskegadens niveau hvor hovedindgangen til huset, agtes indrettet en vaskebod samt en del redskaber. I den øvrige del af kjælderen vil der blive en opstuvning af mindst 60 cm. paa Bjælkelagets underkant til jordmonnet.

Det paa tegningen anbragte vandbræt vil blive opført i en høide af c. a. 2,5 meter.

I haab om Bygningskomitieens imødekommende afgjørelse tegner jeg

Ærb. Johan Gjelsten

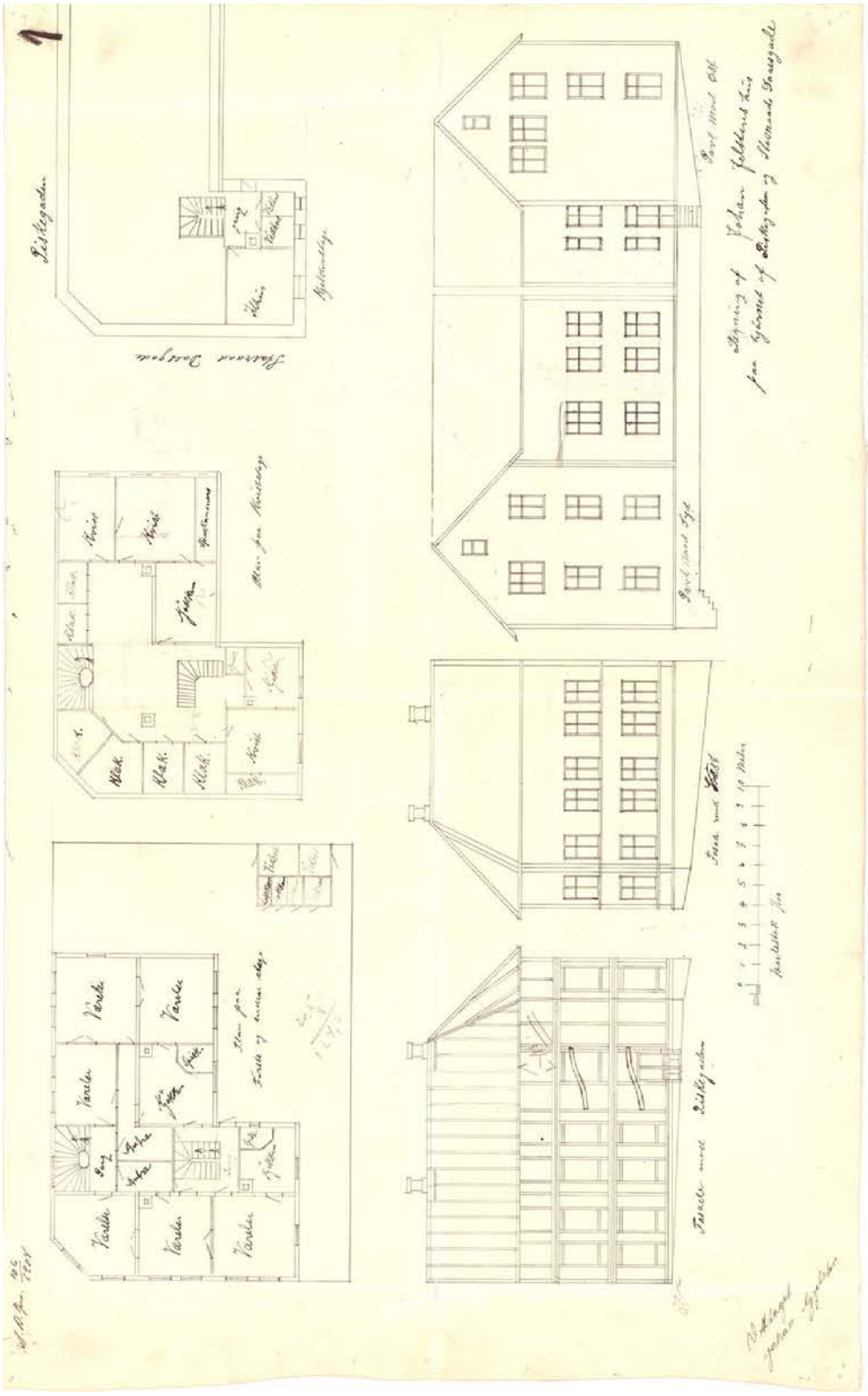
Behandledes i regleringskom. s. møde 30/3 04 hvor besluttedes:
"Ved bygningens opførelse maa Giskegadens sydlige og Kalfaraa Boats gades østlige, samt disse gaders regulerede niveauer befølges, dog efter stadingeniørens nærmere foranstaltning."

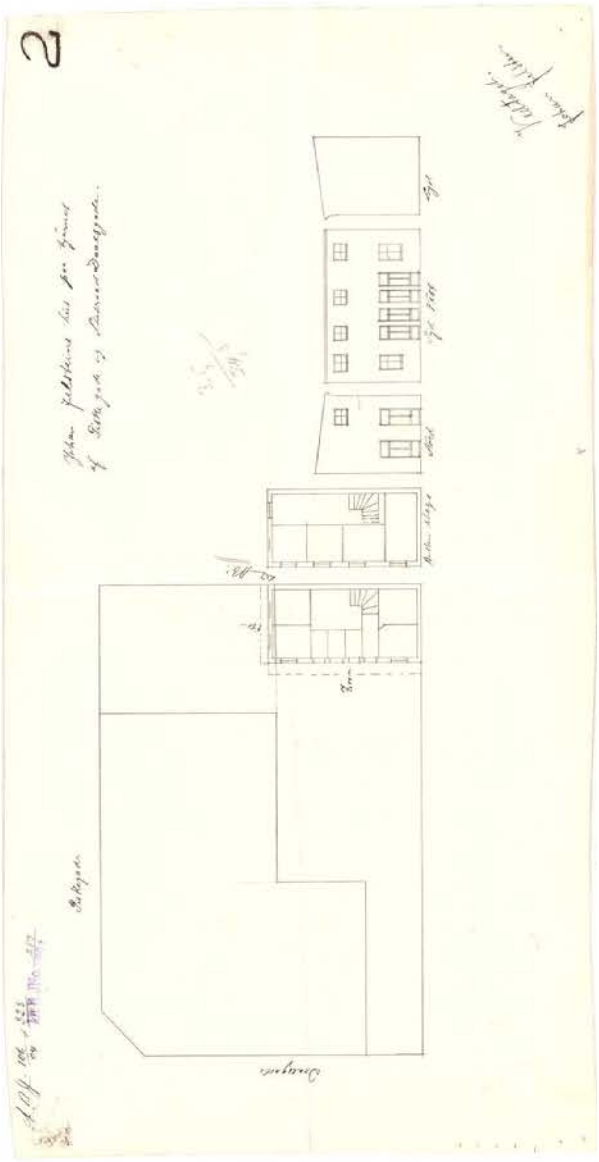
Behandledes i bygningskom. s. møde 23de Marts 1904 hvor anmeldelsen approberedes paa betingelse af, at bygningslovens § 32, 3die passus med hensyn til grundmurens højde overholdes, at vedrørende paa loftet givne lovlig gjennemsnitshøide og ikke nogetsteds en mindre høide end 2,50 m, og at høiden fra loftsbjælkerne til rafter ikke overstiger 1,49 m, samt at bygningslovens bestemmelser forøvrigt overholdes.

26/5 04 Handset ved murtvangsloven for Ødhuset vedkommende
28/6 04 Indkommet andragende om forandring af Ødhuset.

Behandledes i regleringskom. s. møde 1/7 04, hvor besluttedes:
"Regleringskom. har intet at bemærke."

Behandledes i bygningskom. s. møde 9de Juli 1904, hvor anmeldelsen ang. udhusbygningen approberedes paa betingelse af, at udhusets længde formindskes saa meget, at udhuset ikke for nogen del dækker hovedbygningens østre hjørnevindu.





Bygn.r.jnr. 448/56.

Herrer Fylling [redacted],
Å l e s u n d.

Kirkegt. 45 og Giskegt. 29. Prøvebygg to og tre.

Deres søknad av 4. d.m. var fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd den 17. desember 1956, der rådet besluttet:

"Søknadene innvilges."

Ålesund Bygningsråd, den 18. desember 1956.

Knut Siem Knudsen.
bygn.sjef.

Fylling & Lie

Alt i stein og betong

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 448/56 fremlagt i møte, den

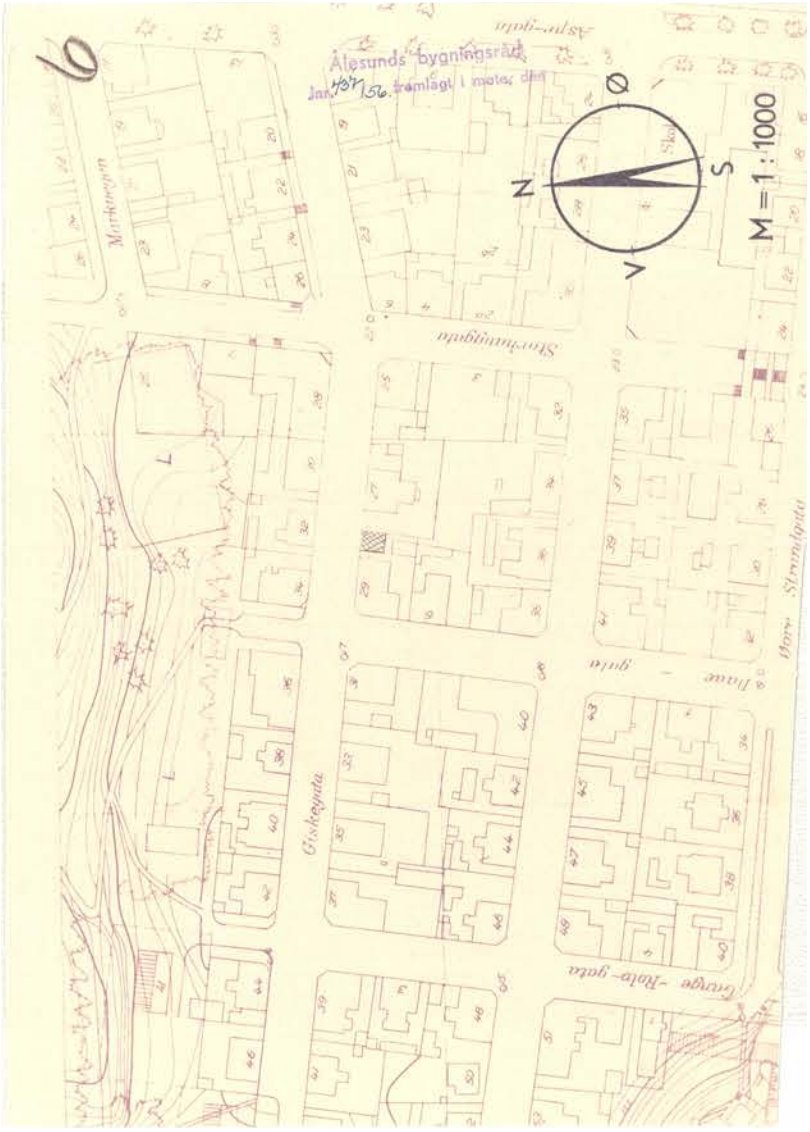
Aalesund, 4. desember 1956

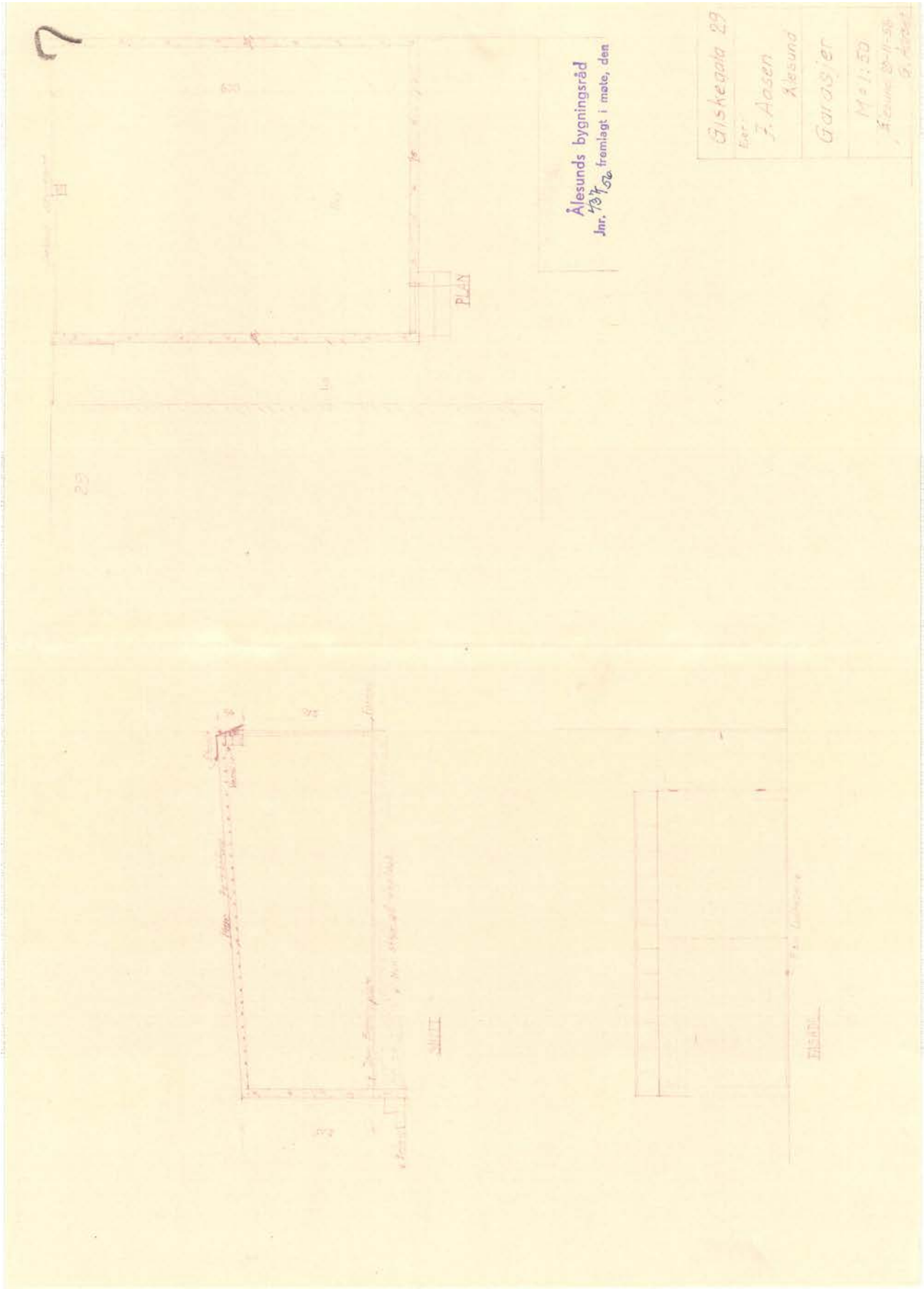
Til Ålesunds Bygningsråd.

Undertegnende søker herved om å få bygge en garasje i Giskegt. 29., for herr Jørgen Åsen, som prøvebygg. Garasjen skall bygges i betong efter tegninger utarbeidet av herr G. Årseth.

Ærbødigst

Edvin Fylling


Ålesunds bygningsråd
Ø
N
S
V
M = 1 : 1000


Ålesunds bygningsråd
Jnr. 1317
fremlagt i møte, den
Giskegata 29
Eier
F. Aasen
Ålesund
Garasjer
M=1:50
PLAN

Delegasjonssak 441/69.

A. M. Liaaen A/S
Kjøpmannsgt. 23

ÅLESUND

KF/KK 24.9.69

VEDR.: GISKEGT. 29. ANM. OMINNREDNING M.V.

En viser til Deres brev av 19.9.69 vedr. ovenfor nevnte sak.

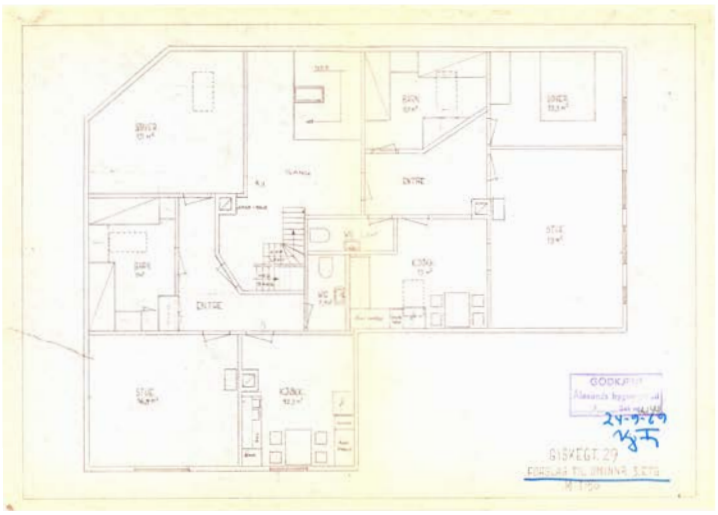
Den anm. modernisering og ominnredning godkjennes. Godkjennelsen er betinget av at gjeldende lover og forskrifter overholdes. Bygningskontrollen varsles for påbudte kontroller.

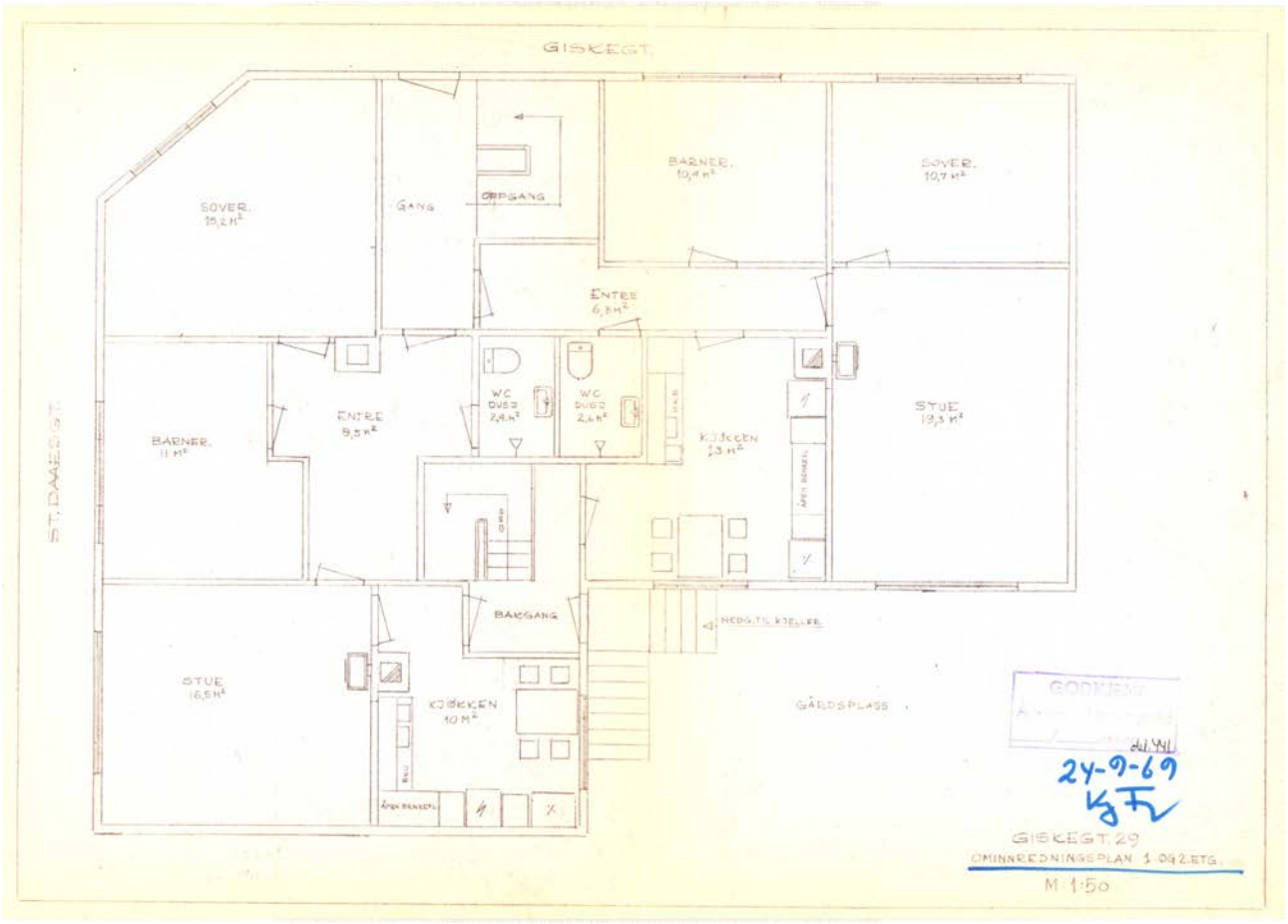
Vedtaket er fattet av bygningssjefen i samsvar med delegasjon etter bygningslovens § 14.

Bygningssjefen i Ålesund.

Kjell Fjørtoft

Gjenpart:
Bygningskontrollen.


GISKEGT. 29


GISKEGT.
ST. BAARDSGT.
SOVER. 15,2 M²
GANG
OPPGANG
BARNER. 10,4 M²
SOVER. 10,7 M²
ENTRE 6,8 M²
BARNER. 11 M²
ENTRE 9,5 M²
WC DUSJ 2,4 M²
WC DUSJ 2,6 M²
KJØKKEN 13 M²
STUE 19,3 M²
BAKGANG
NEDG. TIL KJELLER
STUE 16,5 M²
KJØKKEN 10 M²
GÅRDSPLASS
GODKJENT
24-9-69
GISKEGT. 29
OMINNREDNINGSPLAN 1. OG 2. ETG.
M 1:50

Bjørg Hasfjord
Giskegt. 29

6000 ÅLESUND

PK/mv 22.4.80

GISKEGATA 29 - EIER JARLE HASFJORD M.FL.
SKIFTING AV VINDUER
DERES BREV DATERT 8.4.1980

Bygningssjefen godkjenner for sin del at der skiftes vinduer, slik det er beskrevet i Deres brev datert 8.4.80 og vist på tegninger vedlagt dette brev.

./. Ett eksemplar av tegningene følger vedlagt i retur, påført bygningssjefens stempel idag.

Ansvarshavende skal godkjennes av bygningssjefen.

./. Skjema for søknad om ansvarsrett vedlegges.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Peter Kjelsvik
avd. ing.

Vedlegg

Kjell og Arthur Paulsen a|s
Statsaut. eiendomsmeglere K. PAULSEN — K. BAKKE
Parkgt. 1 - 6003 Ålesund - Tlf. 70 12 22 10 - Fax 70 12 49 55

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET GNR. 200, BNR. 113 I ÅLESUND - GISKEGT. 29

1. Eiendommen gnr. 200, bnr. 113 i Ålesund ligger i sameie mellom eierene av de eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i . For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetenes innbyrdes verdi.

   Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierene om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av enkelte boder jfr. pkt. 6-13.

2. Sameierene er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordelingen iht. pkt. 3. ovenfor 3.dje mann er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

3. STYRE/SAMEIERMØTE

   Sameiermøtet er sameierenes øverste organ. Medlemmer er samtlige eiere.

   Sameiet skal ha styre med 1 leder og 2 medlemmer. Valg, møter og kompetanse skal utføres i samsvar med Lov om Eierseksjoner av 4/3-83.

4. FELLESUTGIFTER

   Utgifter som eiendomsavgifter, forsikring av bygningen, vedlikehold så vel innvendig som utvendig av fellesarealer, renhold av ganger og trapper, evt. snømåking, ganglys, lyspærer etc. skal fordeles mellom eierne av de enkelte eierseksjoner i forhold til sameiebrøken.

5. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseierene for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierene. Disse skal innkreves månedlig eller kvartalsvis og forskuddsvis slik som sameieststyret måtte forlange. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierene skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameiebrøkene.

   AVTALE OM BRUK AV BODER I TILKNYTNING TIL BESTEMTE EIERSEKSJONER

6. Parter i avtalen er samtlige seksjonseiere i eiendommen gnr. 200, bnr. 113. Avtalen er bindene for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

7. De boder som omfattes av avtalen er i plantegningen gitt betegnelsen 1.. tom. 6.

Kjell og Arthur Paulsen a/s
Statsaut. eiendomsmeglere K. PAULSEN — K. BAKKE
Parkgt. 1 - 6003 Ålesund - Tlf. 70 12 22 10 - Fax 70 12 49 55

8. I den grad det fremgår av nedenforstående tabell har enkelte seksjonseiere enerett til bruk av enkelte boder. Fordelingen fremkommer således og refererer seg til nummer og benevnelse i plantegning.

Snr.	Boder mrk.
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	5

De 2 garasjene på eiendommen skal disponeres av sameierene etter tur. Dersom sameiermøtet enstemmig bestemmer det, kan garasjene leies ut. Inntektene skal godskrives sameietes konto.

9. Seksjonseiere skal ikke betale for bruk av boder som de har enerett til.

10. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesrom som de har eksklusiv bruksrett til.

11. Seksjonseierene kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av boder som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierene kan inngå avtale seg imellom de fellesrom som de har enerett til bruken av.

12. Ordninger etablert iht. denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

13. Denne avtale er bindene for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierene som berøres av endringen samtykker i det.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 til full anvendelse.

Ålesund, den 26/8 - 13

Som eiere av samtlige seksjoner i gnr. 200, bnr. 113

Bjarne Jonsson
Snr. 1

Terese Petersen 19028844356 7
Snr. 2

Snr. 3

Anne Sylte 19114936629
Snr. 4

Snr. 5

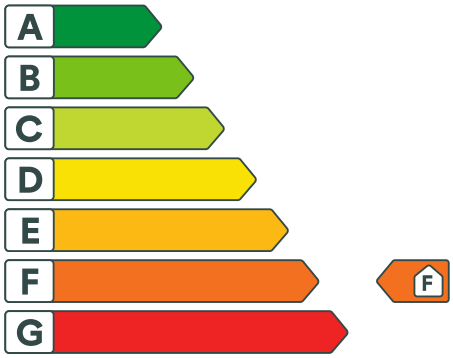
Karen Harkjerr.
Snr. 6

enova

Energiattest



Adresse **Giskegata 29, 6005 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **30.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376907**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178913409**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **113**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **284,04**

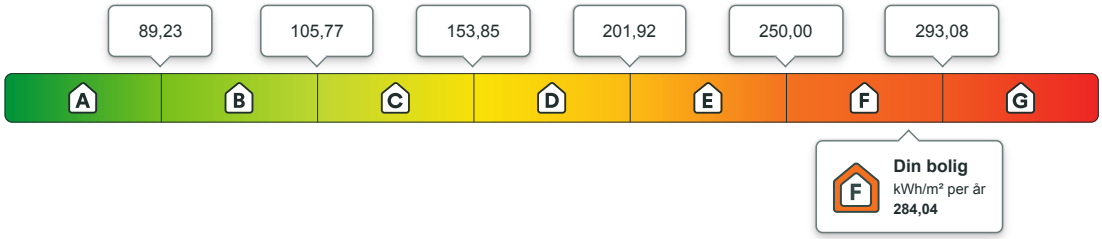
Giskegata 29, 6005 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 763,04	**273,28**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Giskegata 29, 6005 ÅLESUND

Detaljering

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

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



Giskegata 29, 6005 ÅLESUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.Kjøl - 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

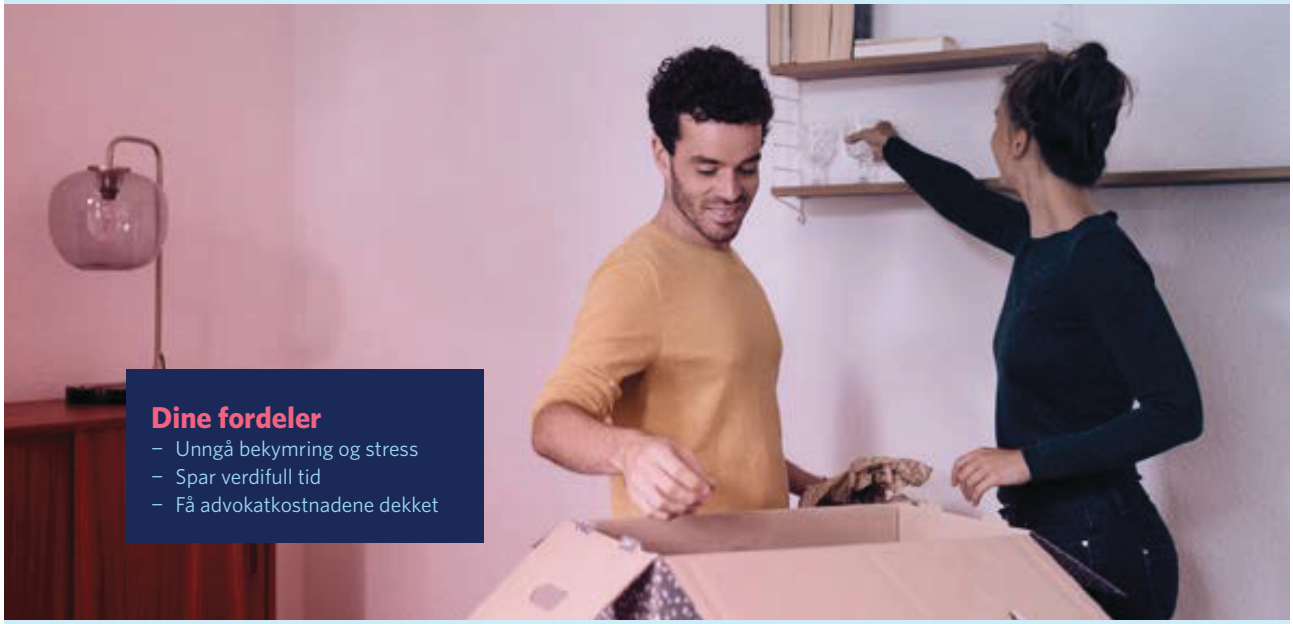
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

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

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

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

notar.no

notar