

Stallane 12A

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 5 750 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 150/171 kvm
Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



Stallane 12A

Nydelig halvpart av byvilla med solrik terrasse |
Vannbåren varme

Adresse	Stallane 12A 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 750 000,-
Omkostninger	Kr 156 740,-
Totalpris	Kr 5 906 740,-
BRA-i/BRA Total	150/171 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1929
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Stallane 12A! Boligen utgjør en del av en klassisk byvilla, fordelt over to etasjer, og holder en gjennomgående god standard. Her får du en egen romslig terrasse med gode solforhold – sentralt plassert i byen.

Boligen kjennetegnes av rikelig med naturlig lys, god takhøyde og store vindusflater, kombinert med en funksjonell planløsning. I 2006 ble eiendommen betydelig oppgradert, med blant annet nytt tak og tilbygg mot nord. Samtidig ble det installert vannbåren varme, moderne rør-i-rør-system og balansert ventilasjon.

I underetasjen er det laget til en leilighet som har leieinntekt på 14.000,- pr mnd. Denne er ikke omsøkt. Se mer informasjon i salgsoppgaven.

Velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig
465 28 349 / hp@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	22
Budgivning	105

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Stallane i Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Stallane 12A, 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0218/25

SELGER

Birgitta Kilen Øye

MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 223, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Stallane 12A i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 725 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er oppført mindre støttemurer samt støpte trapper tilpasset terrenget. Langs grunnmuren mot sør er det utført støpt dekke på terreng. Utearealet mot sør og vest består av gressplen, delvis omrammet med hekk. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

1/2

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.03.2026, utført av Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1929

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Eiendommen er en seksjonert tomannsbolig fra 1930, som gjennomgikk en omfattende renovering i 2006 med blant annet nytt tak og tilbygg mot nord.

Byggegrunnen er ukjent, og det er ukjent fundamentering under grunnmuren.

Bygningen har en betonggrunnmur hvor det er montert elektronisk fuktsikring (EPS) og registrert vorteplast under terreng. Det er observert riss og avflassing på murene.

Alder på dreneringen er ukjent. Det er etablert en utvendig inspeksjons- og dreneringsgang mellom to betongvegger, som er overdekket med et støpt betongdekke.

Veggkonstruksjonen er av tre med ukjent utførelse, og fasaden har liggende bordkledning.

Taktekkingen består av betongtakstein og er fra 2006. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium eller stål, og det er montert snøfangere på taket.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag, og gulvet på grunn er av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og døren til underetasjen er en malt dør med 1-lags glass.

Verandaen har et dekke av terrassebord og et rekkverk av tre, med en bærende konstruksjon av betong og tre. Utvendige trapper er laget av betong og treverk.

Det finnes en utvendig bod som er oppført med gulv, tak og vegger av betong.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert punktert glassrute i kjøkkenvinduet.

Ett vindu i underetasjen mangler fugetetting og beslag.

- Utvendig - Dører

Avvik: Vaskeromsdør er oppfossnet i nedkant og karmen er værslitt.

- Utvendig - Dør underetasje

Avvik: Dør i kjeller har 1-lags glass.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm i begge etasjer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er opplyst om skadedyr i boligen. Ukjent omfang. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet vurderes til å fungere i daglig bruk, men ved en eventuell lekkasje er det større sjanse for lekkasje til tilstøtende rom.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk- og membranløsningen er passert, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: En sokkelen er knekt.

- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det har vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Alder og tilstand på utvendig fuktsikring er ukjent.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert riss og avflassing på murer.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: På baksiden av huset er det fjell som heller inn mot grunnmuren. Det er etablert en krypkjeller bak huset, slik at det ikke er masser fylt inn til grunnmuren. Krypkjelleren fungerer også som en viss sikring mot overflatevann inn mot bygget. På grunn av områdets topografi vurderes det likevel som en risiko for økt vannansamling ved bygget.

- Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på balkong eller terrasse og på utvendige trapper. Det er også registrert synlige avvik ved branncelleinndelingen ut fra dagens byggetekniske forskrift. Eksisterende rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper har høyder og åpninger som ikke er i henhold til dagens forskriftskrav.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: TG 2: Terrassebord er værslitt.

TG 3: Tekkingen på på veranda har utettheter. I utvendig bod er det registrert pågående lekkasjer.

- Utvendig - Utvendig bod

Avvik: Se punktet "Balkonger, terrasser og rom under balkonger". Lekkasjen i boden skyldes utettheter i terrassedekket over. Grunnet lekkasje er det skader i himling. Deler av dette vurderes å skyldes rustspreng i armering.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Målinger viser at det er motfall.

Flisen ved døren har tidligere vært løs og er limt på plass igjen. Denne er montert skjevt.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Under befaringen ble det opplyst at det flere ganger har vært tilbakeslag i avløpet, og at det har kommet opp vann fra sluk i kjelleren i forbindelse med dette. Leietaker fremviste en utvendig kum hvor det flere ganger har blitt utført staking for å åpne avløpet. Det ble observert hull/åpning i avløpsledningen utvendig. Tilstanden medfører økt risiko for fremtidige tilbakeslag og fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom > Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 23.03.2026.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mus i kjeller for 1,5 år siden. Tiltak utført.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet. Kan selges med møbler og hvitevarer.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Mulig bygg i naboeiendom.

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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2015:

• Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2006:

- Vannbåren varme og rør-i-rør-system
- Vannbåren varme og varmepumpe

Arbeid utført i regi av Sameie:

2006:

- Nytt tak
- Tilbygg mot nord
- Taktekkingen

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger og boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. iht reguleringsplan for Ålesund sentrum, datert 17.03.2000 og reguleringsplan for Stallane – Øvre utstillingsplass Badeland, datert 03.05.2018.

Det er sendt ut varsel om oppstart av detaljregulering i Grensegata den 15.11.2024. Arealet omfatter G/Bnr. 201/232, 201/237 og 201/238, i tillegg til deler av G/Bnr. 201/223, 131/44, 201/234 og 201/235. Plangrense er satt i samråd med administrasjonen i Ålesund kommune og oppdragsgiver. Planområdet er ca 3,7 daa stort. Formålet med planen er å regulere til boligblokk(er) (BBB) og leikeplass (LEK) i den delen av planområdet som er satt av til bolig i kommunedelplanen. Blokkbebyggelsen skal ha parkeringskjeller. Ønska utbygging utløser krav om tilrettelegging for leikeplass, og det legges opp til å etablere nærleikeplass i planområdet. Den delen av Grensegata som planen omfatter skal reguleres til veg og fortau, iht. kommunal standard. Kjøretilkomst til boligene er tenkt fra Grensegata. For mer informasjon ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Iht kommunedelplanen er det også avsatt et areal nord i Grensegata til fremtidig tunnel hvor den røde stiplede linjen går. Se vedlagt kommuneplankart.

OPPVARMING

Boligen har vannbåren oppvarming med luft-til-vann varmepumpe, installert i 2006. I tillegg er det elektriske varmekabler på badene og vaskerommet, samt en vedovn tilknyttet mursteinspipe.

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

Leiligheten parkerer rett utenfor. I følge selger er det p-plass nr.3 i vedlagt dokument som tilhører boligen. i henhold til servitutten vedlagt tilhører denne p-plassen til Stallane 14. Megler kjenner ikke til om det foreligger noe avtale på denne. Ellers er det soneparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

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.

Det er i dag laget til med en leilighet i kjeller, hvor det er tettet igjen trappen ned til underetasjen. Fjerning av intern trapp og etablering av en selvstendig boenhet anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Opprettelse av ny boenhet utløser krav knyttet til blant annet brannsikkerhet, lydforhold, rømningsveier, ventilasjon og krav til rom for varig opphold. Det er ikke søkt om opprettelse av ny boenhet.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bygningsanmeldelse av våningshus av tre i 2.etasjer med kjeller, datert 26.05.1928.

Det foreligger en bygningsanmeldelse av innredning av ekstra wc i kjeller datert 03.09.1929.

Det foreligger byggeanmeldelse angående tilbygg med bad og klesrom datert 20.03.1941.

Det foreligger ferdigattest for rehab. av skorstein, datert 19.01.2006.

Det foreligger ferdigmelding for tilbygg, datert 11.08.2010.

Det foreligger ferdigattest angående skyvedør i 1.etasje datert 12.07.2024.

BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommunen skriver at endringer som er vist på tegninger stemplet godkjent i brev datert 01.12.2005 er akseptert gjennom meldingssaken. Her er likevel endringer fra dagens løsning opp i mot hva som er byggemeldt og godkjent.

Det er registrert at den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet. Underetasjen fungerer i dag som en separat boenhet med egen inngang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Fjerning av intern trapp og etablering av en selvstendig boenhet anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Opprettelse av ny boenhet utløser krav knyttet til blant annet brannsikkerhet, lydforhold, rømningsveier, ventilasjon og krav til rom for varig opphold. Det minste soverommet i underetasjen, benevnt som bod på godkjente tegninger, tilfredsstiller ikke krav til vindusareal og lysflate for rom til varig opphold.

Kommunen kan kreve at eier av leiligheten enten prøver å omsøke endringen etter gjeldende regler eller at en må tilbakeføre det slik som opprinnelig godkjent (med intern trapp mellom etasjene). Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det er registrert utvendig bod og teknisk rom tilknyttet eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer eierforhold eller bruksrett til disse rommene, og det er uvisst hvilken seksjon de formelt tilhører. Arealet i disse rommene er medregnet.

Rom er i tilstandsrapport definert etter bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hvordan de er omsøkt og godkjent.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

Underetasjen inneholder stue/kjøkken, gang, bod, bad og 2 soverom.

1.etasje inneholder bad, stue, kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom og 2 soverom.

Leiligheten har også en romslig veranda.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.04.2026, utført av Jacob Enholm Holen.

STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett/laminat.

Vegger: Malte glatte flater og malt panel.

Himling: Malte glatte flater, himlingsplater og malt panel.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjvegger av glass, gulvstående toalett og servantskap med heldekkende servant. Det er elektrisk styrt vifte med fuktsensor i dusj.

Vaskerom 1. etasje:

Flislagt vaskerom med varmekabler i gulv og himlingsplater i taket. Rommet har innredning med laminert benkeplate og vaskekum, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har tilkomst fra bad og direkte utgang til terrasse. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje:

Baderom med baderomsplater på veggene, flislagt gulv med elektriske varmekabler og himlingsplater i taket. Badet er utstyrt med servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med parkett på gulv, fliser på vegg og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med et gulvstående toalett og en enkel vegghengt servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2006.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er vannbåren gulvvarme (luft-til-vann varmepumpe) i de fleste rom i hovedetasjen fra 2006. Varmepumpen er plassert ved hushjørne mot sydvest.
- Varmtvannstank: Boligen har to varmtvannstanker på henholdsvis 120 liter og 300 liter, begge plassert i teknisk

rom i kjeller. Varmtvannstanken på 120 liter deles med øverste seksjon.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken, gang, bod, bad og 2 soverom

BRA-e: 21 m² Teknisk rom og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 93 m² Bad, stue, kjøkken, gang, vaskerom, toalettrom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Veranda.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja

Kommentar: Det minste rommet i underetasjen er benevnt som bod på godkjente tegninger. Rommet har utilstrekkelig vindusareal og lysflate til å tilfredsstille kravene for rom til varig opphold iht. TEK/byggeteknisk forskrift. Rommet kan dermed ikke godkjennes som soverom etter gjeldende regelverk.

I brannskillet mellom seksjonene er det registrert materialer som ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand. Det er registrert tegn til uegnede materialer i brannskille. Det må påregnes ytterligere undersøkelser og tiltak med overnevnte forhold.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 750 000,-

VERDITAKST

Kr 5 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 251,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer avløp, vann og feie- og tilsynsgebyr.

Renovasjon kommer i tillegg på 4320 for 2026.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 198,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 216 501,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 866 003,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 750 000,- (Prisantydning)

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

kr. 143 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 156 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 906 740,- (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

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2015/173247-1/200 25.02.2015 BESTEMMELSE OM PARKERING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 224

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eierne av Gjerdegata 12, gnr. 201, bnr. 223, snr. 1 og snr. 2 i Ålesund kommune, gir herved den til enhver tid eier av Gjerdegata 14, gnr. 201, bnr. 224 i Ålesund kommune, rett til parkering på fellesarealet til Gjerdegata 12.

Parkeringsplassen er merket med "3" på vedlagt kart.

Eierne av gnr. 201, bnr. 224 har rett til adkomst til denne parkeringsplassen over eiendommen gnr. 201, bnr. 223.

Eierne av gnr. 201, bnr. 224 gis rett til adkomst til sin eiendom over gnr. 201, bnr. 223.

Eierne av gnr. 201, bnr. 224 gis rett til å plassere sine buss- og papirdunker på eiendommen gnr. 201, bnr. 223 sammen med gnr. 201, bnr. 223 sine buss- og papirdunker.

Eierne av gnr. 201, bnr. 223 og gnr. 201, bnr. 224 forplikter seg til ikke å benytte sine eiendommer eller rettigheter til fortrengsel for den andre eiendommen.

2006/309645-1/200 29.06.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

2020/812494-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 223 FNR: 0 SNR: 1

2024/39219-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 223 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

GRUNNBOKSDATO

13.04.2026

OM SAMEIET

Det er ikke opprettet sameie. De to seksjonene deler på kostnader for kommunale avgifter, strøm i seksjon nr. 2 og hoveddelen av seksjon nr.1. Det deles også på kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold.

Denne seksjonen betaler egen eiendomsskatt, samt egen bygningsforsikring. I underetasjen er det også egen strømmåler, som seksjon nr. 1 ansvarlig for. Denne delen av boligen har vært utleid, og tidligere leietakerne har dermed betalt for strømforbruk og nettleie her.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

18.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: hp@notar.no
Mobil: 465 28 349

ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: torstein@notar.no
Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgesbyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	1 600,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 300,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet

- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Seksjonering
- Ferdigattest

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STALLANE 12A

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Seksjonering
- Ferdigattest

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stallane 12A , 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 201, bnr. 223, snr. 1

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 21643-1241

Eiendomsverdi ref nr: NR1515

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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, TG1: 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en seksjonert tomannsbolig (byvilla) med byggeår 1930, beliggende i Stallane 12A, 6003 Ålesund. Boligen disponerer underetasje og 1. etasje. Utvendig tilkomst til begge enhetene. Tomten er fellestomt på 725 kvm. Bygningen gjennomgikk ifølge tidligere salgsoppgave en omfattende renovering i 2006 med blant annet nytt tak, tilbygg mot nord, vannbåren varme og rør-i-rør-system.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett/laminat, veggene er malte glatte flater og malt panel, og himlinger er malte glatte flater, himlingsplater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. er det Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

På befaringstidspunktet og i selgers egenerklæring er det opplyst om skadedyr i kjeller iform av mus og/eller rotter. Ifølge eier er det utført tiltak, men hva dette omfatter er ikke kjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eksakt alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt lokalt fall ved begge sluker. Utenfor dusjsone er det registrert motfall mot dørBESk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har vegghengt toalett, dusjvegger av glass gulvstående toalett og servantskap med heldekkende servant.

Det er elektrisk styrt vifte. Det er fuktsensor til vifte i dusj.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vaskerom

Eksakt alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca 23 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vaskerommet har innredning med laminert benkeplate og vaskekum. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har tilkomst fra bad og direkte utgang til terrasse.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad

Eksakt alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk i rommet, men det er ikke i henhold til gjeldende forskrift.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC med gulvstående toalett og enkel vegghengt servant. Rommet har gulv av parkett, fliser på vegg og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ifølge tidligere salgsoppgave vannbåren varme og varmepumpe fra 2006.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgave er det vannbåren gulvvarme (luft-til-vann varmepumpe) i de fleste rom i hovedetasjen. Varmepumpe er plassert ved hushjørne mot sydvest. Ifølge tidligere salgsoppgave vannbåren varme og varmepumpe fra 2006.

Boligen har to varmtvannstanker på henholdsvis 120 liter og 300 liter. Varmtvannstank på 120 liter deles med øverste seksjon. Ukjent om hvilken tank som leverer til hvilken etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

Kursfortegnelse er datert august 2012, men det er ikke kjent om dette er dato for renovering av anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Alder på dreneringen er ukjent. På grunnmuren er det montert EPS-fuktsikring. EPS-fuktsikring er et elektroosmotisk system som påvirker fuktvandringen i mur ved hjelp av svake elektriske pulser. Hensikten er å redusere kapillært oppsug av fukt i grunnmuren.

Det er etablert en utvendig inspeksjons- og/eller dreneringsgang mellom to betongvegger, overdekket med støpt betongdekke.

Løsningen er trolig utført for å redusere fuktbelastning mot den innenforliggende grunnmuren. Det er registrert vorteplast/fuktsikring på grunnmur under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundamentering under grunnmur. Det er montert elektronisk fuktsikring av grunnmur mot terreng. (eps fuktsikring)

Forstøtningsmur er av betong.

Eiendommen ligger i skrående terreng. På baksiden av bygget går det skrående fjell inn mot bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløp er ukjent.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende avvik er registrert på plantegninger av 21.06.2004:

Det er registrert at den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet. Underetasjen fungerer i dag som en separat boenhet med egen inngang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente tegninger datert 21.06.2004 stemmer ikke overens med dagens faktiske bruksendring.

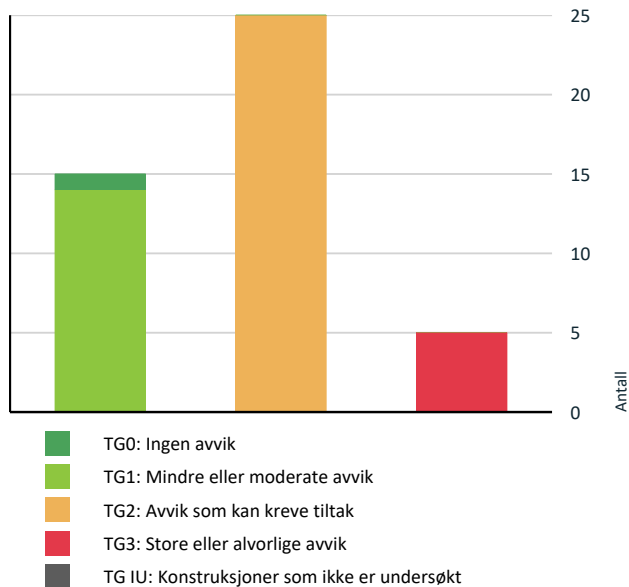
Fjerning av intern trapp og etablering av en selvstendig boenhet anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Opprettelse av ny boenhet utløser krav knyttet til blant annet brannsikkerhet, lydforhold, rømningsveier, ventilasjon og krav til rom for varig opphold. Det minste soverommet i underetasjen, benevnt som bod på godkjente tegninger, tilfredsstiller ikke krav til vindusareal og lysflate for rom til varig opphold.

Det er registrert utvendig bod og teknisk rom tilknyttet eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer eierforhold eller bruksrett til disse rommene, og det er uvisst hvilken seksjon de formelt tilhører. Arealet i disse rommene er medregnet.

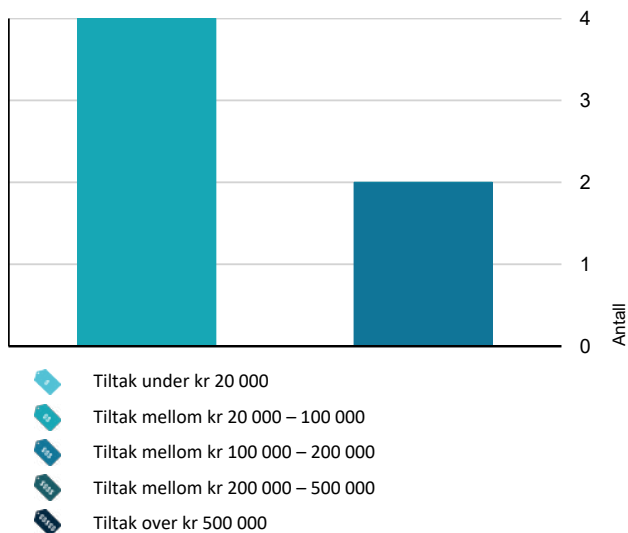
Rom er i tilstandsrapport deffinert etter bruk på befaringsstidspunktet, uavhengig av hvordan de er omsøkt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Opplysninger fra eier er begrenset i denne rapporten. Eier har hatt kort eiertid og var ikke til stede under befaringen. Befaringen ble gjennomført med leietakere til stede, som har begrenset kjennskap til boligens historikk, utførte arbeider og tekniske løsninger. Det tas derfor forbehold om at det kan foreligge forhold ved boligen som ikke er fanget opp grunnet manglende eieropplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1930

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Det må påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ifølge tidligere salgsoppgave er taktekkingen fra 2006.

Det gjøres oppmerksom på at loft ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører at det var umulig å kontrollere om det er lekkasjer eller lignende i tak. Det er anbefalt å utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand på tak. Det er heller ikke kjent hvem som har vedlikeholdsansvar for taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av sort aluminium/stål. På tak er det snøfangere.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Det er avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert punktert glassrute i kjøkkenvinduet.

Ett vindu i underetasjen mangler fugetetting og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet.

Punktert glassrute på kjøkken bør skiftes ut for å unngå varmetap og fuktskader. Manglende fugetetting og beslag på vindu i underetasjen må

utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på

konstruksjonen. Slitte vinduer fra 80-tallet bør vurderes for utskifting

eller oppgradering for å opprettholde tilfredsstillende isolasjon og

funksjon. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader,

varmetap og redusert levetid på vinduene.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskeromsdør er oppfossnet i nedkant og karmen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes ut for å lukke avviket.

Dør underetasje

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 1-lags vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i kjeller har 1-lags glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut 1-lags glass med isolerglass for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Dagens løsning gir økt risiko for kondens, trekk og varmetap.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda er oppført med dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Bærende konstruksjon er av betong og tre. ukjent oppbygging under terrassedekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

TG 2: Terrassebord er værslitt.

TG 3: Tekkingen på på veranda har utettheter. I utvendig bod er det registrert pågående lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2: Tekkingen må vaskes og overflatebehandles.

TG 3: Tekkingen på verandaen må utbedres for å hindre videre lekkasjer. Pågående lekkasjer kan føre til fuktskader i konstruksjonen, redusert levetid og økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales også nærmere undersøkelser av oppbyggingen under terrassedekket for å avdekke eventuelle skjulte skader. Kostnadsestimat omfatter utbedring av punkt gitt TG3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er av betong og treverk.

TG 3 Utvendig bod

Beskrivelse

På befaringstidspunktet vise leietager frem en bod på ca. 12 m². Denne er oppført med gulv tak og vegger av betong. Tilkomst via to dører av tre. Det er ikke kjent om boden er tinglyst til seksjonen. Derfor er ikke denne boden medregnet i arealet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se punktet "Balkonger, terrasser og rom under balkonger". Lekkasje i boden skyldes utettheter i terrassedekket over. Grunnet lekkasje er det skader i himling. Deler av dette vurderes å skyldes rustspreng i armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader i himlingen, samt undersøkes og utbedres eventuell rustspreng i armeringen. Ytterligere kontroll av konstruksjonen må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett/laminat, veggene er malte glatte flater og malt panel, og himlinger er malte glatte flater, himlingsplater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. er det

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm i begge etasjer. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

På befaringstidspunktet og i selgers egenerklæring er det opplyst om skadedyr i kjeller iform av mus og/eller rotter. Ifølge eier er det utført tiltak, men hva dette omfatter er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om skadedyr i boligen. Ukjent omfang. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere tiltak for å sikre boligen mot skadedyr, samt innhente dokumentasjon på allerede utførte tiltak. Manglende sikring kan føre til skader på bygningskonstruksjoner, isolasjon og tekniske installasjoner, samt økt risiko for helseplager.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eksakt alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt lokalt fall ved begge sluker. Utenfor dusjsone er det registrert motfall mot dørBESk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger viser at det er motfall.

Flisen ved døren har tidligere vært løs og er limt på plass igjen. Denne er montert skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort og for å unngå vannansamling på gulvet, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende rom.

Skjev montering av flis ved døren bør utbedres for å sikre god tetthet og estetisk utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett, dusjvegger av glass gulvstående toalett og servantskap med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Det er fuktsensor til vifte i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eksakt alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca 23 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet vurderes til å fungere i daglig bruk, men ved en eventuell lekkasje er det større sjanse for lekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å fjerne avviket må det etableres oppkant med membran ved dør på minimum 25 mm over slukrist.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom. Mer enn halparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med laminert benkeplate og vaskekum. Under benkeplaten er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har tilkomst fra bad og direkte utgang til terrasse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eksakt alder er ukjent. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk i rommet, men det er ikke i henhold til gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet og mot slukene.

Konsekvensen av manglende eller redusert fall er økt risiko for vannansamling, at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt fare for at vann kan renne ut av rommet. Dette kan føre til redusert funksjonalitet, økt risiko for fuktskader og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk- og membranløsningen er passert, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantskap med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En sokkelen er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller bytte ut skadet sokkel.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC med gulvstående toalett og enkel vegghengt servant. Rommet har gulv av parkett, fliser på vegg og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ifølge tidligere salgsoppgave vannbåren varme og varmepumpe fra 2006.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av leilighet vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Ifølge tidligere salgsoppgave er det vannbåren gulvvarme (luft-til-vann varmepumpe) i de fleste rom i hovedetasjen. Varmepumpe er plassert ved hushjørne mot sydvest. Ifølge tidligere salgsoppgave vannbåren varme og varmepumpe fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det har vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør kontrolleres og service må påregnes om det ikke finnes dokumentasjon på at dette er utført iløpet av de siste årene.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannstanker på henholdsvis 120 liter og 300 liter. Varmtvannstank på 120 liter deles med øverste seksjon. Ukjent om hvilken tank som leverer til hvilken etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

Kursfortegnelse er datert august 2012, men det er ikke kjent om dette er dato for renovering av anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent alder på anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på montering av varmekabler i gang i kjeller.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon og det at anlegget oppleves som ustabil, må det gjennomføres en utvidet el-kontroll. Tiltak med anlegg må påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Alder på dreneringen er ukjent. På grunnmuren er det montert EPS-fuktsikring. EPS-fuktsikring er et elektroosmotisk system som påvirker fuktvandringen i mur ved hjelp av svake elektriske pulser. Hensikten er å redusere kapillært oppsug av fukt i grunnmuren.

Det er etablert en utvendig inspeksjons- og/eller dreneringsgang mellom to betongvegger, overdekket med støpt betongdekke. Løsningen er trolig utført for å redusere fuktbelastning mot den innenforliggende grunnmuren. Det er registrert vorteplast/fuktsikring på grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand på utvendig fuktsikring er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da alder og tilstand på utvendig fuktsikring er ukjent er det anbefalt å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundamentering under grunnmur. Det er montert elektronisk fuktsikring av grunnmur mot terreng. (eps fuktsikring)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss og avflassing på murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og avflassing på murene bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrenging, som kan føre til skader på bygningen over tid.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng. På baksiden av bygget går det skrående fjell inn mot bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baksiden av huset er det fjell som heller inn mot grunnmuren. Det er etablert en krypkjeller bak huset, slik at det ikke er masser fylt inn til grunnmuren. Krypkjelleren fungerer også som en viss sikring mot overflatevann inn mot bygget. På grunn av områdets topografi vurderes det likevel som en risiko for økt vannansamling ved bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

vær oppmerksom på forholdet. Om det registreres vann inn mot bygg må det utføres tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tiltak 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløp er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Under befaringen ble det opplyst at det flere ganger har vært tilbakeslag i avløpet, og at det har kommet opp vann fra sluk i kjelleren i forbindelse med dette. Leietaker fremviste en utvendig kum hvor det flere ganger har blitt utført staking for å åpne avløpet. Det ble observert hull/åpning i avløpsledningen utvendig. Tilstanden medfører økt risiko for fremtidige tilbakeslag og fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig kontroll og utbedring av avløpsledningen, inkludert reparasjon av hull/åpning, for å redusere risikoen for fremtidige tilbakeslag og fuktskader.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere vannskader, økte vedlikeholdskostnader og potensielle skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det mangler rekkverk på balkong eller terrasse og på utvendige trapper. Det er også registrert synlige avvik ved branncelleinndelingen ut fra dagens byggt tekniske forskrift. Eksisterende rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper har høyder og åpninger som ikke er i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare om bygget har forhøyede radonverdier. Avvik ved branncelleinndelingen må undersøkes nærmere av kvalifisert fagkyndig, da slike forhold kan gi økt risiko for brannspredning, personskaade og materielle skader. Det må monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper, og eksisterende rekkverk må utbedres med hensyn til høyde og åpninger for å redusere risikoen for fall og gjennomfall, særlig for barn.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/150 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Bad, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Bod, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 700 000

Konklusjon markedsverdi

5 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EIENDOM				SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjerdegata 1 ,6003 ÅLESUND 73 m² 1938 2 sov			08-12-2025	3 100 000	3 340 000	10 664	3 350 664	45 900
2	Keiser Wilhelms gate 60 ,6003 ÅLESUND 86 m² 1940 2 sov			07-08-2025	3 200 000	3 420 000		3 420 000	39 767
3	Skaregata 8 ,6002 ÅLESUND 123 m² 1918 2 sov			15-01-2026	4 500 000	4 650 000		4 650 000	37 805
4	Parkgata 19 ,6003 ÅLESUND 105 m² 1929 2 sov			11-06-2024	3 990 000	3 900 000		3 900 000	37 143
5	Parkgata 19 ,6003 ÅLESUND 105 m² 1929 2 sov			20-05-2025	3 990 000	3 800 000		3 800 000	36 190
6	Storgata 8 ,6002 ÅLESUND 105 m² 1907 3 sov			19-08-2025	3 300 000	3 850 000		3 850 000	35 321
7	Grensegata 16 ,6003 ÅLESUND 100 m² 1918 2 sov			18-11-2025	3 500 000	3 450 000		3 450 000	33 495
8	Rådstugata 7 ,6003 ÅLESUND 114 m² 1905 2 sov			30-10-2025	3 800 000	3 750 000		3 750 000	32 895
9	Storledbakken 5C ,6003 ÅLESUND 181 m² 1958 3 sov			05-09-2024	6 050 000	5 900 000		5 900 000	32 597
10	Grensegata 16 ,6003 ÅLESUND 108 m² 1918 3 sov			30-09-2025	3 490 000	3 350 000		3 350 000	31 019

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 030 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

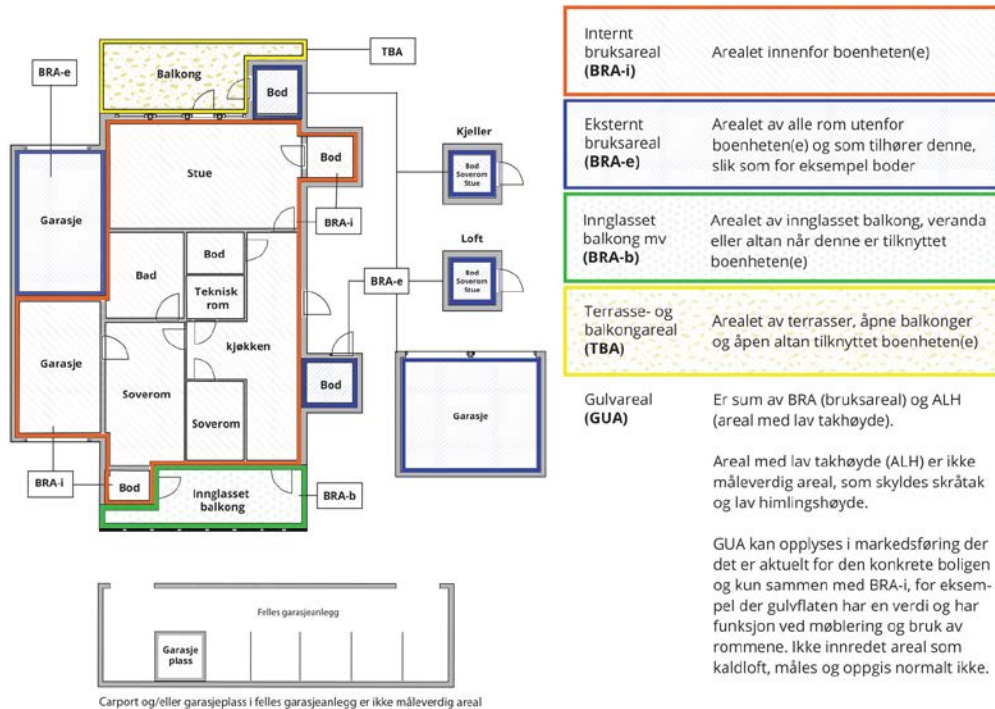
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	55
Underetasje	57	21		78	
SUM	150	21			55
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, gang, vaskerom, toalettrom		
Underetasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bod, bad	Teknisk rom, bod, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Følgende avvik er registrert på plantegninger av 21.06.2004:

Det er registrert at den interne trappen mellom 1. etasje og underetasjen er fjernet. Underetasjen fungerer i dag som en separat boenhet med egen inngang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente tegninger datert 21.06.2004 stemmer ikke overens med dagens faktiske bruksendring.

Fjerning av intern trapp og etablering av en selvstendig boenhet anses som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Opprettelse av ny boenhet utløser krav knyttet til blant annet brannsikkerhet, lydforhold, rømningsveier, ventilasjon og krav til rom for varig opphold. Det minste soverommet i underetasjen, benevnt som bod på godkjente tegninger, tilfredsstiller ikke krav til vindusareal og lysflate for rom til varig opphold.

Det er registrert utvendig bod og teknisk rom tilknyttet eiendommen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som avklarer eierforhold eller bruksrett til disse rommene, og det er uvisst hvilken seksjon de formelt tilhører. Arealet i disse rommene er medregnet.

Rom er i tilstandsrapport deffinert etter bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hvordan de er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det minste rommet i underetasjen er benevnt som bod på godkjente tegninger. Rommet har utilstrekkelig vindusareal og lysflate til å tilfredsstille kravene for rom til varig opphold iht. TEK/byggteknisk forskrift. Rommet kan dermed ikke godkjennes som soverom etter gjeldende regelverk.

I brannskillet mellom seksjonene er det registrert materialer som ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand. Det er registrert tegn til uegnede materialer i brannskille. Det må påregnes ytterligere undersøkelser og tiltak med overnevnte forhold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Tore Solevåg	Leietager
	Annbjørn Ynnesdal	Leietager

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	223		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Stallane 12A							
Hjemmelshaver							
Øye Birgitta Kilen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i enden av en enveiskjørt gate i Stallane 12 i Ålesund Sentrum. Kort veg til alle servicefunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med tilknytning til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er oppført mindre støttemurer samt støpte trapper tilpasset terrenget. Langs grunnmuren mot sør er det utført støpt dekke på terreng. Utearealet mot sør og vest består av gressplen, delvis omrammet med hekk. Tilhørende leiligheten er det en stor terrasse beliggende mot øst og delvis mot sør. Tomten er registrert som fellestomt med et areal på 725 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Plantegninger	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERING

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

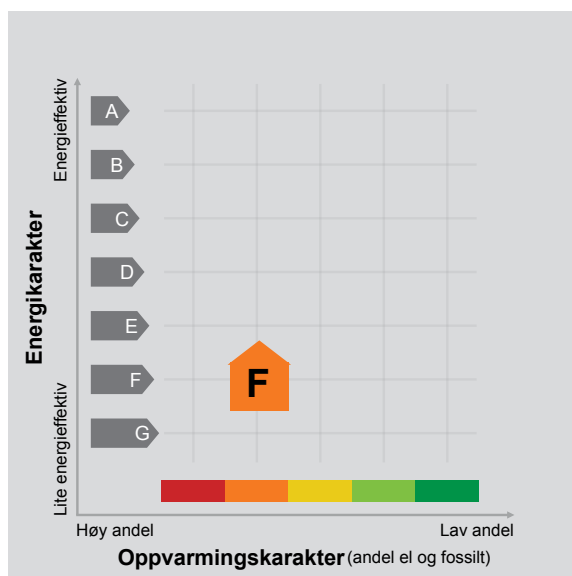
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NR1515>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Gjerdegata 12
Postnummer	6003
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178920324
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2bf58efc-706f-4d48-8e23-828485aad675
Dato	12.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg

- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsensitiv individuell varmestyring i flerbolighus

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gjerdegata 12
Postnummer: 6003
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0101
Dato: 12.06.2024 11:25:22
Energimerkenummer: 2bf58efc-706f-4d48-8e23-828485aad675

Kommunennummer: 1508
Gårdsnummer: 201
Bruksnummer: 223
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 178920324

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: 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 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 25: 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 26: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0218/25	

Selger 1 navn
Birgitta Kilen Øye

Gateadresse	
Stallane 12A	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0218/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BKØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BKØ

2

Document reference: 1-0218/25

- 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

Beskrivelse

Mulig bygg i naboeiendom.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

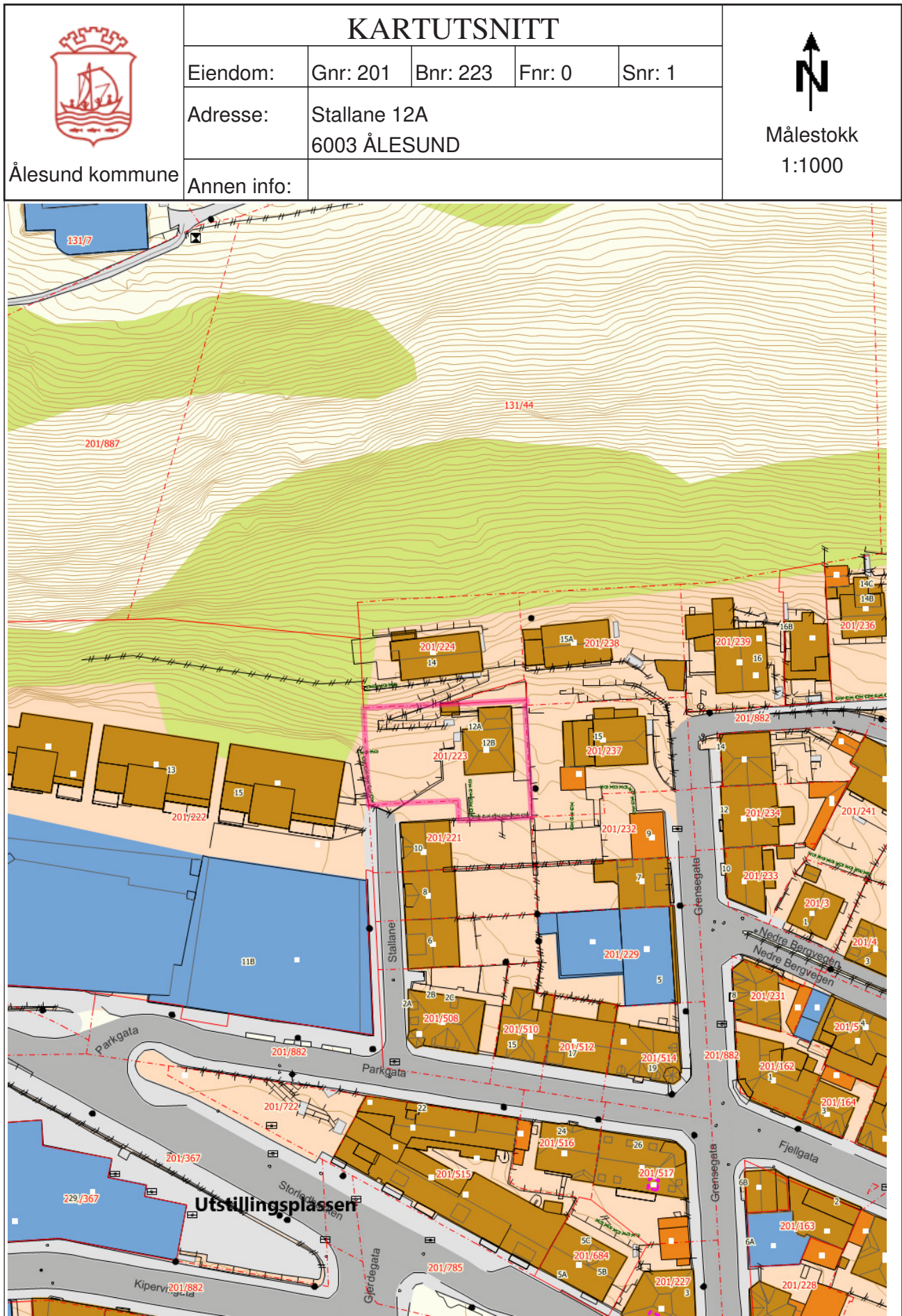
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitta Kilen Øye	2d96565b38ee83eed6a 722b0e1833eff6f13561	23.03.2026 15:38:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0218/25

- 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>



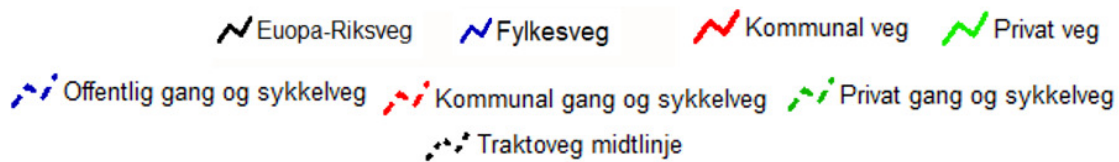
09.03.2026 08:42:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturt)	● Mast
 Nettverksstasjon	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Stitrapp	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

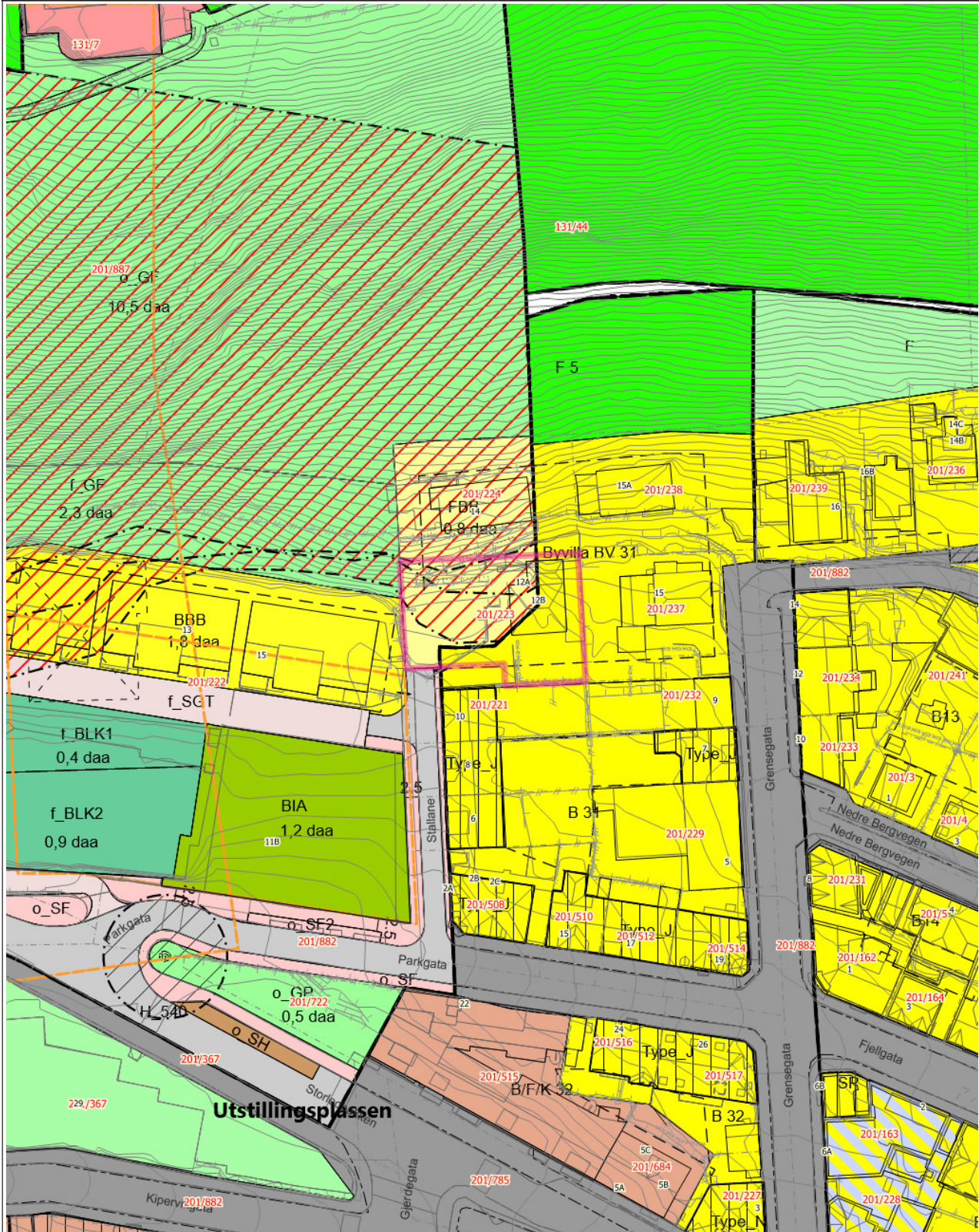
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 223 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Stallane 12A
6003 ÅLESUND

Annen info:



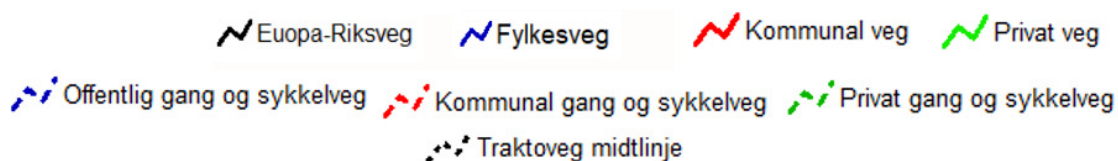
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Nettverksstasjon grunnriss		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Stitrapp		Sti		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 1m Ålesund
	Takkant		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
	RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpOmråde vedtatt - under grunnen		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger		Boligområde		Annet byggeområde
	Kjøreveg		Gate m/fortau		Offentlig friområde
	Park		Felles avkjørsel		Bolig/Forretning
	Hensyn grønnstruktur		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Idrettsanlegg
	Lekeplass		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Holdeplass/plattform		Turveg
	Friområde		Park		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Byggegrense		Andre sikringssoner
	Øvrige kommunaltekniske anlegg		Parkering		

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

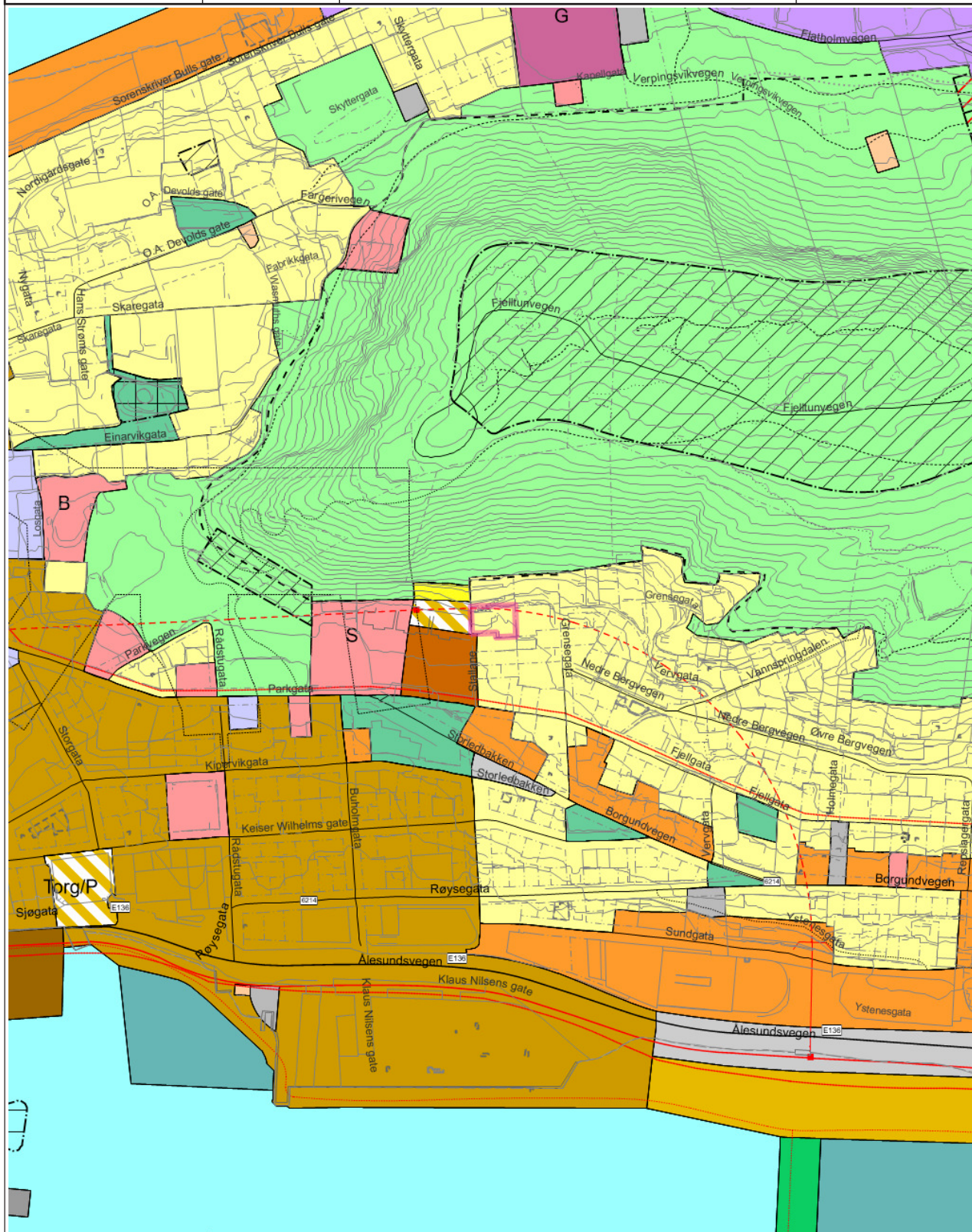
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 223 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Stallane 12A
6003 ÅLESUND

Annen info:



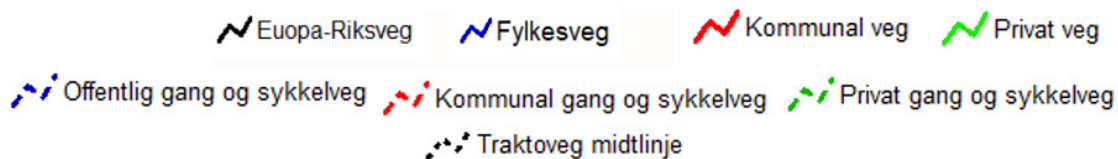
Målestokk
1:4000



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	Idrettsanlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elvekant	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Innsjøkant	Takkant
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Annen fare	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal
Grav- og urnelund	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Friområde	Blågrønnstruktur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledningene kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Jnr. 8/48.

Tilbakesendes bygningskommissionen.

Sak 17/28 behandlet i lovligt møte i Reguleringskommissionen 2/4-28

hvor der fattedes sæden beslutning:

paa tomten
Husets placering tillates som anmeldt.

Aalesunds Reguleringskommission 2/4-28

Holm
sekretær.

Jnr. 76/28 behandlet i lovligt møte i Aalesunds bygningskommission 18/6/28, hvor sæden beslutning fattedes:

Anmeldelsen godkjendes, idet man finder at kunne godta altan utenfor vindu mot øst istedetfor vindu mot nord i 2den etage (hvilket var betingelses for utførelse av dispensationsandragende.)

Bygningskommissionen er opmærksom paa at tomten er opdelt efterat anmeldelsen var indsendt.

Aalesunds bygningskommission 19/6/28.

Holm
skr.

27/28

Aalesunds Bygningskommission 28/28

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds Bygningskommission

Aalesunds Reguleringskommission

fremlagt i reguleringskommissionen den 24-10-28

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

str. nr. 12, Gjerdegaten

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

i blad, i 3 eksemplarer

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed:

Bygningsskisse af træ i 2 etager m. kjelder.

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	62	m ²
	Bagbygning		m ²
	Udhusbygning		m ²
	Tils.	82	m ²
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)		1370	m ²
Bygningens bestemmelse	beteelses		

Bygningens høide (§ 25) 7 m. paa nordsiden.
Gadens bredde (§ 20) 12,5 m. Se situationsplan.
Etagernes antal og høide Kjelder 2,50 m. 2 øvre etager 2,65 m. - mælt i lyset.
Grundens beskaffenhed Fjeld.

Fundamentering og grundmur Aalesundsmur.

Isolation (§ 32) Asfaltpap.
Kloak og dræning. Vil senere bli anmeldt.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) 2) planker med utvendig panel.

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Indledning i kjælderen (§ 34) fremsætter av tegningerne.

Indledning paa loftet (§ 33 *) ingen.

Tropeantal (§ 38) 6.

Tagetækning (§§ 40-41) 1) 1/2 tæfter.

Antal piber (§§ 57-61) 10.

Antal tilhørende faldsteder (§ 63) 7.

Trukne regner (§ 67) Et i hver etage, og, jfm. i kjælder, 1, jfm. i 2de og 3de etage.

Tagets skraaning (§ 40) 0°. 15' 1/2 tæfter.

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 1 tagluger, 1 stige.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne) uanset.

Stald, fjes eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtægterne) ingen.

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

Aalesund, den 16/2/28.

Som eier

Som anmelder

Olaf Fløtt *Olaf Fløtt*

Som ansvarshavende

Olaf Fløtt

Fremlagt i bygningskommissionen

den 27/2 28

Aalesunds Bygningskommission

28/28

Aalesunds Reguleringskommission

28/28

Til

Arbeidsdepartementet

fremlagt i reguleringskommissionen

den 24 - 12 28

Bygm Elias Flaate
søker disp. fra bygningsloven for opførelse av
våningshus av tre
i 2 etg på Mate no 12
Gjerdøgaten Aalesund

Undertegnede Bygm Elias Flaate
søker hermed i arbeidig bet om
disp. fra gjeldende bygm. lov
for opførelse av 2 etager
våningshus av tre på Mate.
no. 12. Gjerdøgaten Aalesund
i overensstemmelse med den
nye bygningslov.
Bygningen måler 7m fra
terung til stutlingen mellom
veg og tekplate paa
nordtiden (ingangssiden)
forøvrigt henviser til
vedlakte tegning

Aalesund 14 februar 1928
med høfaktelse
Elias Flaate

Jnr. 28/28 behandlet i lovlig møte i Aalesunds bygningskommission
27/2/28, hvor saadan beslutning fattedes:

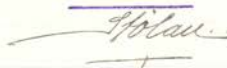
Jnr. 8/28.

Oversendes fj. byg.kom. herr Borgermesteren i Aalesund.
sak 17/28 behandlet i lovligt møte i Reguleringskommissionen 2/4-28
hvor der fattedes saadan beslutning:

Disp. endregendet anbefales indvilset paa den av byg-
ningskommissionen opstille betingelse.

Aalesunds reguleringskommission 2/4-28

FORSEND.



J henhoidt til den ved kongelig resolution af
11 juni 1904 givne bemyndigelse til at meddele
specielle dispensationer vedrørende nuirksomme.
Loven af 19 mai 1904 skal departementet her
ved bestemme:

At det saarselt nemde lovs 33 tillades
Elias Floate og opfyre Lohars væsenigheds
og tre paa Gerdagalen 12 i Holsten over,
ensstemmende med saarselt anbragte af
hjemmepaa den af bogsjæst i mæde den 3
mai 1928 opstille betingelser.

Det er forudsættningen at iindkomme
er betingende i bestodet.

Foranstaaende meddeles til efterretning
og videre kieningjorde iinden henvisning til
den fylkesmænds skrivelse af 11 mai 1928.

3/2 for 1/2
Osto den 27 mai 1928.

O. siges

Fra
Fylkesmænd: Mo's fylke.

[Signature]

35.0

1928

Løst Nummer 172
18

Sendes hr. borgmesteren i Aalesund til underretning
og videre kunngjørelse under henvisning til Deres ekspedisjon av
B. dønnas.

M s r o fylke den 26 mai 1928.

T/

by

Overendes Aalesunds bygningsskommisjon til underretning
og videre forfelling.

Tedinger medfulgte ikke ekspeditionen.

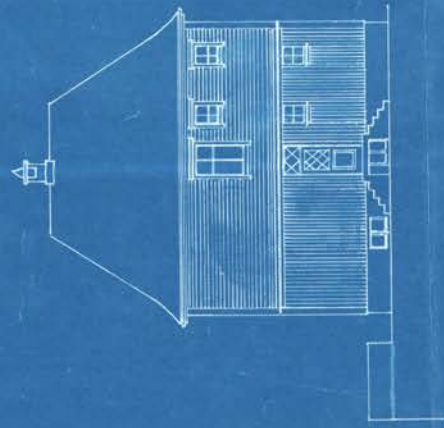
Aalesunds borgmesterkontor, den 29/5-28

E. Hætte Rindan

2

. GJERDEGATEN-NR 12-VÅNINGSHUS FOR HR ELIAS FLÅTE .

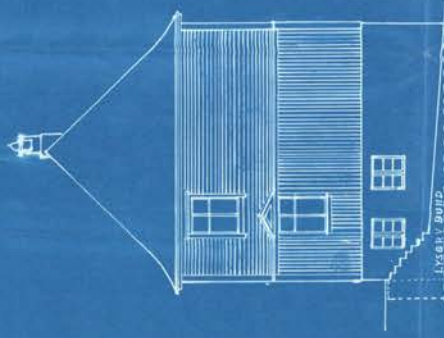
M : 1 = 100



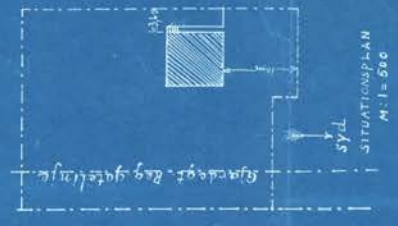
NORD



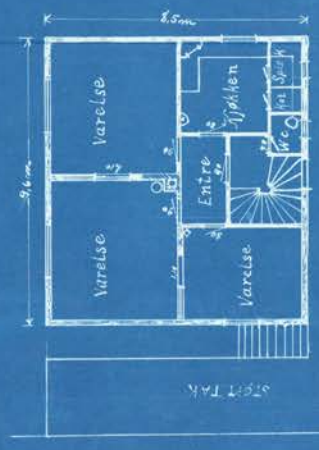
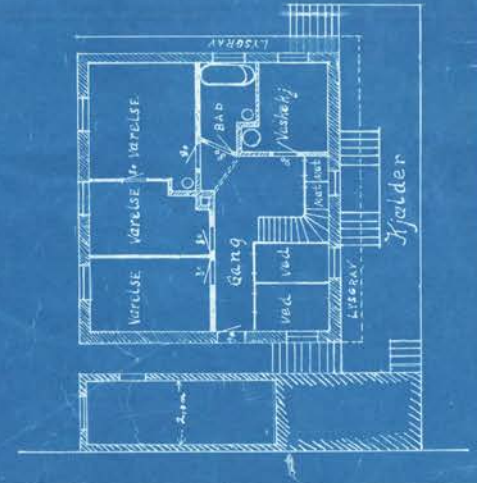
SYD



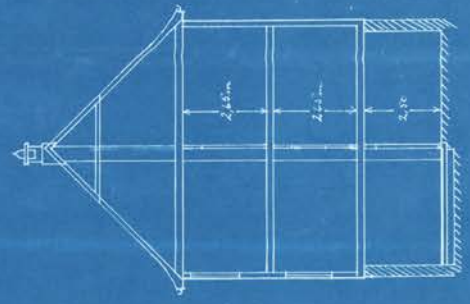
VEST



SITUATIONSPLAN
M : 1 = 500



1ste og 2den Etage



Snit

brun træ.

Fremlagt i bygningskommissionen
den 2/9-29

Aalesunds bygningskommission 9/8/29

Aalesund 15/8/29.

Aalesunds bygningsraad,
Her.

Ved anmeldelsen av mit hus, Gjørdegaten 12, blev der godkjendt innredning av 3 enkeltværelser i kjæller, der nærmest var tænkt som pikeværelser i forbindelse med leilighetene.

De senere aars utvikling har imidlertid medført at mine nærmeste pårørende har mistet de penge de skulde ha aa leve for i sin alderdom, og nu er henvist til aa greie sig med hvad de faar utbetalt som alderdomspensjon. Jeg kan hjelpe dem meget effektivt ved aa la dem faa bo i kjælleren mot aa innrette det ene værelse til kjøkken, og tør herved anmode om til-ladelse hertil. Saavidt jeg forstaar er den eneste ånnvending mot arrangementet at der ikke blir sget W.C., idet huset kun har 2 saadanne, men det skulde neppe by paa noen sanitære ulemper at de faar benytte det W.C. som hører til min egen leilighet.

Ærbødigst

Olav Flaate

Jnr. 98/29 fremlagt i Aalesunds bygningsraad 2/9/29, hvor saadan beslutning fattedes:

Bygningsraadet har intet aa innvende motrat rummen tas i bruk som anmeldt paa betingelse av at der innredes et extra W. C.

Aalesunds bygningsraad 3/9/29.

Emm
sekr.

Forsynings-Departementet

Industrikontoret

Gjenpart

EH/E1

28713/41 G

Oslo, 17. juni 1941.

Herr Elias Flaate,

Å l e s u n d.

Bygningsmaterialer.

Tilbygg med bad og klærom. Gjerdegaten 12, Ålesund.

I svar på Deres brev av 6. f.m. gir en Dem hermed brukstillatelse for egne materialer til utføring av ovennevnte byggearbeide.

Med hensyn til eventuelt manglende materialer finner en ikke å kunne anwise Dem noe.

./.

Tegningene tilbakesendes hermed.

AVDELING BYGNINGSMATERIALER

Etter fullmakt

A. Kvam
(sign.)

Oversendes hermed Ålesunds Bygningsråd til underretning.

AVDELING BYGNINGSMATERIALER

Etter fullmakt

Calvram

ELIAS FLAATE
BYGGMESTER
TELEFON 2255

Aalesund, den 15/2 1941

Til Aalesunds Bygningsråd.

Aalesunds bygningsråd
Jnr. 20 fremlagt i møte 22/41
41

Hersteds

Vedlagt oversendes 2 tegninger og anmeldelser
på Gjerdegaten no 12 og søker Bygningsrådet om tillatelse å
utføre det på tegningen viste tilbygg inneholdende Baderom og
klærom.

Erbdigst.

Elias Flaate

Fremlagt i lovlig møte i Aalesunds bygningsråd 3/3/41, hvor
man enstemmig besluttet:

Anmeldelsen godkjendes under forutsetning av at der opnåes
byggetilladelse.

4/3/41.

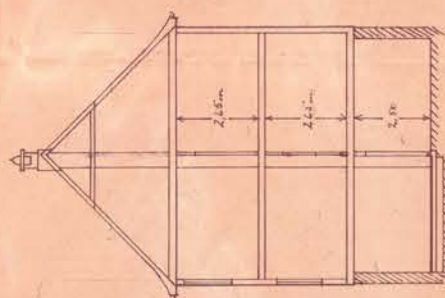
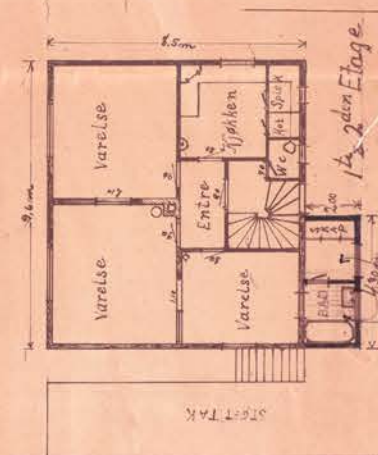
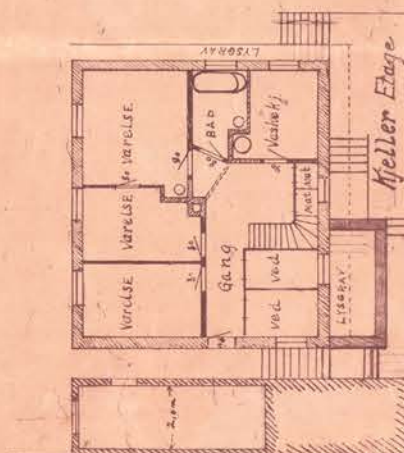
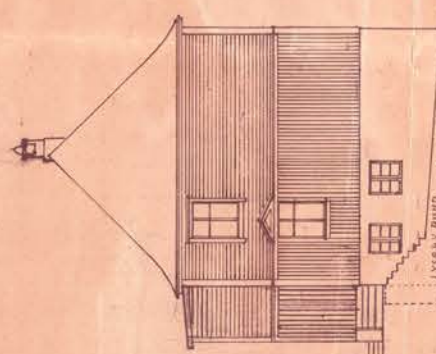
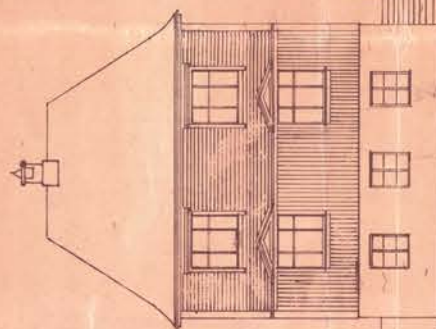
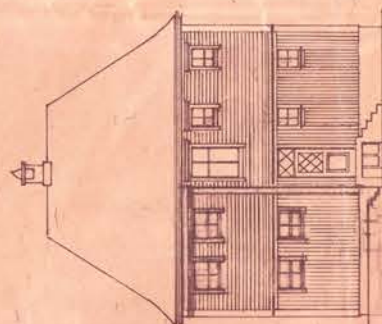
Aalesunds bygningsråd
Mull
bygningssjef

Oversendes Forsyningsdepartementet med de nødvendige op-
gaver under henvisning til ovenstående bygningsrådsbeslutning.
20/3/41.

Aalesunds bygningsråd
W.
bygningssjef

. GJÆRDEGATTEN - N^o 12 - VÅNINGSHUS FOR HR ELIAS FLÅTE.

Alesunds bygningsråd
Jnr. $\frac{20}{41}$ fremlagt i møte 3/3/44

$$M: I = 100$$


Disc. rom. embayles.

Quint. Quinte.

Kina Melbø
Gjerdegata 12
6003 ÅLESUND

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/10385, 24/76662

Arkivkode:
L42

Dato:
12.07.2024

Gbnr. 201/223 - Ferdigattest - Skyvedør - Gjerdegata 12

Tiltak:
Byggested: Gbnr. 201 / 223
Tiltakshaver: Kina Melbø
Ansvarlig søker: proESS AS
Søknad komplett: 17.06.2024
Byggetillatelse: 448/22, datert 03.06.2022
Bygningsnummer: 178920324

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Espen Aaser Aker
seniorrådgjevar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Byggesøknadstegning



Fasade Øst

TILTAKSHAVER: **Kina Melbø**

BYGGEPLASS: **Gjerdegata 12 6003, Ålesund**

pro ESS

TEGN. -
MÅL: 1:50
DATO: 02.02.2022

G.NR. 201

B.NR. 223

KOMMUNE: **Ålesund**

PROSJEKT

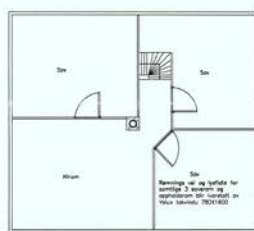
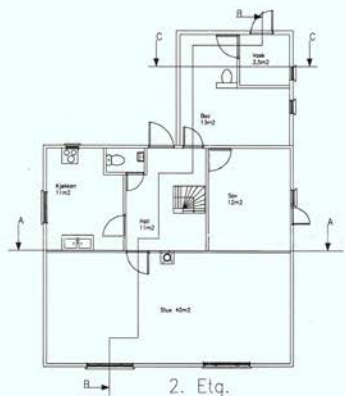
Gjerdegata 12

PROSJEKTNR. - TEGN.NR.

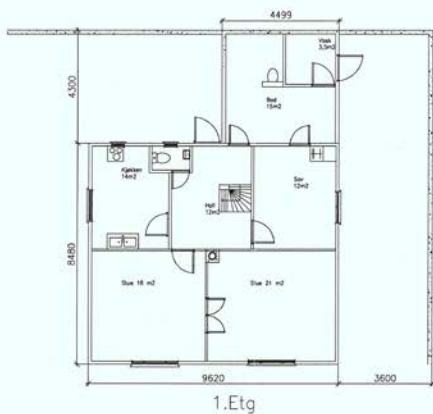
22028 - A40-01

ARKITEKT

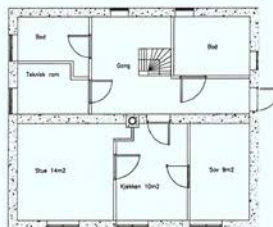
TEGNINGEN MÅ VERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRSELSE AV ARBEIDER SOM NØRUS AS IKKE MEDVIRKER I.



Løft



1.Etg



Kjeller

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

☐ Byggesaksutvalget

☒ Plan- og bygningssjefen

☐ Sak nr.

☒ Brev datert ...01.12.05

.....

REVISANT	REVIDEREN	GJELDER	SIGN.	DATO
C- OG B.NR:	201/223	MÅLESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:	Skanska Norge A/S	TEGNET DATO:	21.06.2004	
ADRESSE:	P.b.8170, Spjelkavik, 6022 ÅLESUND	TEGNET AV:	JOHN	
TEGN. INNH:	PLANTEGNINGER	UNDERSKRIFT:		
		TEGNINGENS NUMMER:		REV.
			02/03	

Anton Standahl
Stavnesvn 28

6006 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.

Vår ref.
ARH/04/6520-2/ 201/223

Dato:
27.08.2004

**GNR. 201 BNR. 223 - MELDING OM TILTAK - TILBYGG
TILTAKSHAVER: LINE OG BENTE STANDAL - ADRESSE: GJERDEGATA 12**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" datert angående bygging av tilbygg på ovennevnte eiendom.

Tilbygget i seg selv anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre tiltak på bebygd eiendom. Dette gjelder ikke endret oppdeling av boenheter innvendig. Loftet er ikke tidligere godkjent for boligrom og takvinduer er ikke godkjent. Det kan være branntekniske krav i dagens lovverk som vanskeliggjør en slik godkjenning. Kjelleren har opprinnelig ikke hatt kjøkken og værelsene her må betraktes som hybler. Det må derfor innsendes komplett søknad for den delen av tiltaket før arbeidet kan igangsettes. Tiltaket må prosjekteres av foretak som har nødvendig godkjenning og kompetanse innen brannteknikk.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet med tilbygget kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov. Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Virksomhet for plan og bygning skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Vedlegg:
Ferdigmeldingsskjema

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:				
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no						

Anton Standahl
Stavnesvn 28

6006 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.

Vår ref.
ARH/04/6520-4/ 201/223

Dato:
01.12.2005

**GNR. 201 BNR. 223 - VEDR. MELDING OM ENDRINGER
TILTAKSHAVER: LINE OG BENTE STANDAL - ADRESSE: GJERDEGATA 12**

Vi viser til tidligere korrespondanse, møter og telefonsamtaler. Vi har vært av den formening at endringen, spesielt på loft, var av en slik art at det var søknadspliktig. De opplyser i deres brev av 31.08.2004 at det har vært pikerom på loftet siden 1928. Dette er ikke i hht. godkjente tegninger i vårt arkiv.

I hht. saksbehandlingsforskriftens § 9 kan bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel gå som melding forutsatt at det ikke kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ved 4 boligetasjer vil bygningen ligge i brannklasse 2. Forutsatt at tiltakshaver innhenter tilstrekkelig kompetanse for sikre at bygget blir forskriftsmessig brannteknisk, finner vi å kunne godkjenne endringene som en meldingssak.

Tegninger var bare innsendt i et eksemplar. Godkjente, stemplede tegninger beholdes av oss.

Dette til Deres orientering.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:				
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no						

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	201	223				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Gjerdegata 12				6003	ÅLESUND

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 10.08.2010

☐ Deler av tiltaket

Ålesund kommune

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

11 AUG. 2010

Arkivsak ID 04/6520-7

J.post ID 10/395102

Arkivnr. 201/2023

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 10.08.2010

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☒ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Line Standal/Bente Standal

Dato

09.08.2010

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advocator Advokatfirma AS		 Doknr: 173247 Tinglyst: 25.02.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Kongensgate 3		
Postnummer: 6002	Poststed: Ålesund	
Fødselsnr./Org.nr. 998 580 676	Ref.nr. KD	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Ine Veronica Bakland Asbjørn Olsen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 170681 231164

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1504	Kommunenavn Ålesund	Gnr. 201	Bnr. 223	Fnr. 	Snr. 1 og 2

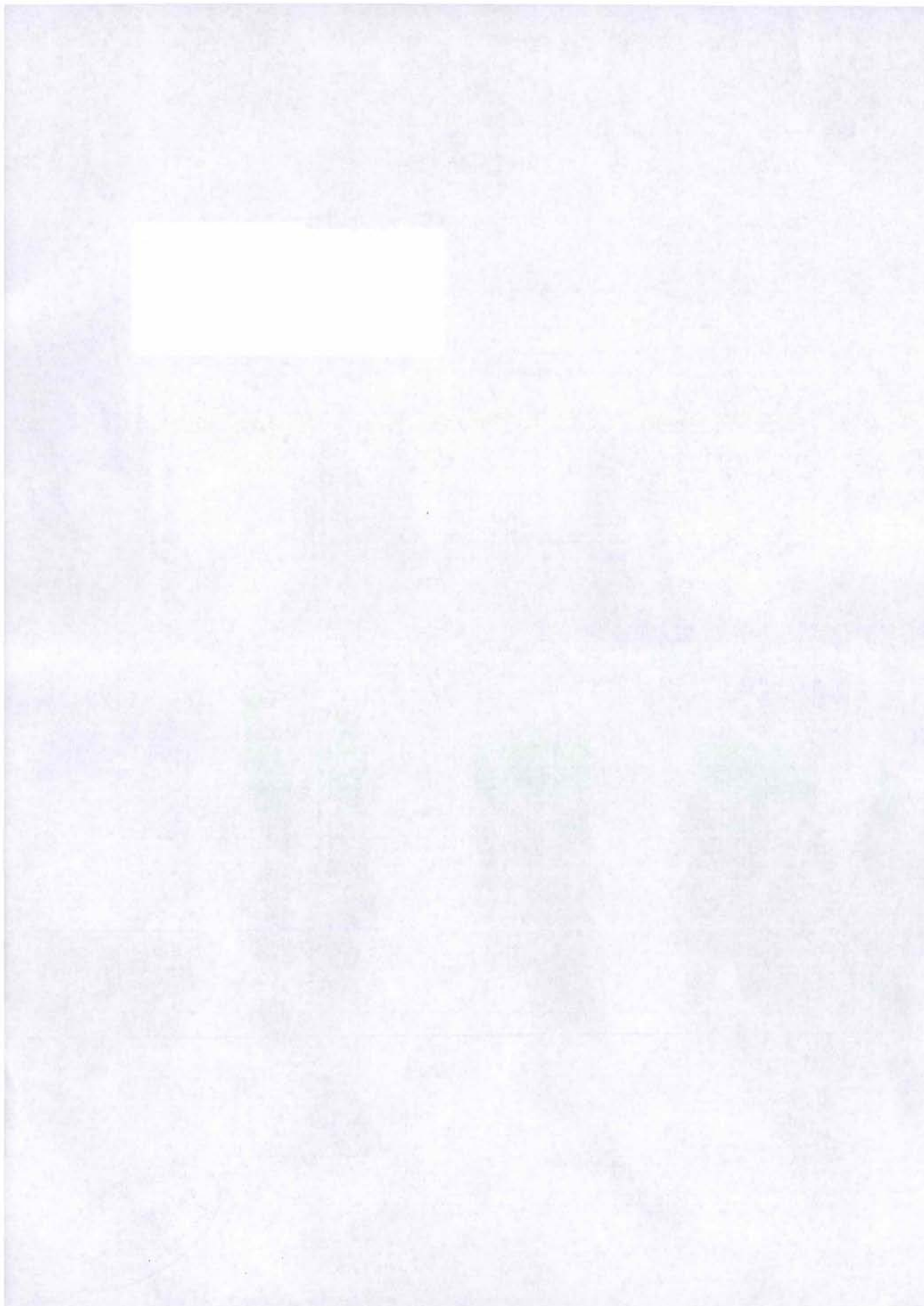
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 1504	Kommunenavn Ålesund	Gnr. 201	Bnr. 224	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 18.03.2015	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)

Erklæring om rettighet i fast eiendom

26/3 - 2015
Rettsgefn

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Eierne av Gjerdegata 12, gnr. 201, bnr. 223, snr. 1 og snr. 2 i Ålesund kommune, gir herved den til enhver tid eier av Gjerdegata 14, gnr. 201, bnr. 224 i Ålesund kommune, rett til parkering på fellesarealet til Gjerdegata 12. Parkeringsplassen er merket med "3" på vedlagt kart. Eierne av gnr. 201, bnr. 224 har rett til adkomst til denne parkeringsplassen over eiendommen gnr. 201, bnr. 223. Eierne av gnr. 201, bnr. 224 gis rett til adkomst til sin eiendom over gnr. 201, bnr. 223. Eierne av gnr. 201, bnr. 224 gis rett til å plassere sine boss- og papirdunker på eiendommen gnr. 201, bnr. 223 sammen med gnr. 201, bnr. 223 sine boss- og papirdunker. Eierne av gnr. 201, bnr. 223 og gnr. 201, bnr. 224 forplikter seg til ikke å benytte sine eiendommer eller rettigheter til fortrenghet for den andre eiendommen.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 18.03.2015	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





AO JB

26/3-15
Rett gjørpet



Returneres til:
Anton Standal
Stavenesveien 28
6006 Ålesund



Fødselsnr./Org.nr: 12124736704

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	201	223		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
150572	Line Standal	1/2
240278	Bente Standal	1/2

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6																54			
7																55			
8																56			
9																57			
10																58			
11																59			
12				24				36				48				60			

Doknr: 309645 Tinglyst: 29.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato: 19/5/06
Partenes underskrift: BENTE STANDAL, Line Standal

SF0217. Elektronisk utgave

Side 1 av 3

Rett gjenpart
bekreftes



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Ålesund den 19 / 5 2006

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

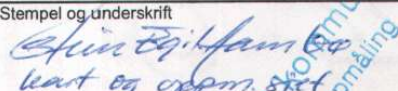
BENTE STANDAL
x Bente Standal

LIVE STANDAL
Live Standal

Ektefelle/registrert partner

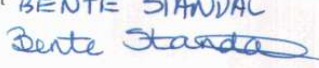
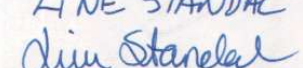
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
201	223		1-2	i Ålesund kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
23.06.2006				

Noter:

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

Dato	Partenes underskrift	BENTE STANDAL	LIV NE STANDAL
19/5/06			

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

Rett gjenpart
bekreftes


OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:

A Line Standal

B Bente Standal

C

D

Fødselsnr:

150572

240278

Som sammen eier gnr 201
at sameiet oppløses slik at:

Bente Standal

Line Standal

bnr 223

i Ålesund kommune, bestemmer herved

blir eneeier av bnr. 223

snr. 1

blir eneeier av bnr. 223

snr. 2

blir eneeier av bnr.

snr.

blir eneeier av bnr.

snr.

Beskaffenhets:

x Bebygd ☐ Ubebygd

Bruk av grunn:

x Bolig ☐ Fritid ☐ Forr./kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. veg ☐ Annet

Type bolig:

☐ Fritt. Enebolig x Tomannsbolig ☐ Rekkehus/kjede ☐ Blokkleil. ☐ Annet

Sivil status ((kryss av det som passer for deg))

A B C D

x x ☐ ☐ Jeg er ugift

☐ ☐ ☐ ☐ Jeg er gift/reg.partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen

☐ ☐ ☐ ☐ Jeg er gift/reg.partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner.

VED OPPLØSNING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVNING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT.

Ålesund den 22.06.2006

A Line Standal

underskrift

B Bente Standal

underskrift

ektefelle

ektefelle

C

underskrift

D

underskrift

ektefelle

ektefelle

Jeg/vi bekrefter at underskrifterne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette Dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg /vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1 Stein Egil Hambro

underskrift

STEIN EGIL HAMBRØ

m/maskin el. Blokkbokstaver

Vestre Hatlaasen 2

adresse

6016 ÅLESUND

2 Haufrid Møller

underskrift

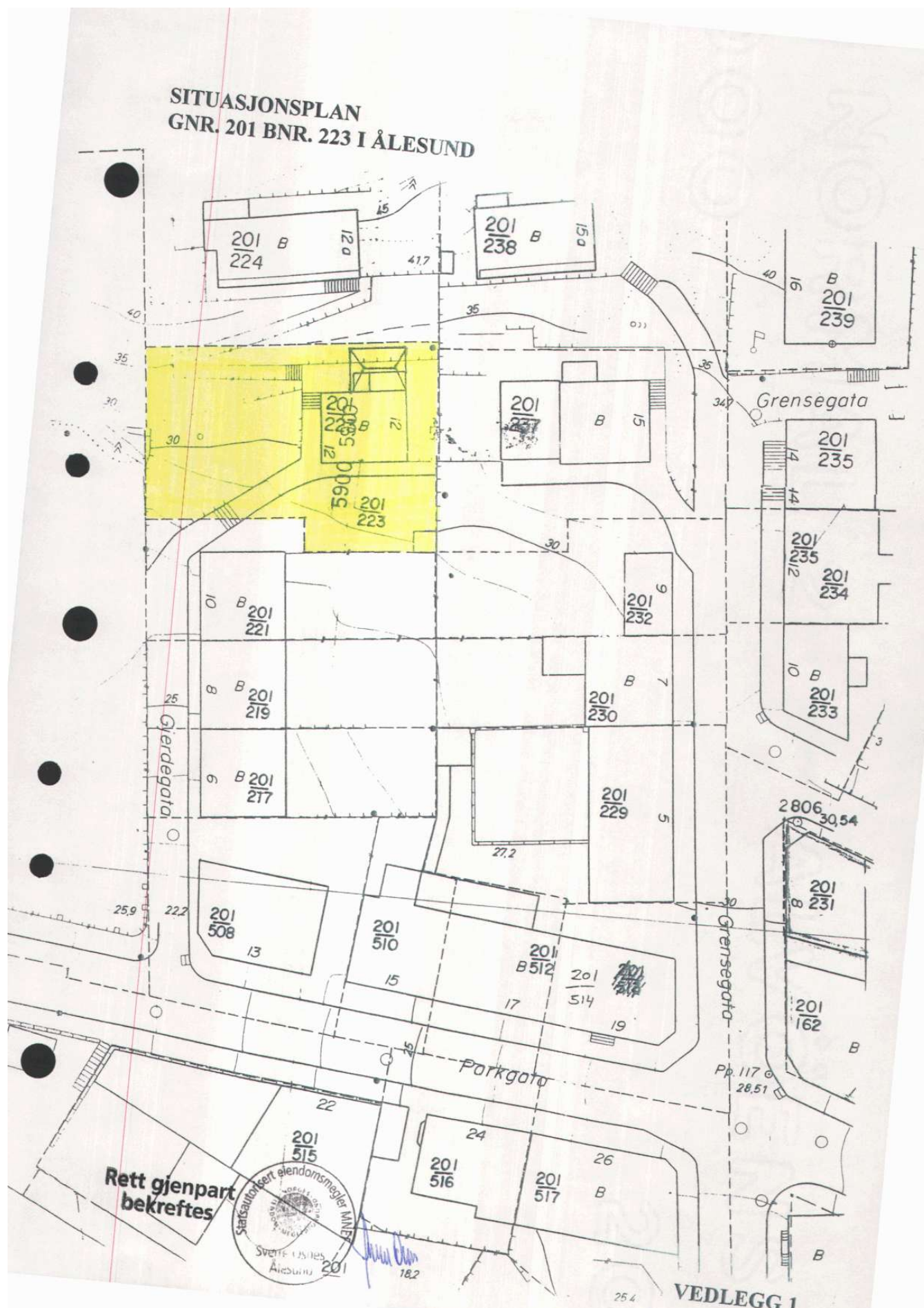
Haufrid Møller

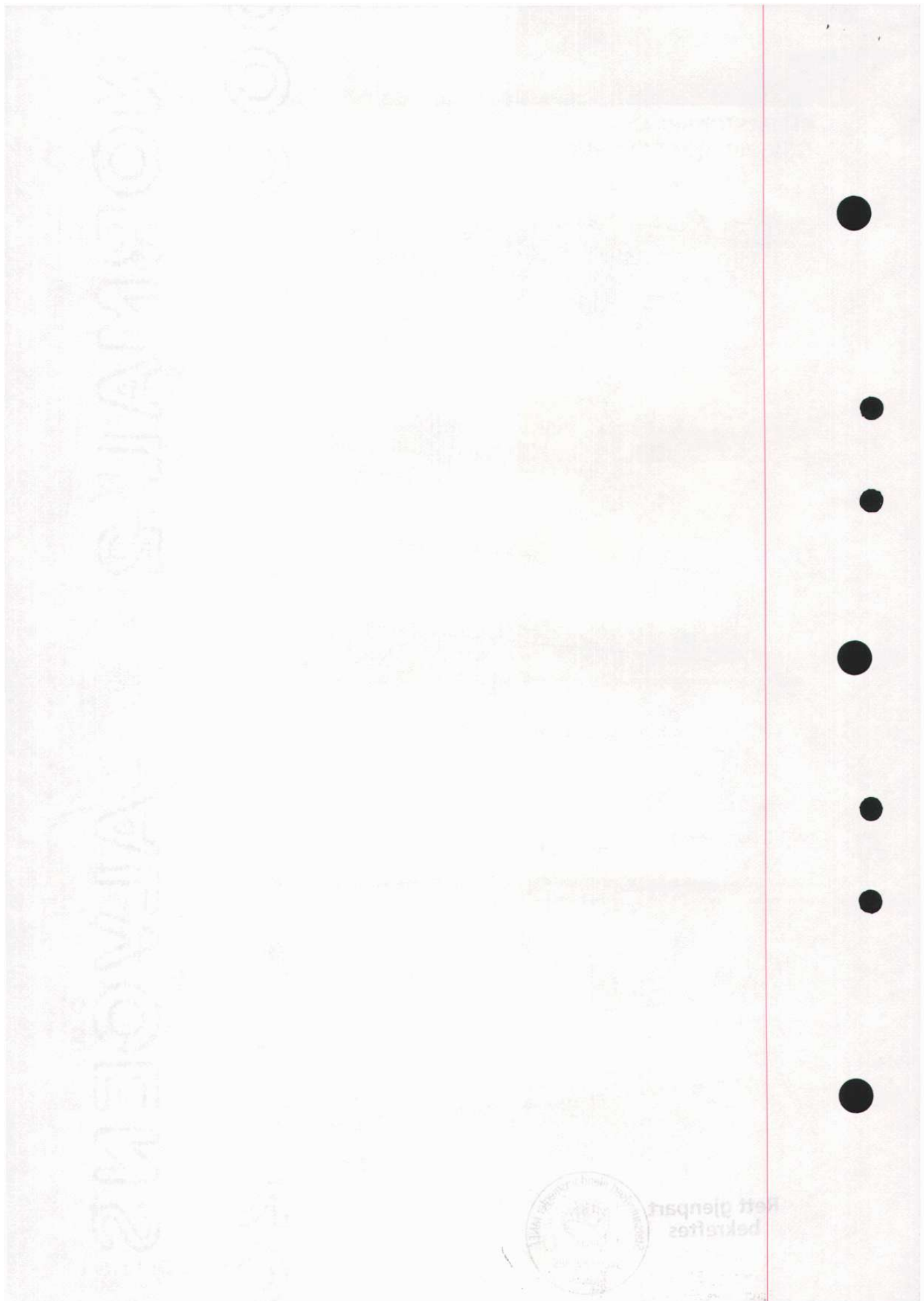
m/maskin el. Blokkbokstaver

Holsmyrvegen 11 A

adresse

6011 Ålesund

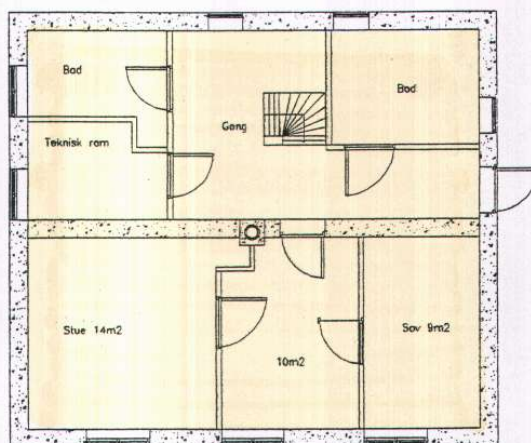
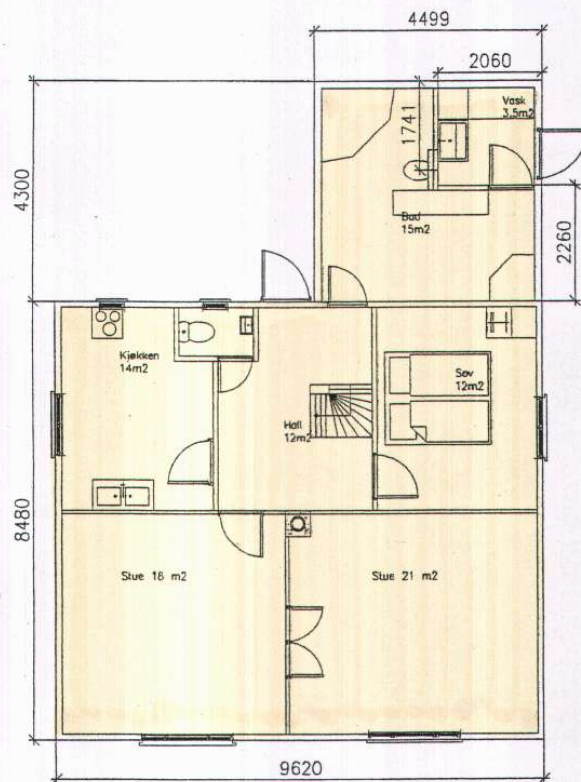




SAMEIET GNR. 201 BNR. 223 I ÅLESUND

SEKSJON NR. 1

EIERBRØK: 1/2



VEDLEGG 2

RETT GJENPART BEKREFTES

Ålesund kommune

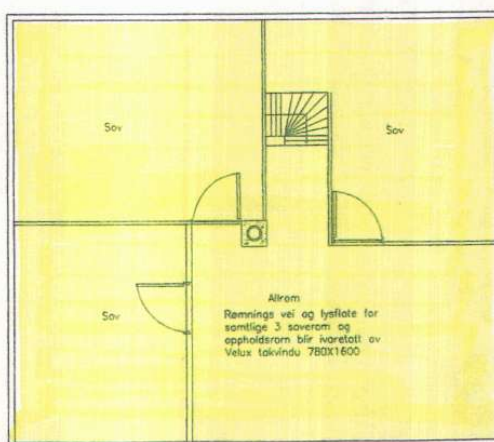
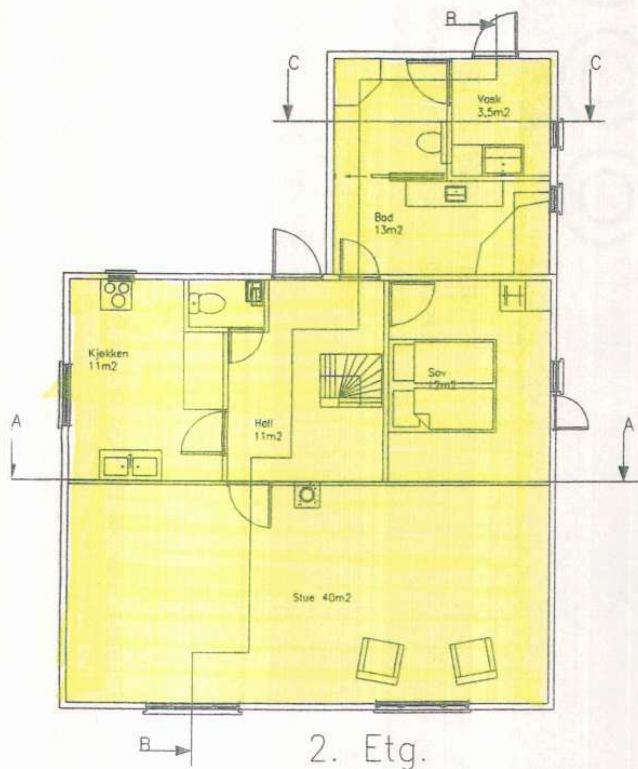
Kart og oppmåling

SEgambo

SAMEIET GNR. 201 BNR. 223 I ÅLESUND

SEKSJON NR. 2

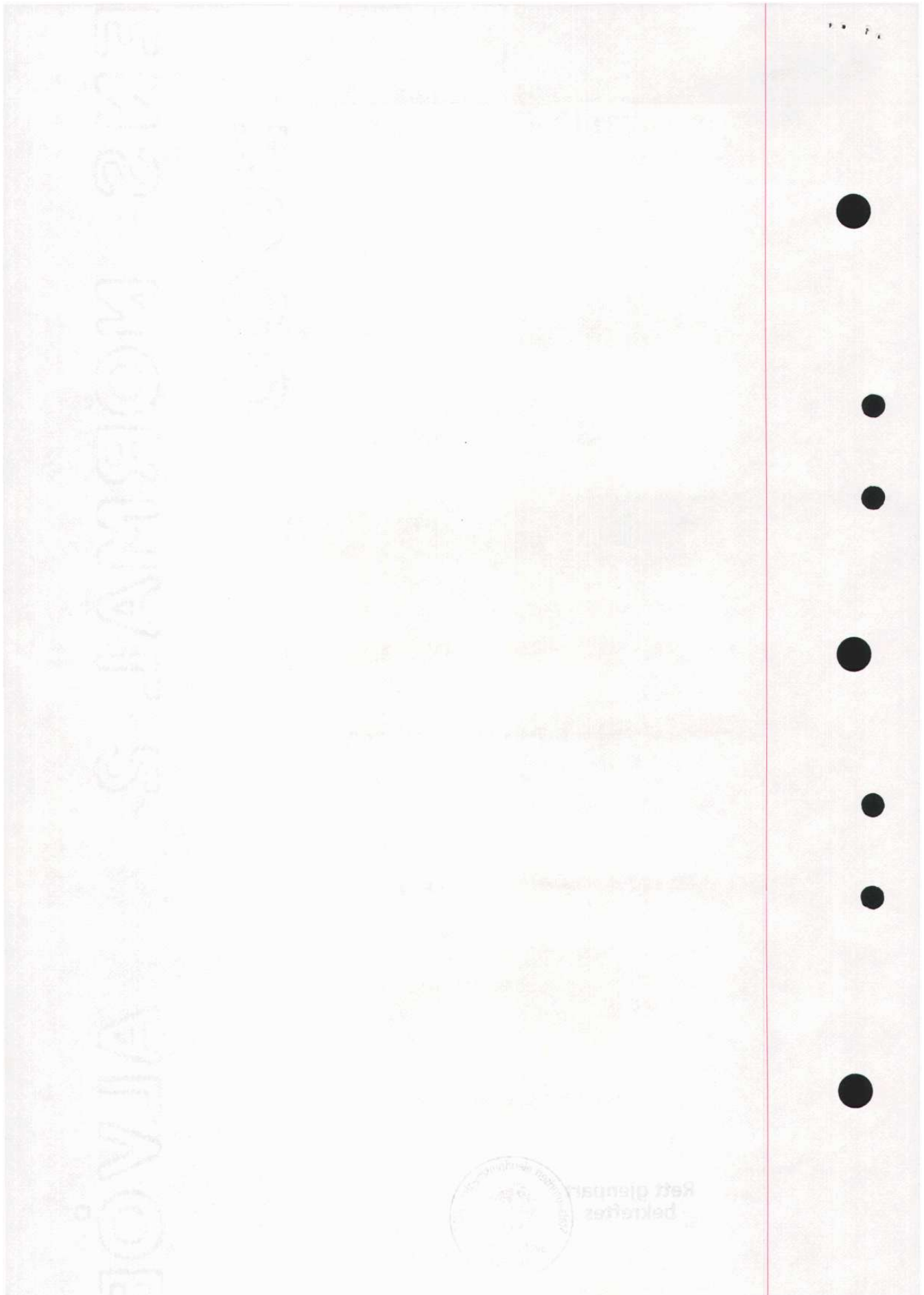
EIERBRØK: 1/2



Rett gjenpart
bekreftes



VEDLEGG 3





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

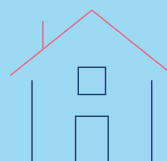
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0218/25

Adresse: Stallane 12A, 6003 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 223,
snr. 1 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 465 28 349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.04.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/