PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KIRKEGATA 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningsanmeldelse

Ferdigattester

Situasjonskart

Reguleringskart

Kommunedelplan

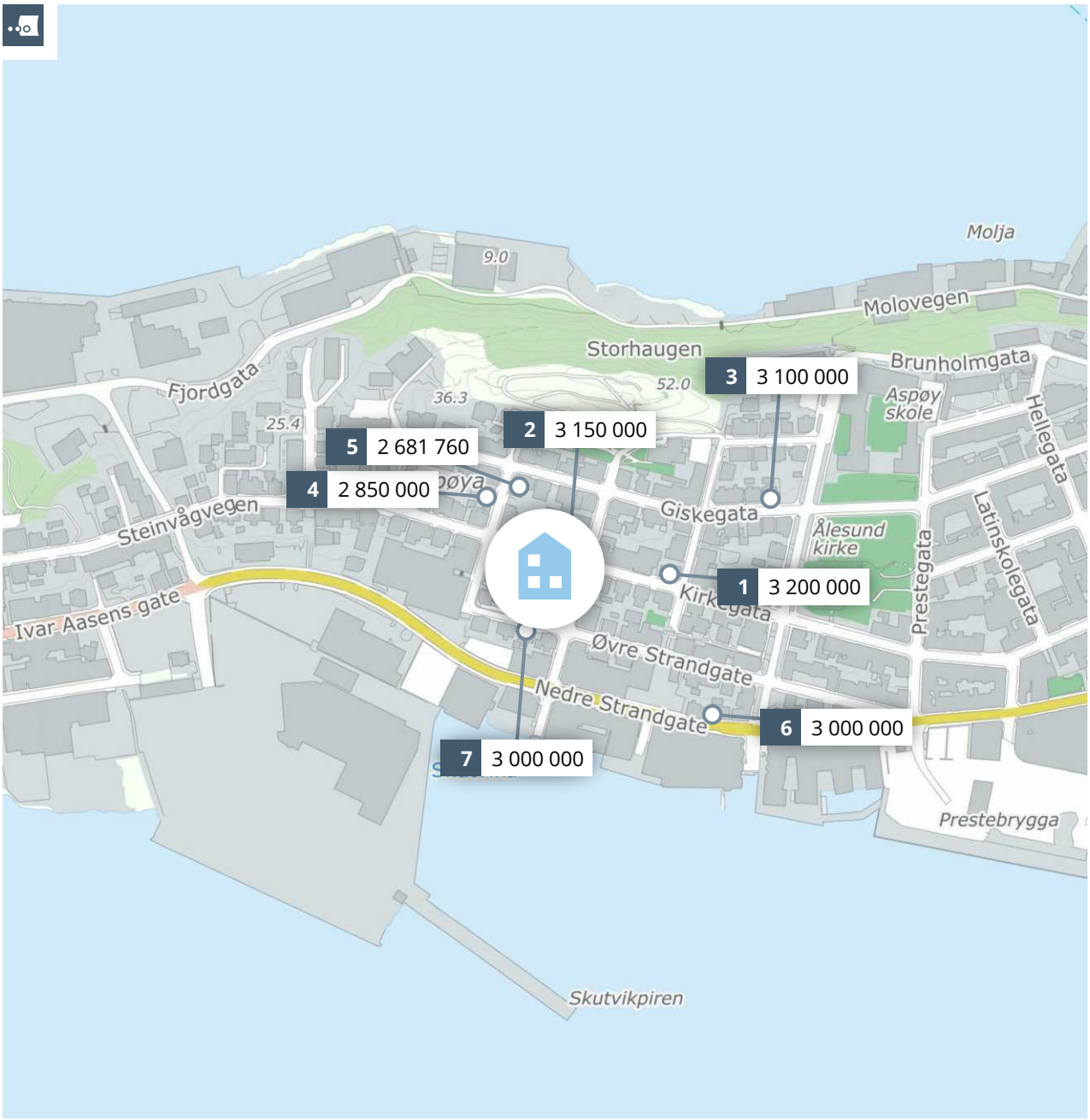
Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Tinglyst bruksrett til garasje

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KIRKEGATA 45

PRIVATMEGLEREN

Aspevågen

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 29.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkegata 45, 6005 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1905

GNR 200 BNR 264 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKUTVIKA

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	35 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	20 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						1905

Fellesutgifter	2 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kirkegata 32 78 m² 1905 2. etg 1 sov	13.08.2024	3 250 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**41 026**
2	Kirkegata 40 A 75 m² 1907 2. etg 2 sov	15.11.2024	2 900 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**42 000**
3	Giskegata 20 90 m² 1908 1. etg 2 sov	30.05.2025	3 200 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**34 444**
4	Gange Rolvs gate 3 81 m² 1903 2. etg 3 sov	21.06.2024	2 700 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**35 185**
5	Giskegata 37 82 m² 1905 2. etg 2 sov	04.12.2024	2 400 000	**2 325 000**	356 760	2 681 760	**32 704**
6	Nedre Strandgate 28 86 m² 1905 - etg 2 sov	13.08.2025	3 250 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**34 884**
7	Øvre Strandgate 21 95 m² 1905 3. etg 2 sov	19.05.2024	3 190 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**31 579**

Meget flott 3-roms selveierleilighet med god standard, veranda og garasje.

Her bor du sentralt med kort vei til fasiliteter som restauranter, kafeer og det man ellers måtte trenge av servicetilbud i gåavstand fra leiligheten. I tillegg har man flotte turområder på Storhaugen kun 2 min unna, samt kort vei til Byparken, Tueneset og Sukkertoppen.

Leiligheten har en god planløsning med god arealutnyttelse og et delikat fargevalg. Leiligheten er modernisert i perioden 2020-2025.

Meget flott kjøkkeninnredning fra Kvik ny i 2021 med mørke fronter og laminat benkeplate. Det er fuktbestandige plater på vegg over induksjon platetopp. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon platetopp, kjøl/fryseskap. Belysning under overskap. Vannalarm i benkeskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Helfliset bad/vaskerom fra 2011 med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med to hvite høyglans skuffer, porselensservant, speil med integrert belysning og et høyskap med speildører. Videre er det dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Pax elektrisk styrt vifte.

Overflater

Himling: Malte flater.
Vegger: Malte flater. Fliser på bad/vaskerom.
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad/vaskerom.

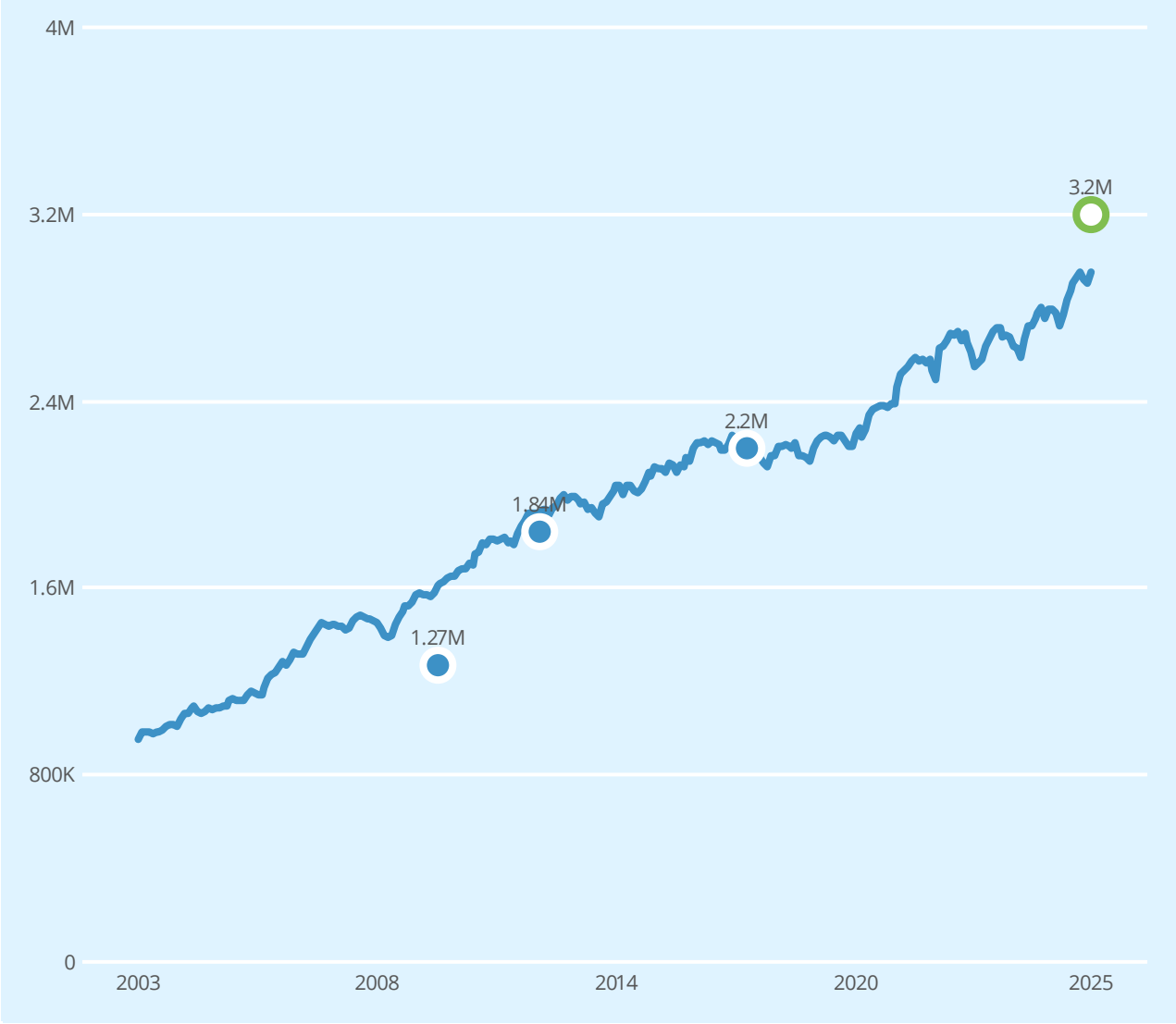
Inneholder:
2.etasje: Entré/gang, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom, bod.
3.etasje: Bod.
Kjeller: Bod
Garasje.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.08.2022		31.08.2022	-	1 500 000	-	1 500 000	1
30.01.2020	10.04.2020	16.07.2020	1 790 000	1 750 000	0	1 750 000	2
31.01.2017	07.06.2017	05.07.2017	2 290 000	2 200 000	0	2 200 000	
12.06.2012	05.07.2012	13.09.2012	1 890 000	1 840 000	0	1 840 000	
28.10.2009	23.02.2010	23.03.2010	1 390 000	1 270 000	-	1 270 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKUTVIKA grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 743 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
68
dager

Leiligheter solgt i SKUTVIKA grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

3.6M
3.5M
3.4M
3 318 000 Prisantydning i snitt
3 221 000 Salgspris i snitt
3.1M
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 234 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
44 975 SKUTVIKA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

35 556 Kirkegata 45 Totalpris 3 200 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kirkegata 45 , 6005 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 200, bnr. 264, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 19.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1795 **Referansenummer:** YK6838

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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.

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • løsøre 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 eksemplarfremstilling 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.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Natursteinsmurer med mørtelfuger. Yttervegger i tømmerkonstruksjon. Grunnmurer er utvendig pusset/malte, og yttervegger er kledd med liggende bordkledning. Yttervegg syd er kledd med eternittplater.
Yttertak er konstruert med tresperrer/taktro, og utvendig tekket med skifer.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vindu med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 2-lags isolerglass på ene soverom. Varierende alder på vinduene. Nytt vindu i stue syd 2005, samt 1 vindu i gang mot vest, og lite vindu med vedlikeholdsfrie karmer på minste soverom som også er nyere. Øvrige vinduer er fra 1988, samt 1 som er datert 1973
Hvit glatt brann/lydklassifisert ytterdør m/kodelås. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Sydvendt veranda på 14 m2 med terrassebord og tett trerekkverk.
Metallplater i himling.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Mursteinspipe i bygget. Ildsted i leiligheten er fjernet.
Malte tredører og hvite formpressede dører.
Leba skyvedørsgarderobe med 3 speildører på ene soverom.
Kurvhyller og oppheng.
Garderobeskap med 2 skyvedører på ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer, og porselensservant. 1 høyskap med speildør. Speil med integrert belysning. Dusjkabinett, wc, og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Fuktbestandige plater på vegg bak induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Vannalarm i benkeskapet. Spotter under overskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i leiligheten. Varierende alder.
Hovedstoppekran for bygget antas i kjeller.
Avløpsrør av plast/støpejern. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på 100 liter.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarsler. Nyere felles brannvarslingsanlegg i bygget i følge eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sydvendt tomt som støter til Kirkegata mot nord med støpt fortau. Utsikt syd mot Hessaskaret/dels Aspevågen.

Arealer Gå til side

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

Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente tegninger fra 2001. Der det er inntegnet kjøkken er det nå laget et soverom (bemerker at det er søknadspliktig bruksendring når ny bruk utløser krav til dagslys og rømning). Forandret planløsning på entre og gang, og det er nå laget gang frem til soverommene mot nord slik at de har seperate dører til rommene (ikke via badet). Boden har nå adkomst fra dør i leiligheten (boden er utvidet). Det er fjernet 1 bærevegg i stue for å lage åpen løsning.

Bod

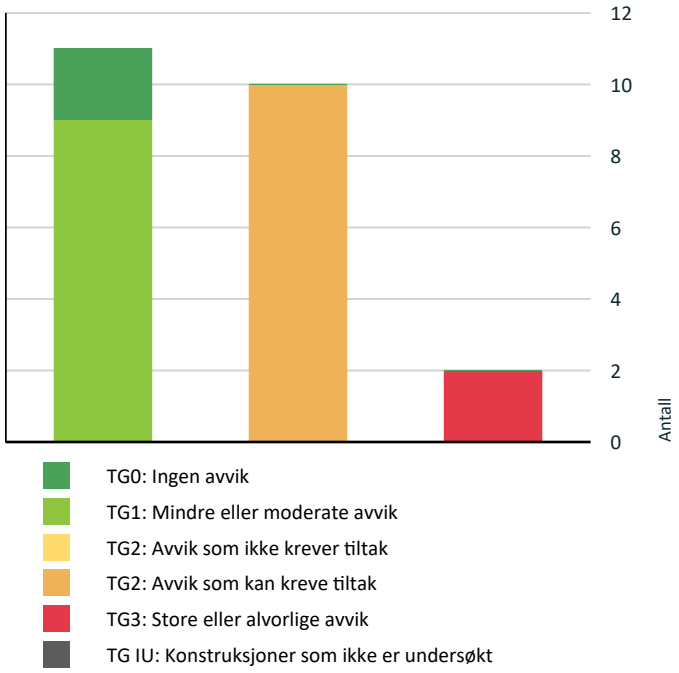
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

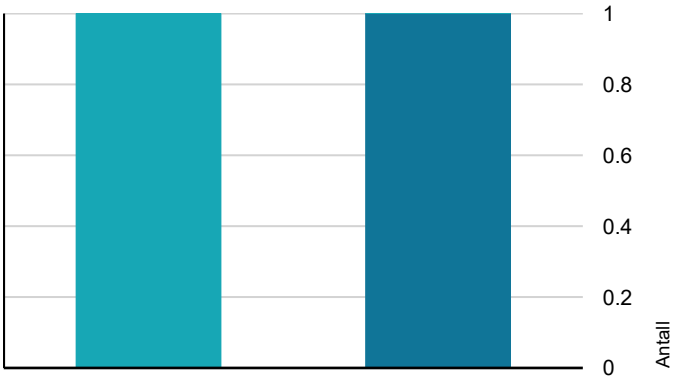
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1905

Kommentar
Ca. byggeår.

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny induksjon platetopp.
2025	Modernisering	Malt trerekkverk på veranda, og beiset terrassebord.
2023	Modernisering	Nytt dusjkabinett.
2021	Modernisering	Nye laminatgulv i leiligheten.
2021	Modernisering	Ny listefri himling stue/kjøkken og entre/gang, samt nye ledspotter.
2021	Modernisering	Ny Kvik kjøkkeninnredning og hvitevarer. Nye kobbervannrør fra yttergang/trapperom til kjøkken samtidig.
2021	Modernisering	Ny elektrisk avtrekksvifte.
2021	Modernisering	Ny skyvedørsgarderobe og garderobeskap.
2021	Modernisering	2 nye innerdører.
2021	Modernisering	Ny ytterdør m/kodelås.
2020	Modernisering	Oppgraderinger el-anlegg i leiligheten i perioden 2020-2025 i følge eier. Henviser til boligmappa for nærmere informasjon.
2020	Modernisering	Utvidet eksisterende bod i leiligheten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vindu med pvc vedlikeholdsfrie karmer og 2-lags isolerglass på ene soverom. Varierende alder på vinduene. Nytt vindu i stue syd 2005, samt 1 vindu i gang mot vest, og lite vindu med vedlikeholdsfrie karmer på minste soverom som også er nyere. Øvrige vinduer er fra 1988, samt 1 som er datert 1973

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist andre avvik:

Ene vindu på vestveggen har punktert rute. Vinduer fra 70-80-tallet fremstår med noe slitasje. Disse er over 30 år, og over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Naturlig med fornyelse av eldre vinduer de kommende år.

Tilstandsrapport



Punktert rute.

TG 1 Dører

Hvit glatt brann/lydklassifisert ytterdør m/kodelås. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass.



Brann/lydklassifisert ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda på 14 m2 med terrassebord og tett trerekkverk.
Metallplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på 91 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 30 mm ene soverom.
Avvik på 20 mm i gang.
Avvik på 15 mm ene soverom.
Avvik på 10 mm stue/kjøkken.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe i bygget. Ildsted i leiligheten er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Malte tredører og hvite formpressede dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Leba skyvedørsgarderobe med 3 speildører på ene soverom. Kurvhyller og oppheng.
Garderobeskap med 2 skyvedører på ene soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2011.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling Ledspotter med dimming.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv ved sluk, videre er det målt ca. 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens av lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Anbefales fortsatt kun bruk av bruk av dusjkabinett isteden for dusjløsninger direkte på overflate i rommet. Dusjkabinett vil minimalisere problemer med fukt, og forlenge rommets levetid.



Flatt gulv ved sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Fravær av dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt kan innebære usikkerhet om tetthet og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Eldre plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer, og porselensservant. 1 høyskap med speildør. Speil med integrert belysning. Dusjkabinett, wc, og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er Pax elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Fuktbestandige plater på vegg bak induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Vannalarm i benkeskapet. Spotter under overskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Vannalarm i benkeskapet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i leiligheten. Varierende alder. Hovedstoppekran for bygget antas i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder ikke vannrør som er fornyet.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder ikke vannrør som er fornyet.



Eldre kobbervannrør.



Nye kobberrør fra yttergang til kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Ikke observert eldre røropplegg i leilighetne på befaringsdagen. Røropplegg vurdert utifra dette.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilering på ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 100 liter.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.



Varmtvannsbereder fra 90-tallet.



Blandeventil.

TG 2 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.

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

El-skap med automatsikringer.

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 el-tilsynsrapport 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.
   El-anlegg er oppgradert i perioden 2020-2025 i følge eier. Men ikke totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

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? Sjekk 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

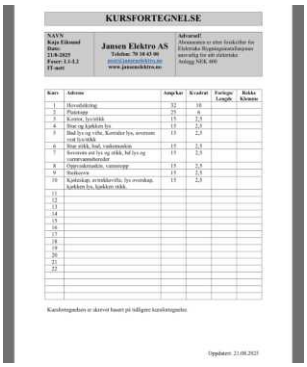
Inntak og sikringsskap

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?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
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 Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer



KURSFORTEGNELSE

NAVN
Kaja Eiksund
Dato:
21/8/2025
Fuse: 1.1-1.2
IT-nett

Jansen Elektro AS
Telefon: 70 16 43 90

Advarsel!

Kurs	Adresse	Ampekar	Kvadrat	Forlenge Lengde	Rekke Klemm
1	Hovedsikring	32	10		
2	Platekoge	25	6		
3	Kontor, lys/stikk	13	1,5		
4	Stue og kjøkken lys	13	2,5		
5	Bad lys og vifte, Kontakter lys, utestuene rent lys/stikk	13	2,5		
6	Stue stikk, bad, vaskemaskin	13	2,5		
7	Soverom ml lys og stikk, hif lys og varmeovnsthermoster	13	2,5		
8	Oppvaskmaskin, vannsopp	13	2,5		
9	Stedkoverk	13	2,5		
10	Kjøkkenlys, avtrekksvifte, lys overskap, kjøkken lys, kjøkken stikk.	13	2,5		
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					

Kurskortegnelsen er skrevet basert på tidligere kurskortregnelse.

Oppdatert: 21.08.2025

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Nyere felles brannvarslingsanlegg i bygget i følge eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1905

Kommentar
Ca. byggeår.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Bod på loft med tregulv. Panel på vegger og i himling. Malt tredør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Støpt gulv og himling/yttertak. Manuell treport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

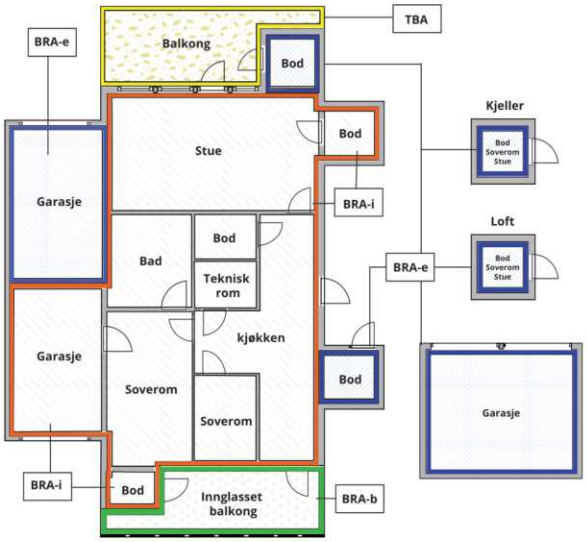
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	90			90	
SUM	**90**				
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente tegninger fra 2001. Der det er inntegnet kjøkken er det nå laget et soverom (bemerker at det er søknadspliktig bruksendring når ny bruk utløser krav til dagslys og rømning). Forandret planløsning på entre og gang, og det er nå laget gang frem til soverommene mot nord slik at de har seperate dører til rommene (ikke via badet). Boden har nå adkomst fra dør i leiligheten (boden er utvidet). Det er fjernet 1 bærevegg i stue for å lage åpen løsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse arbeider med elektriker og rørlegger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på ene soverom har ikke tilfredsstillende krav til rømning og dagslys.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	87	3
Bod	0	6
Garasje	0	14

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Kaja Renate Eiksund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	264		3	372.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kirkegata 45

Hjemmelshaver
Eiksund Kaja Renate

Eierandel
90 / 352

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med beliggenhet i Kirkegata. Gangavstand til friområde på Storhaugen. Barneskole/ barnehage ca 500 m, og ungdomsskole i Skarbøvika ca 3 km. Til Ålesund sentrum/Brosundet ca 600-700 meter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan gjelder.

Om tomten

Sydvendt tomt som støter til Kirkegata mot nord med støpt fortau. Utsikt syd mot Hessaskaret/dels Aspevågen. Den takserte seksjonen har ifølge eier tilhørende garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	18.08.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Situasjonskart	18.08.2025		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Seksjonering	21.11.2002		Fremvist		Nei
Tegning garasje	12.09.1956		Fremvist		Nei
Ferdigattest	11.09.2001		Fremvist		Nei
Tegning veranda	24.06.2005		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

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 omsluttede 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 oppfyller 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 godkjennelse 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/YK6838

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251161

Selger 1 navn
Kaja Renate Eiksund

Gateadresse
Kirkegata 45

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6005

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: 91169847

Polise/avtalenr.: Forsikringselskap til sameie

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251161

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert mekanisk luftvifte (gjort selv) Byttet dusjkabinett (Gjort av Nordstrand VVS AS) Montert termostat på bad + montert plejd styring lys på speil bad (Gjort av Jansen Elektro AS) Byttet baderomsinnredning selv. Dokument av Jansen Elektro er tilgjengelig på Boligmappa. Legger ved faktura fra Nordstrand VVS AS.
Arbeid utført av	Nordstrand VVS AS og Jansen Elektro AS

Filer

Bademiljø faktura.pdf | NELFO_Samsvarserk_bolig.pdf.pdf | Sluttkontroll_Servicejobber.pdf.pdf | NELFO_Samsvarserk_bolig.pdf.pdf | Sluttkontroll_Servicejobber.pdf.pdf | NELFO_Samsvarserk_bolig.pdf.pdf | Sluttkontroll_Servicejobber.pdf.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Flyttet kjøkken ifbm. endring av planløsning. I den forbindelse har rørlegger flyttet rør. Legger ved faktura.

Filer

rørlegger faktura.pdf

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

Beskrivelse	Fyringsforbud. Det var peis i leiligheten tidligere, men den er fjernet under oppussing.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap Nytt eletrisk på alle rom uten bad. Se sluttrapporter fra Boligmappa hva det innebærer
Arbeid utført av	Jansen Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 313251161

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fjerne bærevegg. Det er søkt om til kommunen og godkjent. Kjøkken er flyttet til det som var tidligere spisestue. Hvor kjøkken var tidligere er det nå et ekstra soverom (usikker på om det er godkjent soverom)

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, det er søkt om til kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251161

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251161

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251161

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

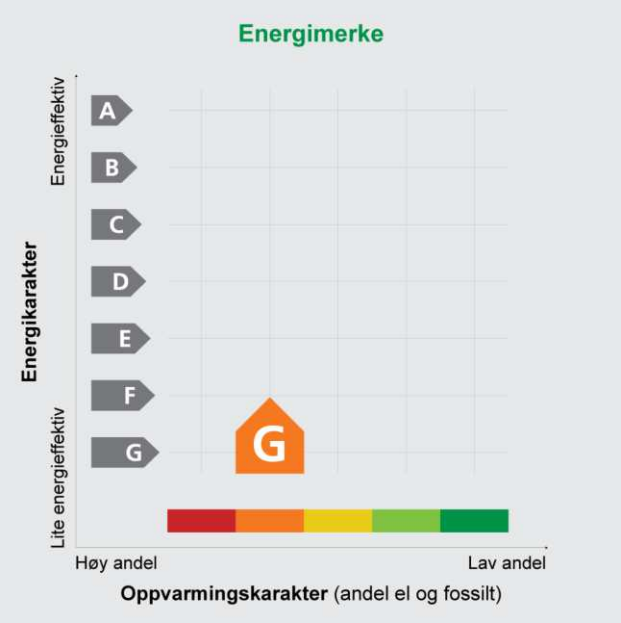
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaja Eiksund	8a57e3f45c53f2fae3a2fc2f77774c23b7e82c16	19.08.2025 14:26:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251161

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 45
Postnr	6005
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	264
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	178913077
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2017-733689
Dato	18.01.2017



Eier	Bjørn-Erik Rye
Innmeldt av	Bjørn-Erik Rye

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: 9 163 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

Idet henvisig henvises til bygningsloven herunder:

Ingen grunnbygg- eller bygningsarbeider kommig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er kunngjort (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. En ekstra tillatelse innhentet ved bygningsrådet omtrlig overfor (§ 136) anmer 2 dager før når:

1) Grunnbygningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal støpes.
3) Isolasjonsskikt skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4. Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murtrau må kjellerhvelven ligge synlige for inspeksjon.
5) Grunnbetongen er lagt ovenom huset — før noget dal av grunnen at gjenfylles.
6) Piass og innredningsarbeider påbegynnes i murtrau (§ 126).
7) Gulvbord skal legges over støpeunderlag.
8) Dybing av dører og vinduer av betong, jfr. innkalelsing.
9. Piper og ildsteder av metall.

NB. Alle nybyggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av bygningsrådet.

Eftersyn skal — selv om det er uten vegget — av enhvergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså bestemmelsene og innlegning med gass.

Det skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 120).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått tillatelse (§ 142.1). For såkan meddelen skal den bebyggede flate være innmålt på målebrevet, likeoom ventyrkan må foreligge fra helsevårdens ovdkerre, samt fra brannvesnet om at alle pipar og ildsteder er lovlig sikret. Er dor — andre arbeidta gang — på lovlig vis benyttet lånsmidler fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige regnskaper over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før tordigattet meddeles (§ 142). Tegningen skal være fyldelig, ordentlig og lagnesvig utført med rasj på holdbart papir eller lerret (ikke godkjente kopier, undertegnet og datert).

Der som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten nødvendig tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, åndret eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningsrådet — i forundret fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGS**

RÅD 11/6/51 hvor da **besluttedes:**

Anmeldelsen godkjennes under forutsetning av at rommene ventileres forskriftsmessig.

12/6/51.

Ålesundsregionens Bygningsråd
Bygningssjef

Anmeldelsesskjema som forhåndsvist av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må tilsendes før attest byggefølgeskjemaet.

Nr. 336
Tilsagn fra Adr. Bjørlo
Lnr. 134
61

Bygningsmyndighetene innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen betinger av dispensasjon(er) må dette(disse) angis. (§ 7 og 8), med årsak innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsmeldelsen in mindre kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. nr. Kirkegaten 45 gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 4 blade tegninger, vissende:

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . kvm.
(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . "
Nye bygningers areal . . . . . "

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dspt forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og samtilslutning. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.)

Ildfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.)

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel (§ 72.) Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

Takluker (antall og størrelse), taktrapper og snefangere. (§ 97.)

Heis (§ 94). Lysgård (§ 78). Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) Trappehus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning målt mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide ____ m. eksklus. bjelkelag.
1ste etg. „ ____ „ „ „
2nen „ „ ____ „ „ „
3dje „ „ ____ „ „ „
4de „ „ ____ „ „ „
Loft „ „ ____ „ „ „

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.) 2 vandklosett paa 1ste etg
2 paa 2den etg 1 paa loft.

Innhegning. (§ 148.) Gårdene skåles vegger klæs med kunstsvin.

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 6-6-51

Ragnv Blindheim
Kst.
anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr. ____
„ dispensasjonsandragende . . . . . „ ____
„ tilsyn . . . . . „ ____
Kr. ____

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Strømsheim Bygg As
Postboks 95

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf 70162626

Deres ref:

Vår ref:
SLA/2001/27713/200/264 200002682

Dato:
11.09.2001

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR 200 BNR. 264 - ADRESSE: KIRKEGATA 45
EIER: JARLE RØSAND.
SØKNAD OM INNVENDIG OMBYGGING.

Beliggenhet:	Bydel nr.02	Grunnkr. nr. 04
Søknad av:	25.07.00	
Arbeidets/byggets art:	Innv. endringer	
Tiltakshaver:	Jarle Røsand	
Ansvarlig søker:	Leite og Howden as	
Byggetillatelse:	09.01.01. Del.saknr. 19/01	
Ansvarlig samordner:	Strømsheim Bygg AS	
Igangsettingstillatelse:	09.01.01	

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Svein Langeland
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter.

ÅLESUND KOMMUNE

Ose AS
Vikeøyrane 7

6150 ØRSTA

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Angelica Maria Talley
Tlf. 90 07 48 95

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/16899-12 22/47865	L42 200/264	23.05.2022

Gbnr. 200/264 - Ferdigattest - Kirkegata 45 - Bolig

Tiltak:	Bolig
Byggested:	Gbnr. 200 / 264 Kirkegata 45
Tiltakshaver:	Simon Magnus Eiksund
Ansvarlig søker:	Ose AS
Søknad komplett:	18.05.2022
Byggetillatelse:	019/21, datert 07.01.2021
Bygningsnummer:	78913077
Midlertidig brukstillatelse:	

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
Angelica Maria Talley
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
4_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kirkegata 45 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

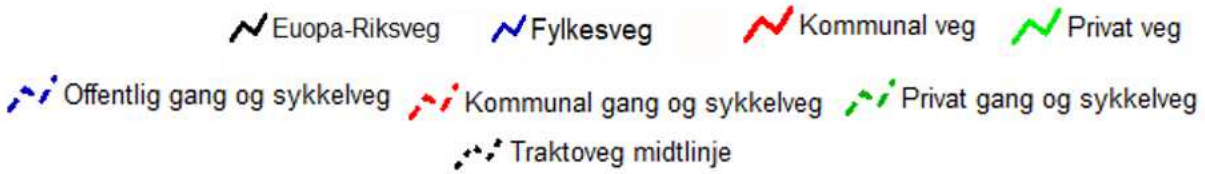
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Fiktiv avgrensning for anlegg
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Pipe
Kai og brygge	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Lekeplass	Park
Bebygd område	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kirkegata 45 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

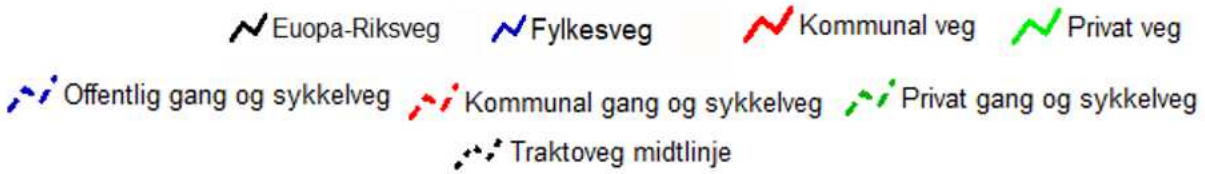
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park
- Anlegg for lek
- RpBestemmelseOmråde
- Sentrumsformål
- Veg
- Fortau
- Gatetun
- Blå/grønnstruktur
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

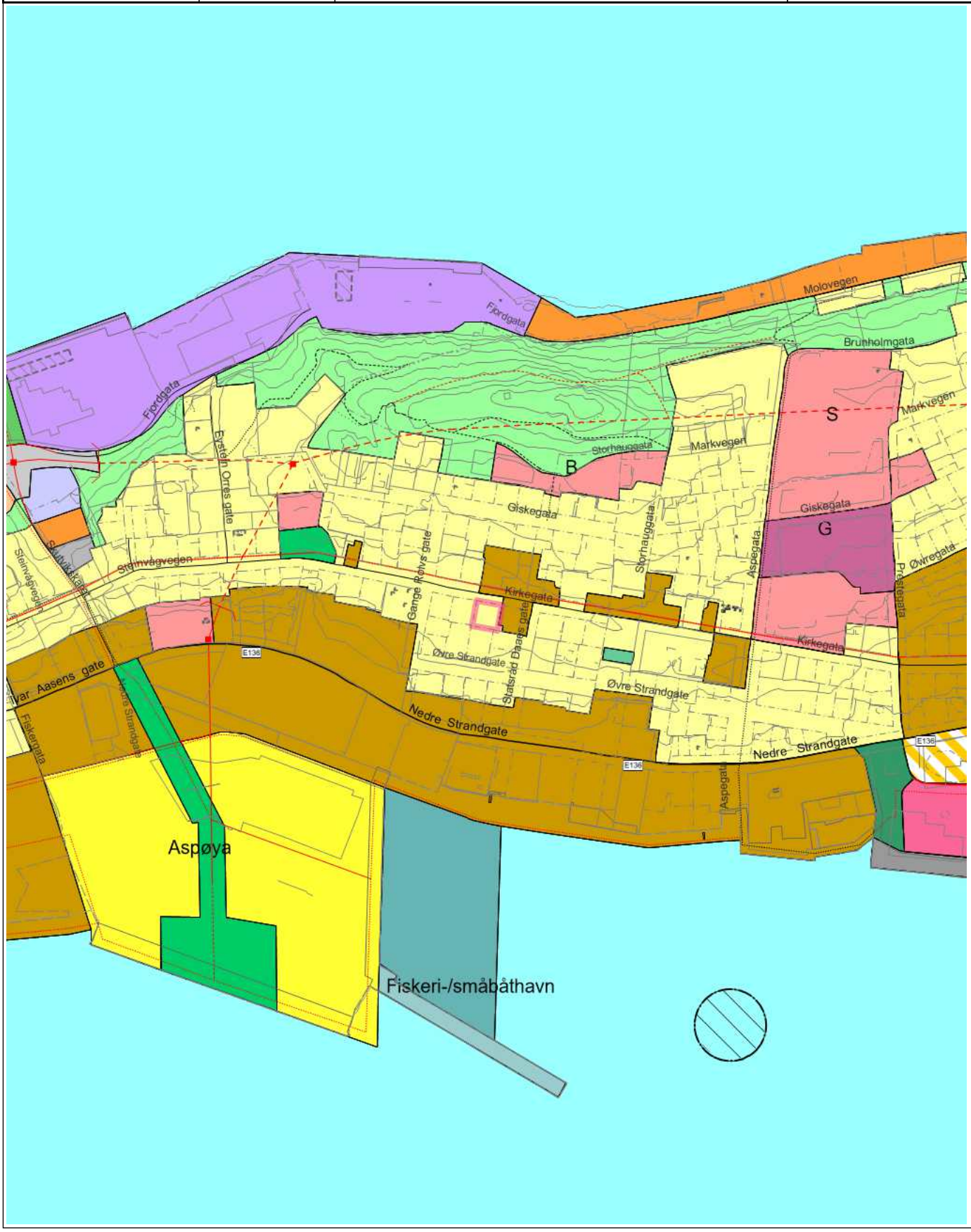
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 264	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kirkegata 45 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

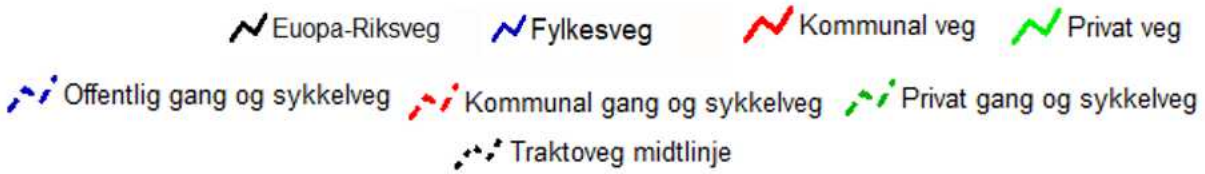
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for infrastruktursoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veg
- Havn
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friluftsområde
- Småbåthavn

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.

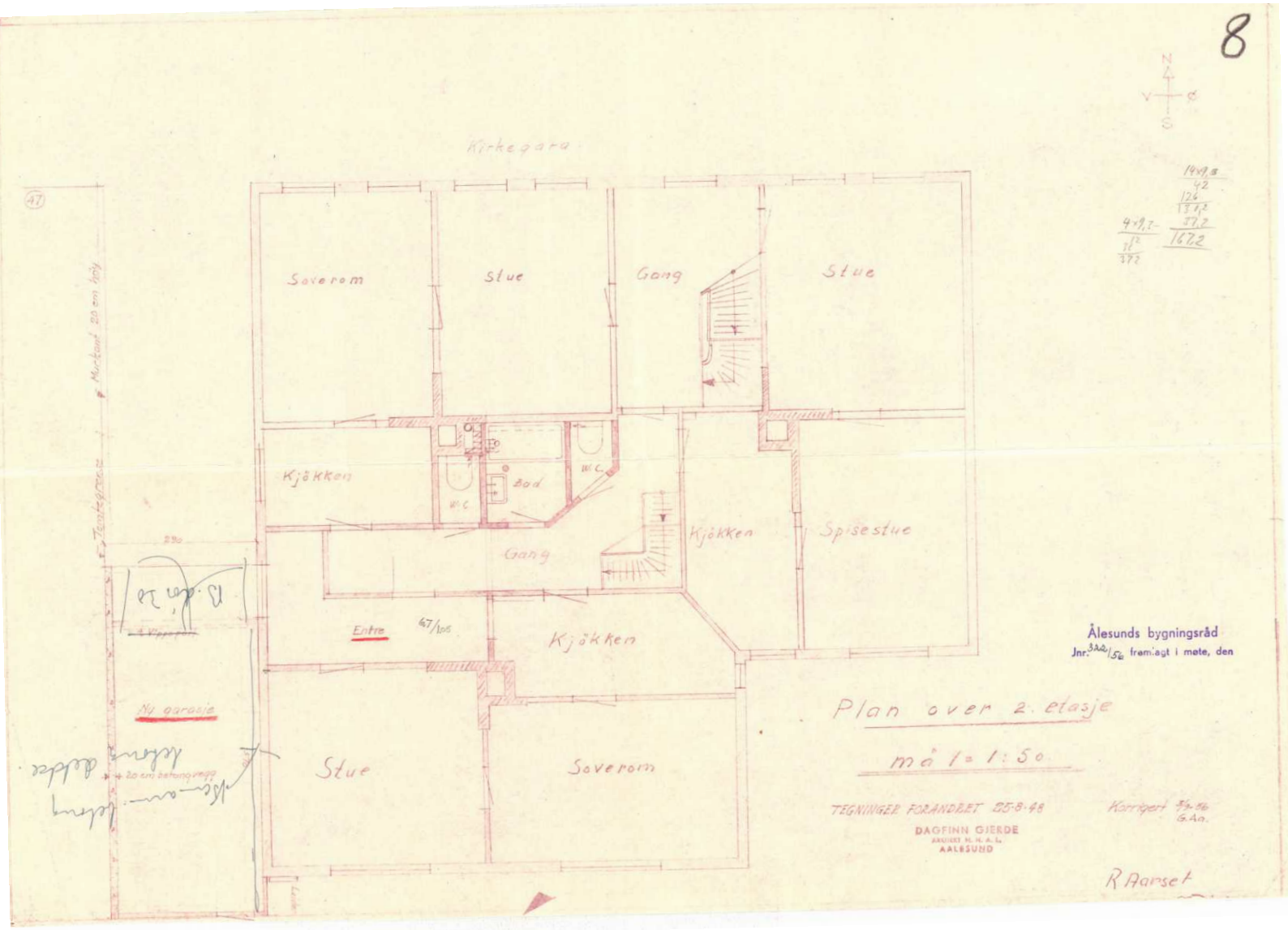
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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	

8



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 3442/56 framlagt i møte, den

Plan over 2. etasje

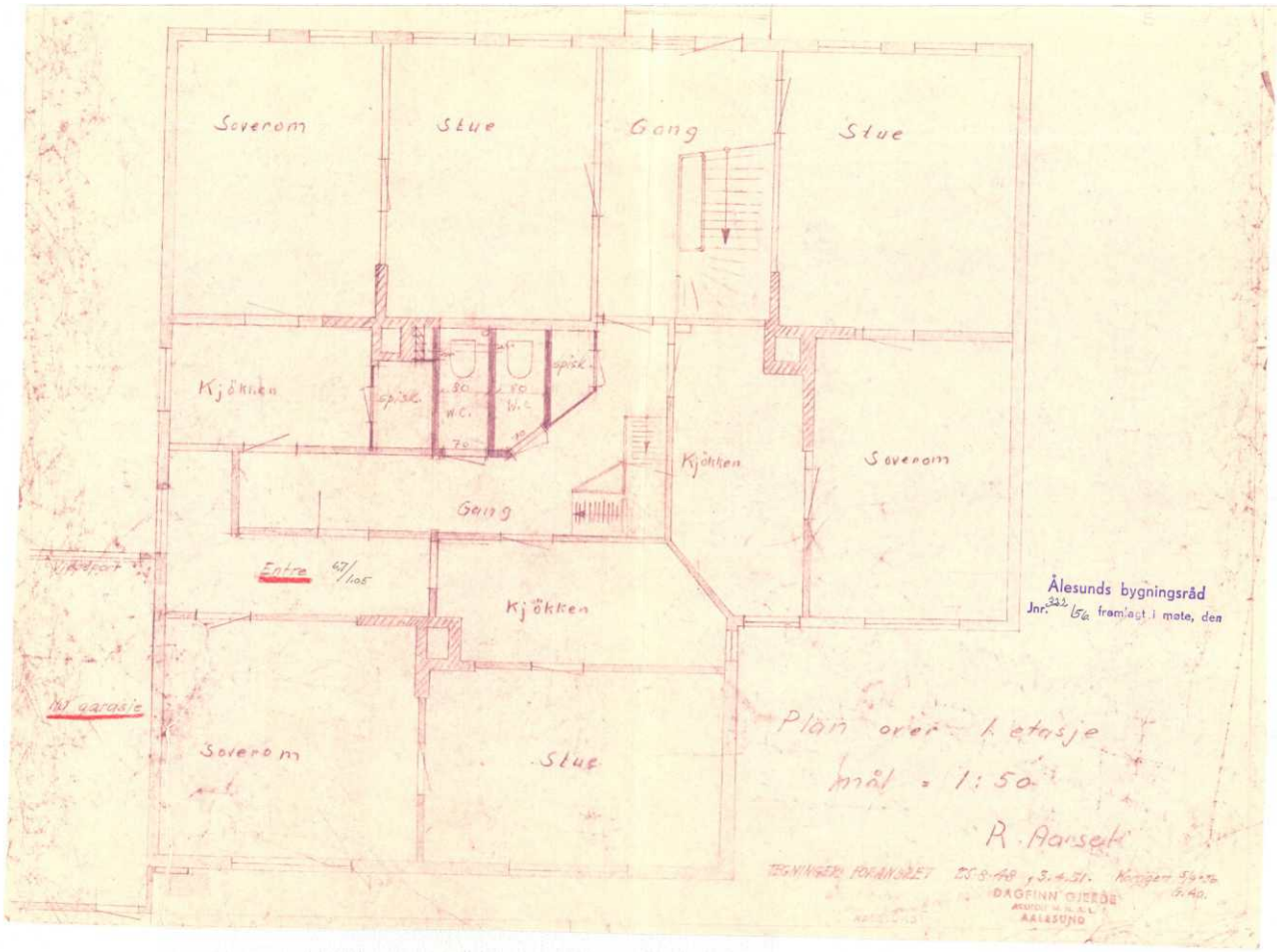
må 1 = 1:50

TEGNINGER FORANDRET 25-8-48

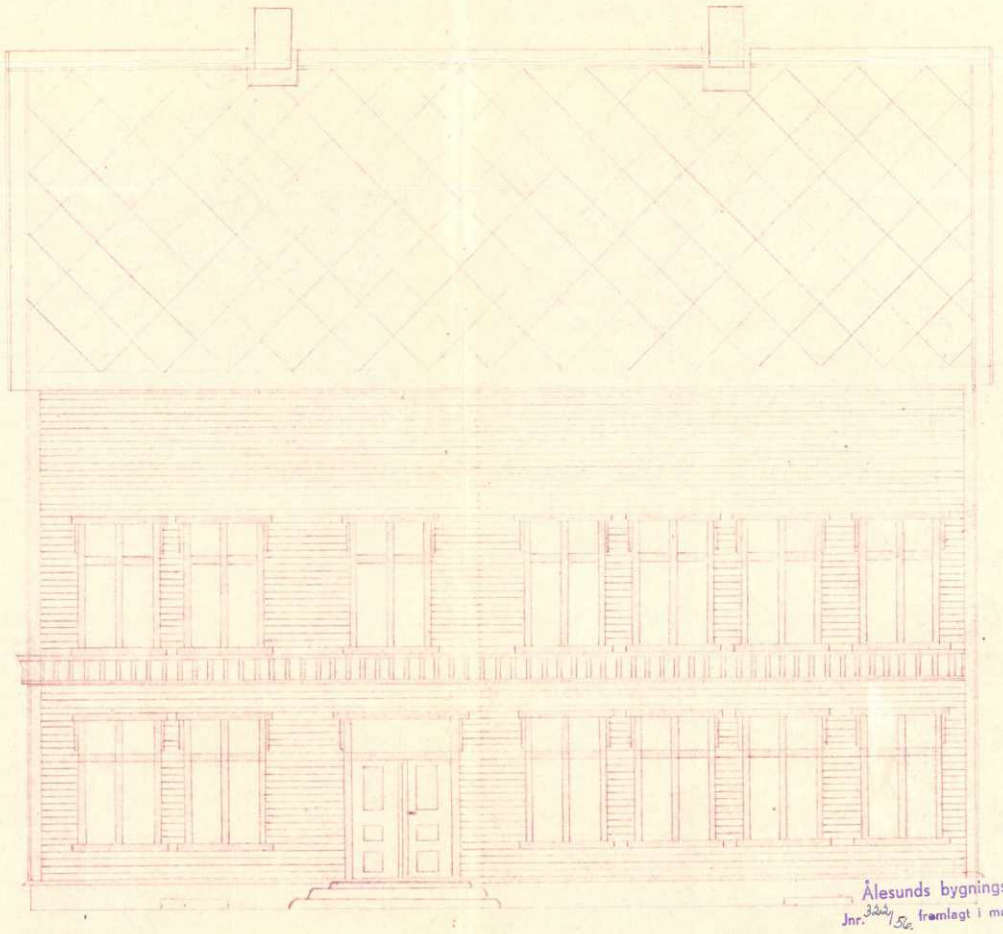
DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
ÅLESUND

Korrigert 3/9-56
G.Aa.

R Aarset


Soverom
Stue
Gang
Stue
Kjökken
spisk.
80
W.C.
70
80
W.C.
spisk.
Kjökken
Soverom
Gang
Entre
67/105
Kjökken
Inkl garasje
Soverom
Stue
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 332/54 framlagt i møte, den
Plan over 1. etasje
mål = 1:50
R. Aarseth
TEGNINGEN FORANLEGET 25.8.48 / 3.4.51. Korrigert 5.6.52
DAGFINN GJERDE
ARKITEKT M.A.L.
ÅLESUND

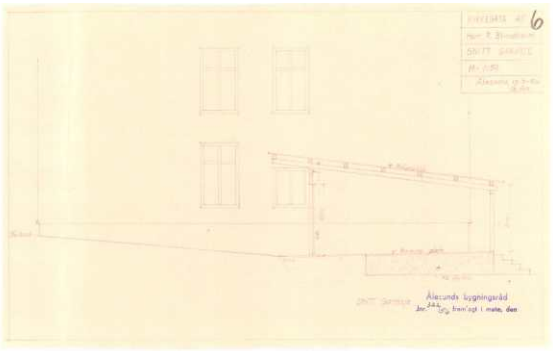
4



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 3249/56 fremlagt i møte, den

Fasade mot nord (Kirkegata)
mål = 1:50

R. Hansen


6
Ålesunds byggningsråd

KIRKEGATA 45 5

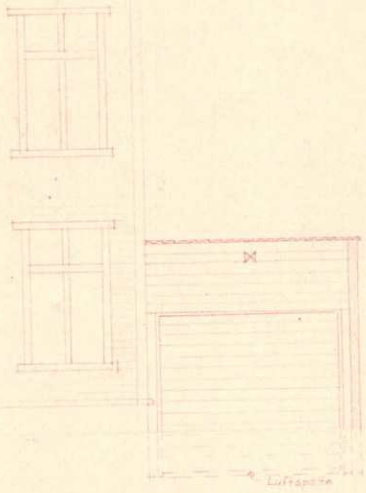
Herr R. Blindheim

FASADE GARASJE

M= 1:50

Ålesund 12-9-56
G.Aa

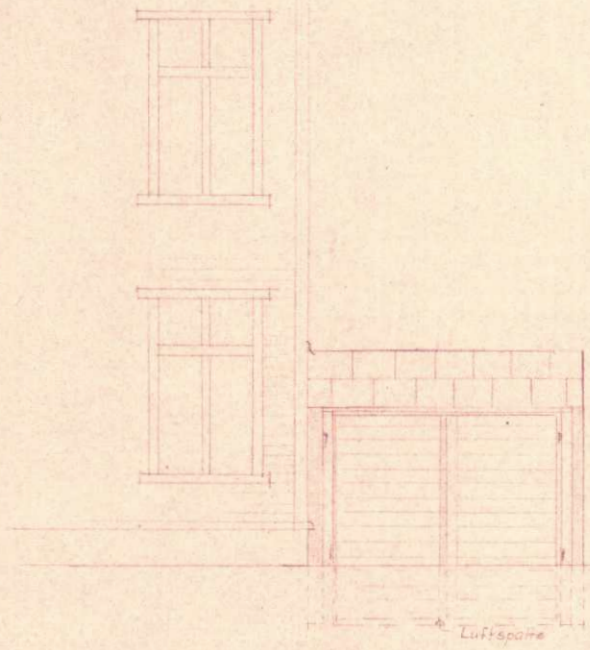
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 322/56 fremlagt i møte, den



FASADE NORD GARASJE

Ålesund Bygningsråd
Jnr. 410/56 fremlagt i møte, den

KIRKEGATA 48 10
Herr R. Blindheim
FASADE GARASJE
M= 1:50
Ålesund 12-9-56
G.Aq.

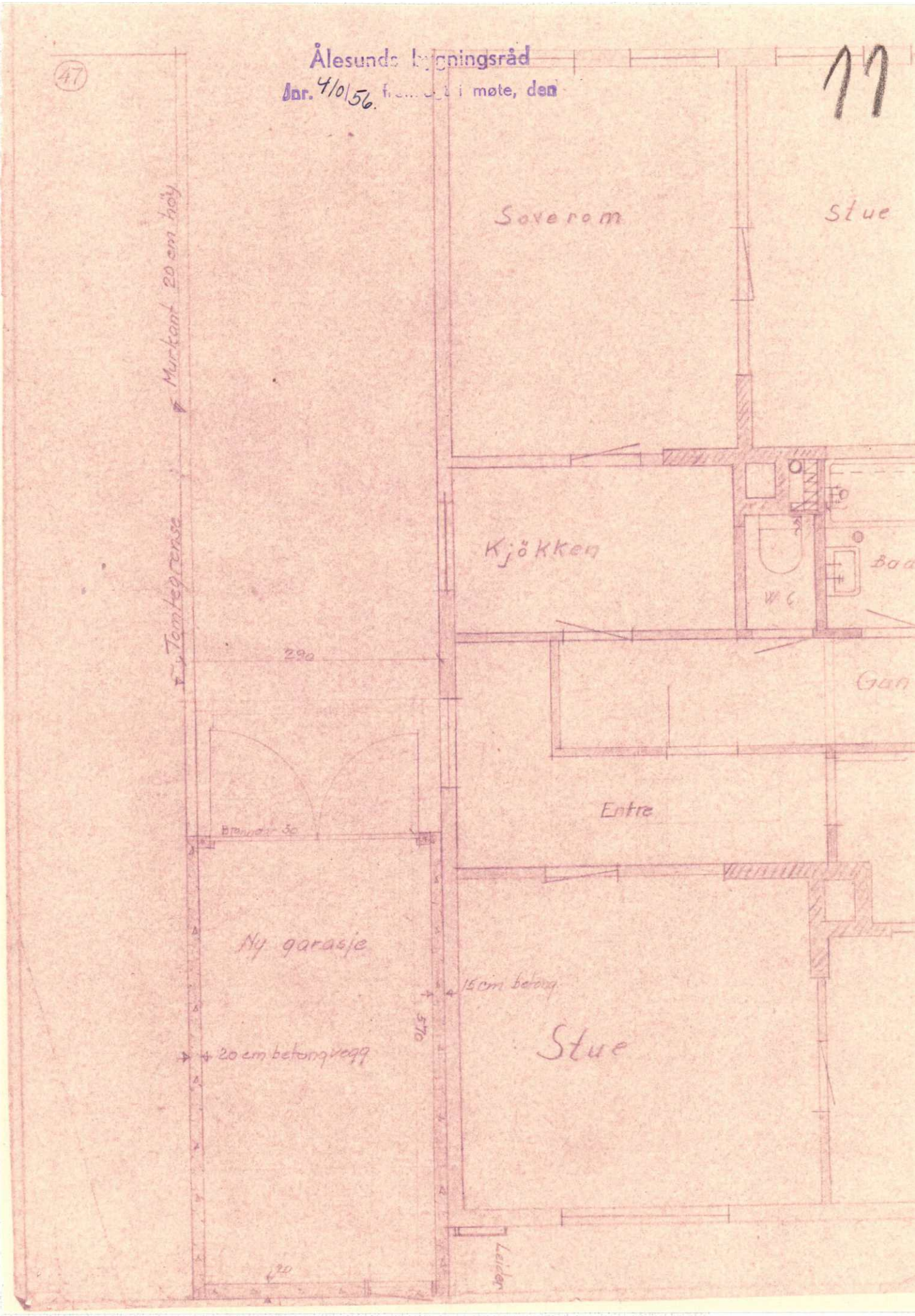


FASADE NORD GARASJE.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 4/10/56. fremlagt i møte, den

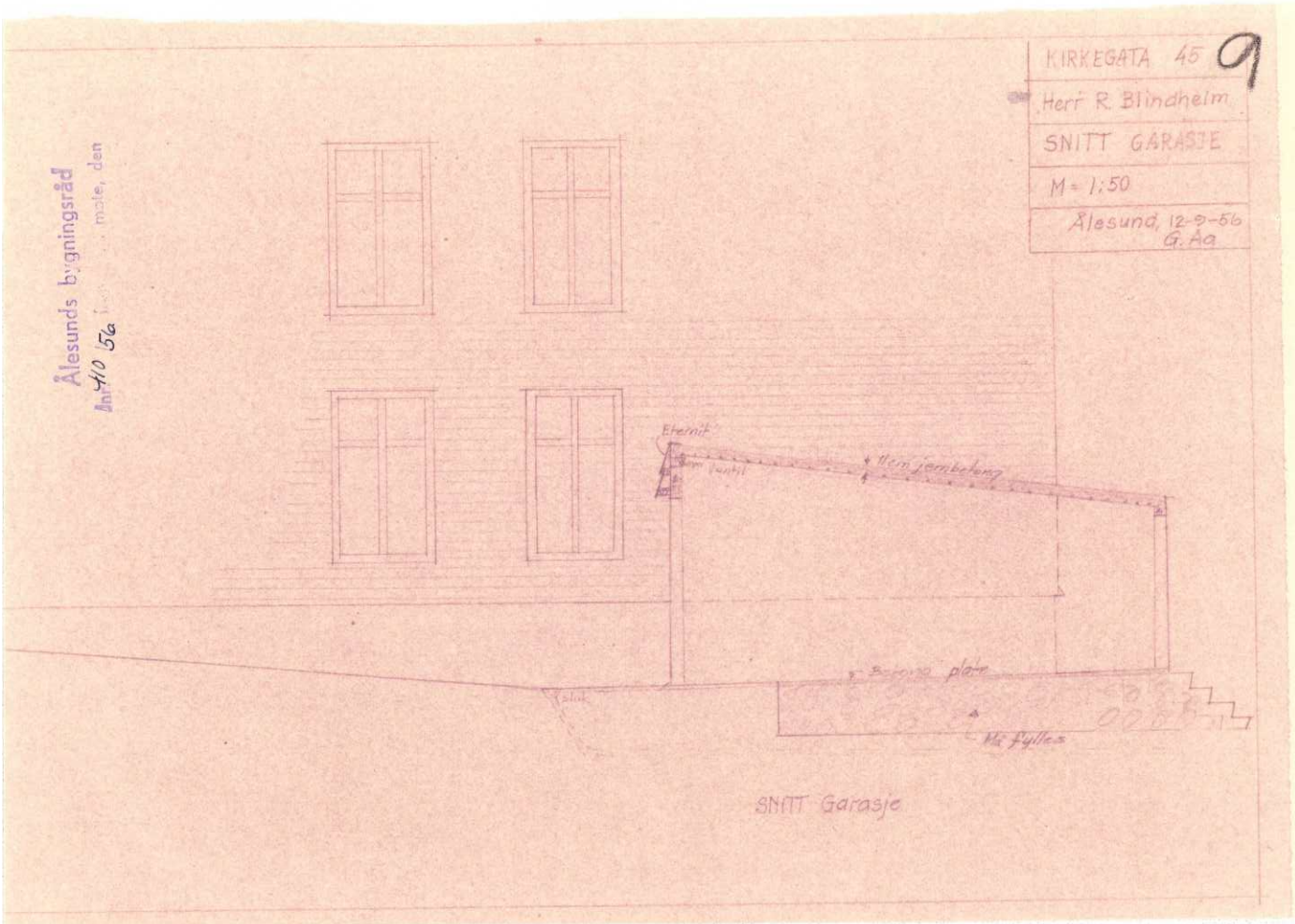
47

11

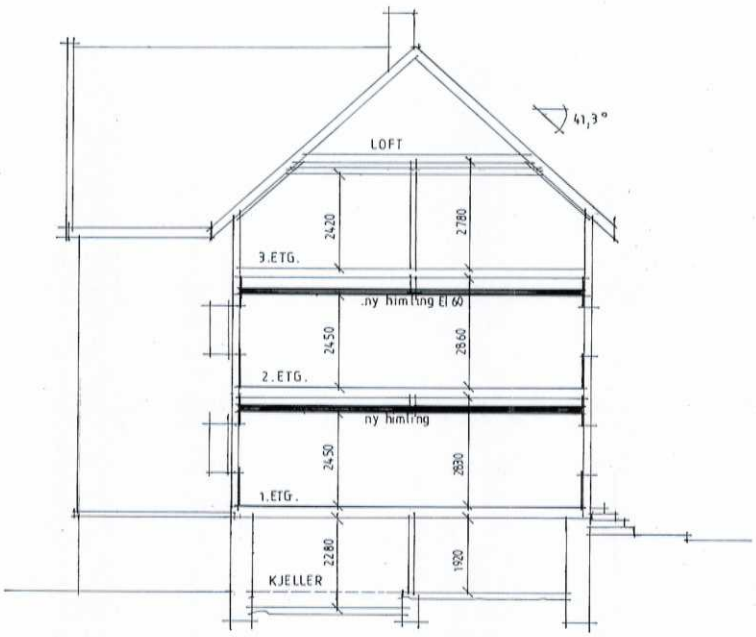


Ålesunds bygningsråd
Innkom 10 56a møte, den

KIRKEGATA 45 9
Herr R. Blindheim
SNITT GARASJE
M = 1:50
Ålesund, 12-9-56
G. Aa



SNITT Garasje



TITTEL: SNITT A-A	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Røsand	Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund GNR 20 BNR 264	Tegn: SL Saknr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor Lorkenesgt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220	



FASADE MOT SØR



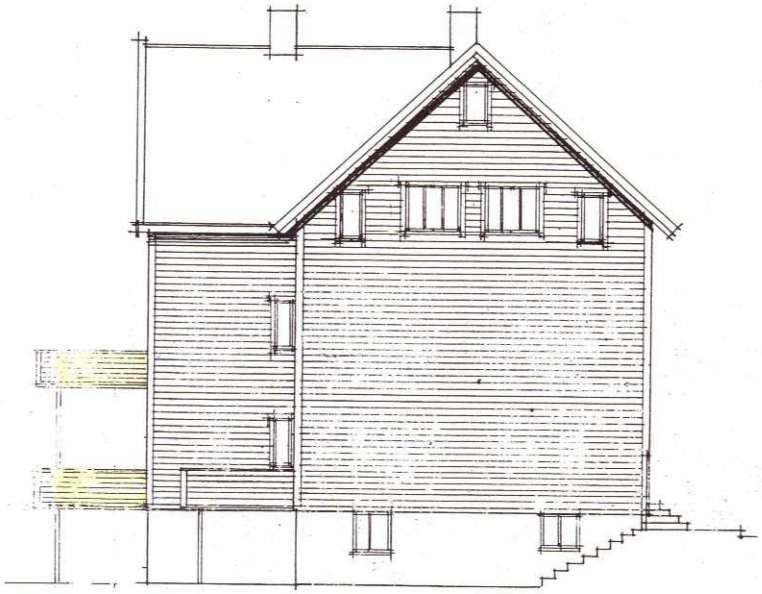
FASADE MOT VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato..24/6-05
☒ Brev datert .....

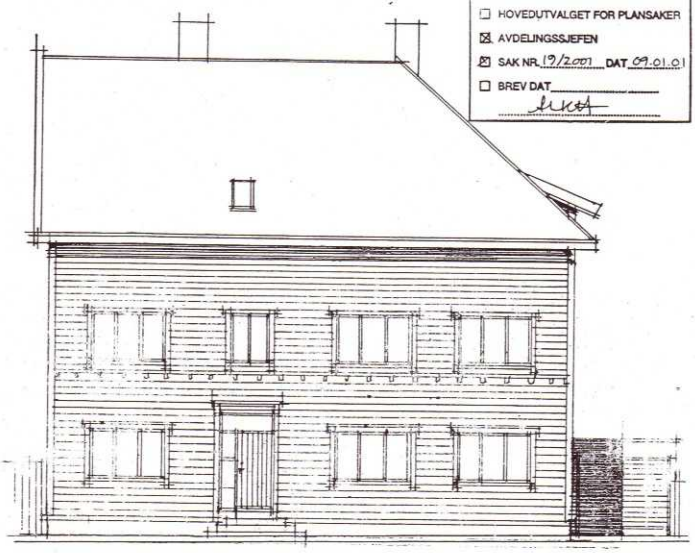
TITTEL: FASADER	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Rasand	Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund GNR 210 BNR 264	Tegn: SL Saksnr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor Larkevegt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220	

VEDLEGG D1

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 19/2001 DAT. 09.01.01
- ☐ BREV DAT.



FASADE MOT ØST

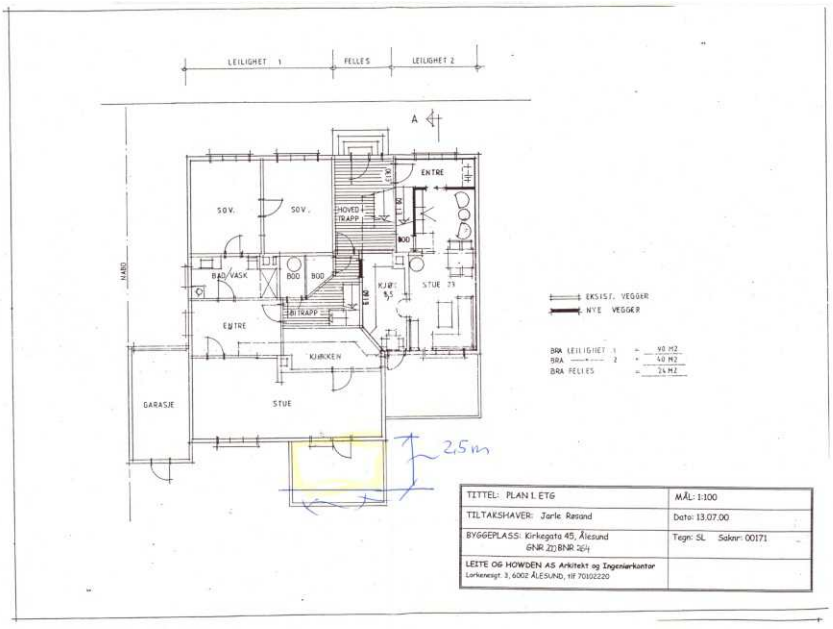


FASADE MOT NORD (KIRKEGATA)

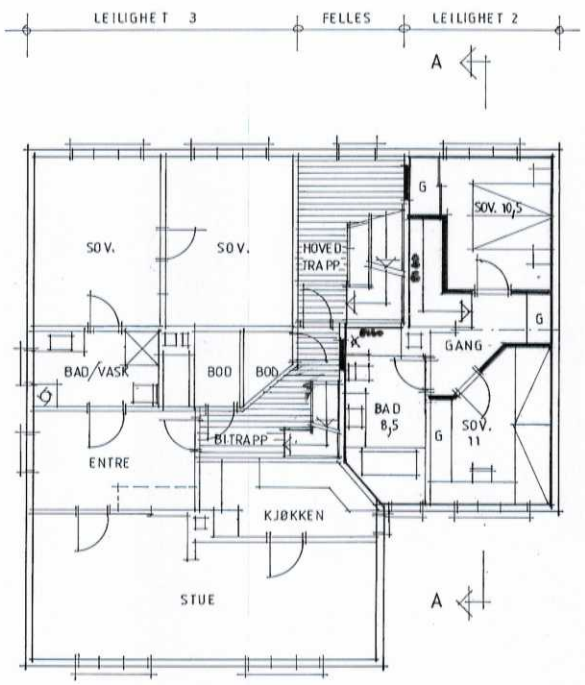
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 28869 07.09.00
MAPPE NR.
ARK.NR.

Etter avtale godtar vi å bygge altaner på 2,5m, ikke 3m som det er på tegningen

TITTEL: FASADER	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Røsand	Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund GNR 200 BNR 264	Tegn: SL Saknr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor Larkenesgt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220	



TITTEL: PLAN 1. ETG	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Rasand	Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund GNR 27/BNR 324	Tegn: SL Saknr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor Larkenesgt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220	

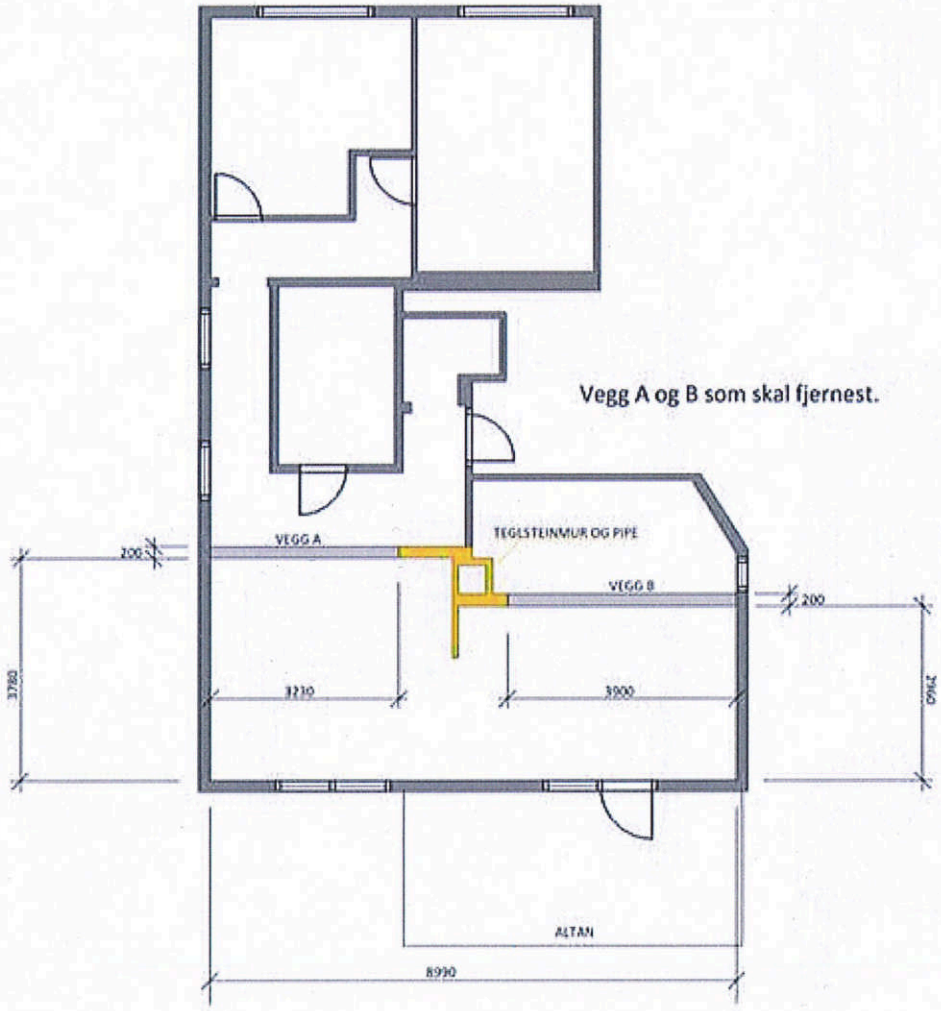


EKSIST. VEGGER
NYE VEGGER

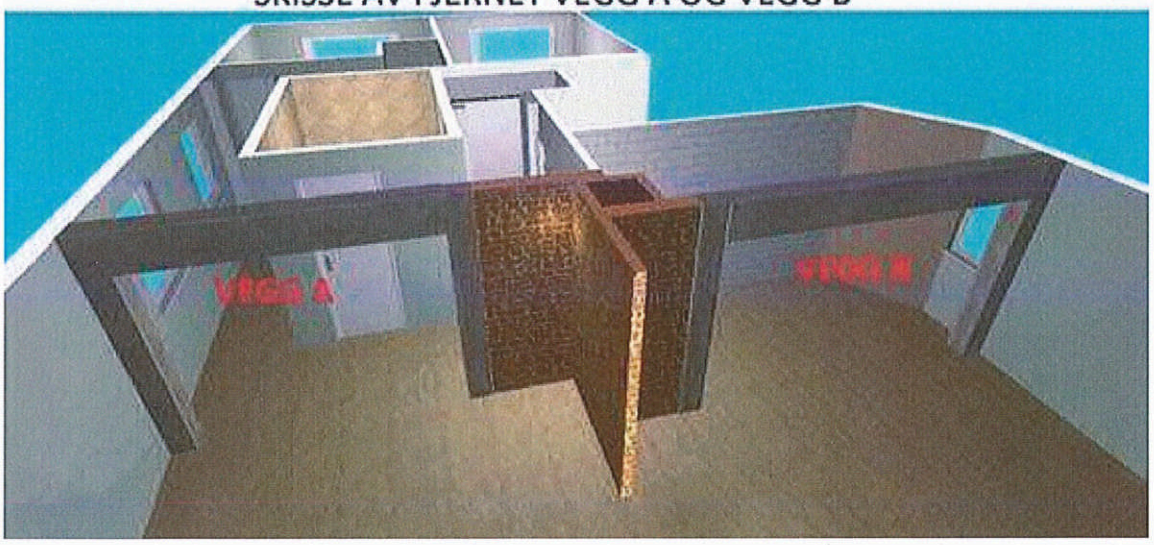
BRA	LEILIGHET 2	=	40 M2
BRA	" 3	=	90 M2
BRA	FELLES	=	24 M2

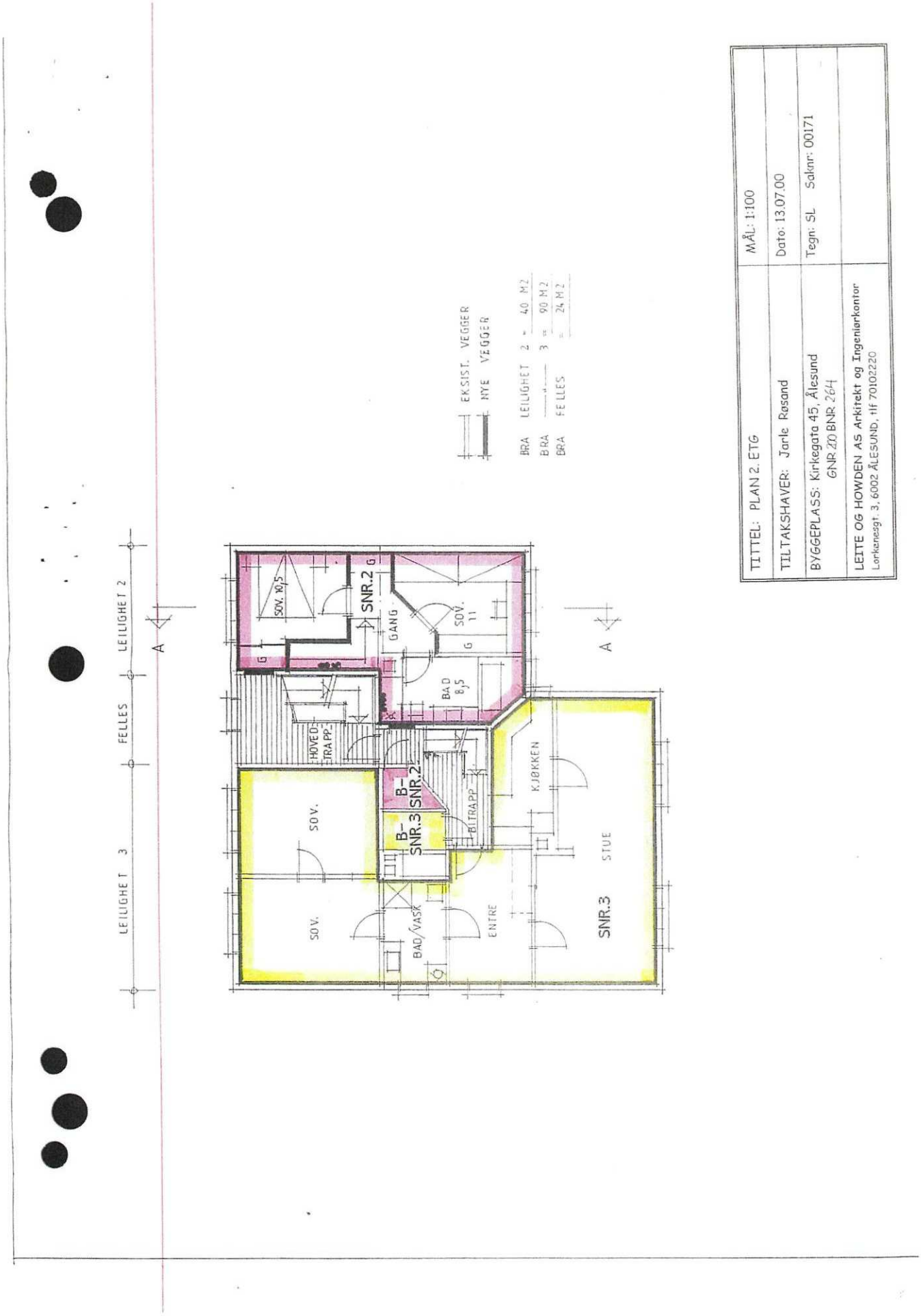
TITTEL: PLAN 2. ETG	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Røsand	Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund GNR 20 BNR 264	Tegn: SL Saknr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor Lorkenesgt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220	

RELEVANTE MÅL.

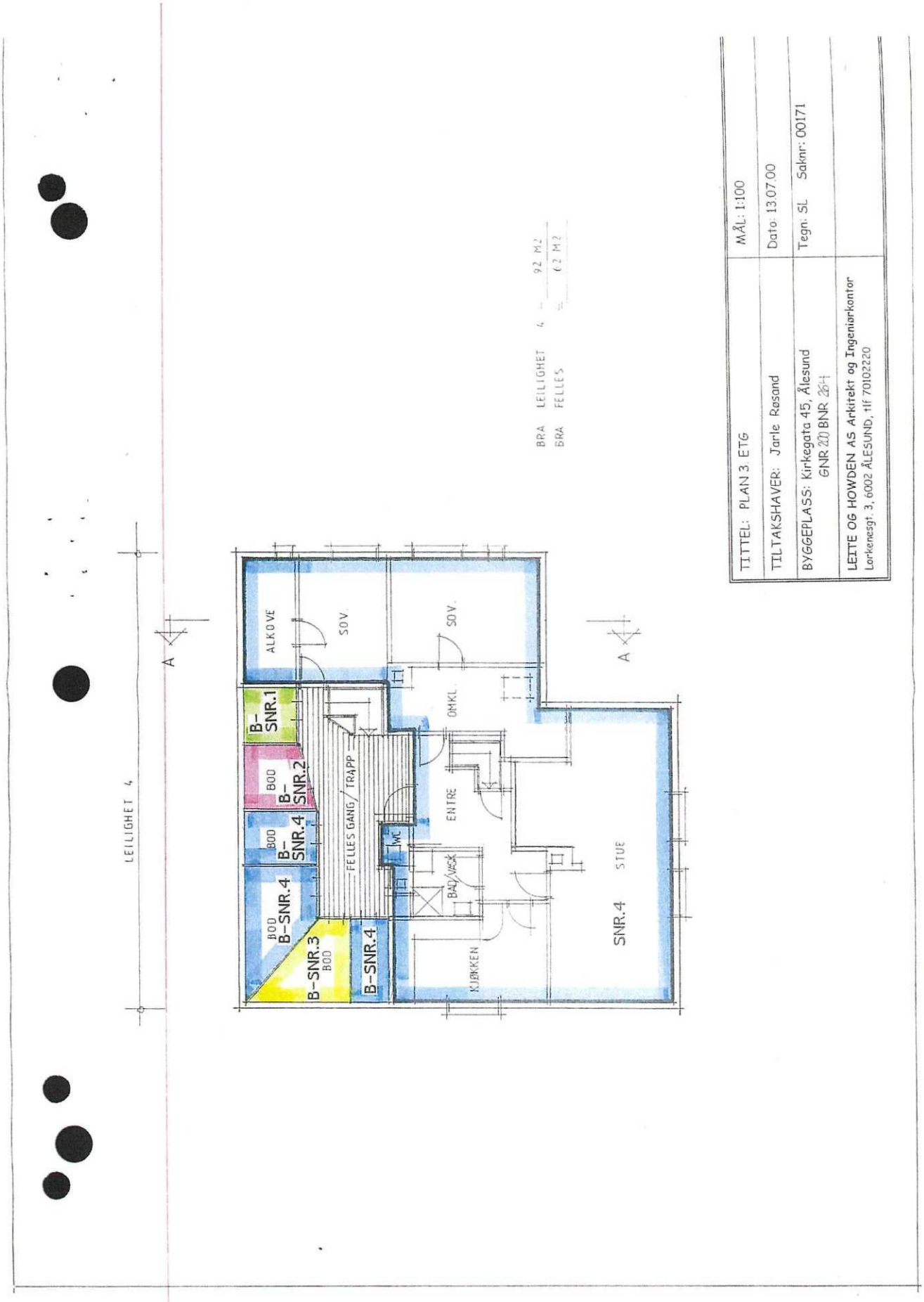


SKISSE AV FJERNET VEGG A OG VEGG B





TITTEL: PLAN 2. ETG	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Rasand	Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund GNR 20 BNR 264	Tegn: SL Saknr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor Larkenesgt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220	


TITTEL: PLAN 3 ETG
MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Jarle Røsand
Dato: 13.07.00
BYGGEPLASS: Kirkegata 45, Ålesund
GNR 20 BNR 264
Tegn: SL Saknr: 00171
LEITE OG HOWDEN AS Arkitekt og Ingeniørkontor
Larkenesgt. 3, 6002 ÅLESUND, tlf 70102220
BRA LEILIGHET 4 = 92 M2
BRA FELLES = 62 M2
LEILIGHET 4
A
A
ALKOVE
SOV
SOV.
OMKL.
B-SNR.1
BOD
B-SNR.2
BOD
B-SNR.4
BOD
B-SNR.4
FELLES GANG / TRAPP
WC
ENTRE
BAD/VASK
BOD
B-SNR.3
BOD
B-SNR.4
KJØKKEN
SNR.4
STUE

AVTALE OM BRUKSRETT TIL GARASJE

På eiendommen gnr. 200, bnr. 264 i Ålesund kommune er det oppført en garasje i tilknytning til huset. Snr. 3 i eiendommen skal ha eksklusiv bruksrett til denne garasjen. Denne avtalen gjelder også for fremtidige eiere i eiendommen.

Ålesund, den 1/5 2007

Rune Møller Sørensen
Eier av snr. 1 Hild. M B. Møller Jensen

Eier av snr. 3 (SINGEL)

Ålesund, den 23/4 2007

Kai Åge Fagstad
Eier av snr. 2
Lisa T. Fagstad

Doknr: 455007 Tinglyst: 07.06.2007
STATENS KARTVERK

Ålesund, den 6/5 2007

Bjørn Spilvakk
Eier av snr. 4
Tatiana Saltnem

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkegata 45, 6005 Ålesund
Gnr. 200, Bnr. 264, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251161

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
