PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

IVAR AASENS GATE 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Seksjonering

Byggetegning

Ferdigattest

Kart

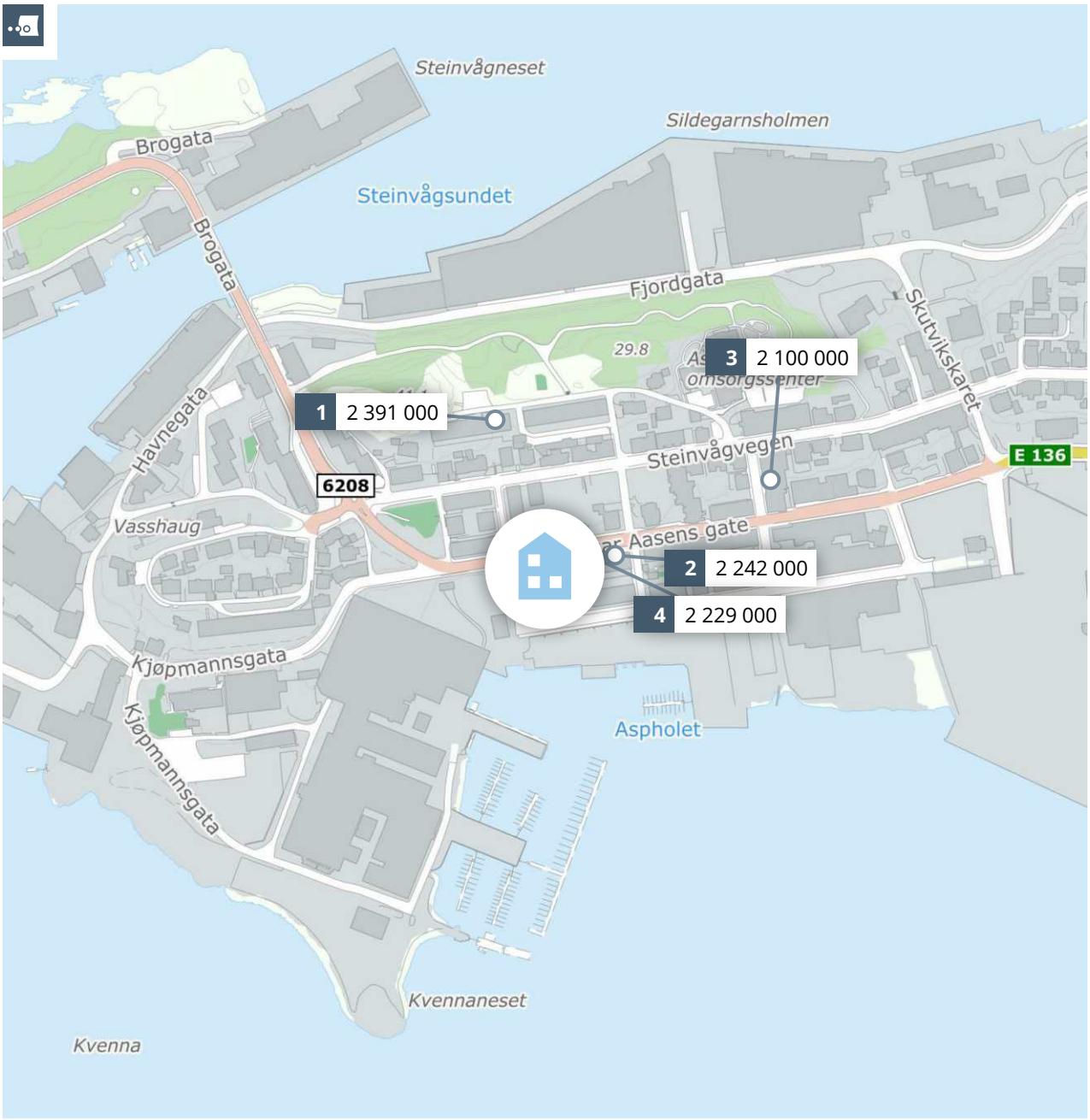
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Info fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

IVAR AASENS GATE 41

Vikanesflua

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 22.01.2026

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: Helene Sætre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ivar Aasens gate 41, 6005 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1921

GNR 200 BNR 197 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKJERVA

Verdivurdert til

2 450 000

0	2 450 000	37 692
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	2 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1921

Fellesutgifter	2 496
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johs. Aarflots gate 21 A 86 m² 1951 1. etg 2 sov	13.08.2024	2 000 000	**1 975 000**	416 000	2 391 000	**27 802**
2 Ivar Aasens gate 33 73 m² 1949 1. etg 2 sov	08.08.2025	1 700 000	**1 600 000**	642 000	2 242 000	**30 712**
3 Skippergata 2 74 m² 1952 1. etg 2 sov	26.08.2024	2 250 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**28 378**
4 Ivar Aasens gate 35 73 m² 1949 2. etg 2 sov	13.05.2025	1 650 000	**1 590 000**	639 000	2 229 000	**30 534**

Selveierleilighet med beliggenhet ca 1,5 km vest for Ålesund sentrum. Til ungdomsskole i Skarbøvika ca 2,0 km. Gangavstand til Aspøy barneskole, barnehage på Storhaugen, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Fine turområder på Storhaugen i gangavstand fra leiligheten, og kort avstand til flotte turområder på Tueneset.

1.etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.
Bod i kjeller.
Inngjerdet, felles hage med benk mot sør.

Marbodal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. 1 høyskap. Hvitevarer som komfyr, nisje med kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Belysning under overskap over oppvaskkum og ved komfyr. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet.

Stuen har fin størrelse med plass sittegruppe. Pent karnapp med vindusflater mot sør som slipper inn godt med naturlig lys gjennom dagen. Ledspottskinne i himling og plafond. Det er parkett på gulvet og veggene har malte slette flater.

Hefliset bad/vaskerom fra 2002. Servantskap med 2 hvite glatte dører, og helstøpt kompositt servant. 1 høyskap. Dusjhjørne med skyvedører. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Spotter med dimming. Elektriske varmekabler. Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett. Det er naturlig ventilering med veggventil til luftepipe. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har 2 soverom. Begge soverommene har fin størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord, kommode/skrivebod. Det er montert siemens panelovn under vinduet på begge rom. På hovedsoverommet er det montert skyvedørsgarderobe for god oppbevaring, pent karnapp med vindusflater mot syd som slipper inn godt med naturlig lys gjennom dagen.

Bod i kjeller på ca. 2,4 kvm med innlagt strøm og dobbel kontakt.

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

1 Andre småhus

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 6005 ÅLESUND nå

3
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 813 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
159
dager

Leiligheter solgt i 6005 ÅLESUND siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

3.4M
3.3M
3 188 000 Prisantydning i snitt
3 104 000 Salgspris i snitt
3.0M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

46 548 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

42 139 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

37 692 Ivar Aasens gate 41
Totalpris 2 450 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ivar Aasens gate 41, 6005 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 200, bnr. 197, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 18.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1844 **Referansenummer:** LJ7820

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av Ålesundsmur, utvendig pusset og malt.
Yttervegger i reisverk/tømmer med utvendig liggende bordkledning. Vannstokker i overgang mot mur.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer mot nord er fra 2002, og vinduer syd antas fra 90-tallet. Ene vindu på soverom syd med ny rute januar 2026.
Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med eikeparkett.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater/gips. Lydhimling i følge eier.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Hvite profilerte kompakte innerdører.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad med flislagt gulv/varmekabler. Flis på vegger. Himling med malt flate/ledspotter.
Servantskap med 2 hvite glatte dører, og helstøpt kompositt servant. 1 høyskap. Dusjhjørne med skyvedører. Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 høyskap. Nisje med kjøleskap. Komfyr.
Oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Felles stoppekran og vannmåler i kjeller.
Avløpsrør av plast i følge eier.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på 117 liter. Ny 2015.
Spotter og spottskinne i himlinger. Ingen funksjonsfeil på befaringsdagen.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sydvendt tomt som støter til Ivar Aasens gate mot nord. Utsikt mot Sukkertoppen. Parkering er på fortau inntil huset på nordsiden (kun til 1 bil i sameiet i følge eier).

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

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

Det anbefales å utføre radonmålinger, da manglende målinger og fravær av radonsperre gir usikkerhet om radonnivået i bygget, noe som kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

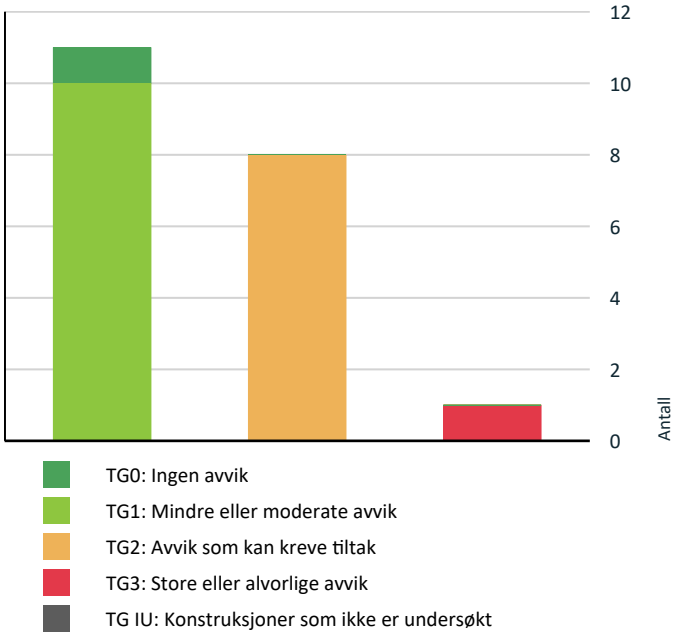
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

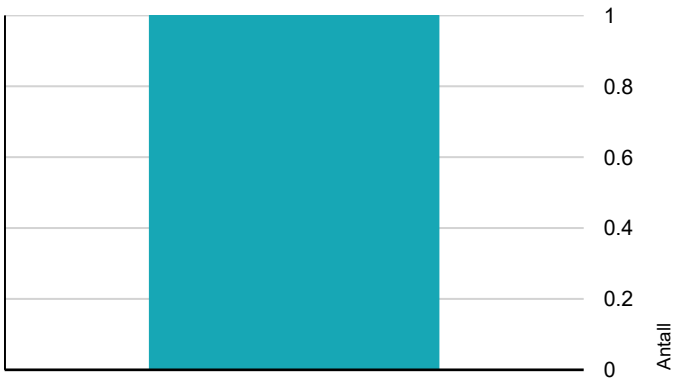
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1921

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Boligen og leiligheten ble renovert 2002. Skifer på yttertaket omlagt og med ny papp/lekter. Snøfangere. Ny bordkledning på yttervegger nord/sør,og i følge tidligere informasjon er yttervegger etterisolert. Vinduer nord nye 2002, og mot syd antas vinduer fra 80/90-tallet (1 ny rute 2026 pga. punktering). Ny ytterdør til leiligheten som er brann/lydklassifisert. I følge eier er alt innvendig i leiligheten fornyet 2002. Også ny gips på alle innvendige vegger, og ny lydhimling med 2-lag gips.
2015	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2022	Modernisering	Ny kjøkkenventilator.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer mot nord er fra 2002, og vinduer syd antas fra 90-tallet. Ene vindu på soverom syd med ny rute januar 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere vinduer har treg åpne/funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flere vinduer bør smøres for å sikre normal åpne/lukkefunksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på vinduene, samt redusert brukervennlighet.



Flere vinduer har treg åpne/funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med eikeparkett.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater/gips. Lydhimling i følge eier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflateslitasje på parkett i entre/gang og stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parkett i entre/gang og stue bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport



Overflateslitasje på parkett i entre/gang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med 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 i stuen.
Avvik på 28 mm i entre/gang.
Avvik på 18 mm ene soverom.
Avvik på 10 mm kjøkken.
Avvik på 10 mm ene soverom.

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.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte kompakte innerdører.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører ene soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2002 i følge kunde.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger. Malt gipshimling. Spotter med dimming.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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 målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Fall mot sluk inne i selve dusjhjørnet er ok.

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 er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør hvis mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt og membran.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og tetthet, noe som kan øke risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 hvite glatte dører, og helstøpt kompositt servant. 1 høyskap. Dusjhjørne med skyvedører. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil til luftepipe.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 høyskap. Nisje med kjøleskap. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Felles stoppekran og vannmåler i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke alle rørkursene som er merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Alle rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes. Manglende merking kan gjøre det vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til unødvendig tidsbruk og økte kostnader ved reparasjoner, samt økt risiko for at lekkasjer eller andre problemer ikke oppdages og utbedres i tide.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i følge eier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 117 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstanken er på 117 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Spotter og spottskinne i himlinger. Ingen funksjonsfeil på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.
   2002 Nytt el-anlegg 2002 ifølge eier.

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?
   Nei

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?

Tilstandsrapport

Nei

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.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan medføre økt risiko for brann eller personskade.

Det anbefales å utføre radonmålinger, da manglende målinger og fravær av radonsperre gir usikkerhet om radonnivået i bygget, noe som kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2002

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Boden har støpt gulv på grunn (2002). Gips på vegger, og malt gipshimling i følge eier. Opplagt lys og strøm. Lite vindu med trekarmer og 2-lags isolerglass. Hvit glatt bod-dør. Normalt vedlikehold må forventes.

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

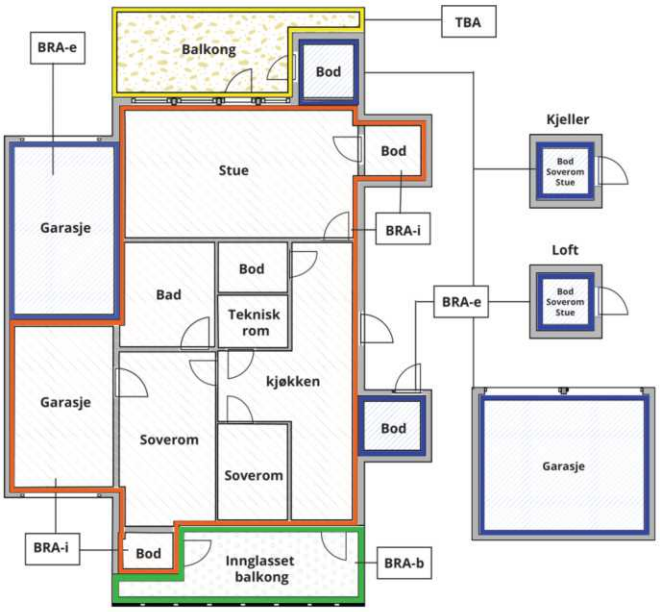
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1. Etasje	65			65	
SUM	**65**				
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Bod med bruksareal ca. 2,4 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Hans Ottar Skarbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	197		2	168 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ivar Aasens gate 41

Hjemmelshaver
Skarbø Dorthe Gunn Henningsen

Eierandel
634 / 2105

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med beliggenhet ca 1,5 km vest for Ålesund sentrum. Til ungdomsskole i Skarbøvika ca 2,0 km . Gangavstand til Aspøy barneskole, barnehage på Storhaugen, dagligvareforretninger. Fine turområder på Storhaugen i gangavstand fra leiligheten, og kort avstand til flotte turområder på Tueneset.

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 Ivar Aasens gate mot nord. Utsikt mot Sukkertoppen, dels mot Aspevågen og Sulafjellet. Parkering for leilighetene er på fortau inntil huset på nordsiden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	13228433			

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.10.2024		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Seksjonering	04.06.2003		Gjennomgått		Nei
Vedtak bruksendring	27.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dorthe Gunn Henningsen Skarbø	Hans Ottar Skarbø

Gateadresse
Ivar Aasens gate 41

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: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Sparebank1

Polise/avtalenr.: 13228433

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: 313260013

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært et par tilfeller av to små skogs mus som har kommet inn i huset. Med flere års mellomrom. Mulig åpen dør til hagen ?

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fjernet av Anticimex for 5-6 år siden.

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

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

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: Huset ble total renovert i 2002 av Brørs Bygg AS. "Ble som nytt etter det."

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten ble godkjent av Ålesund Kommune i 2025.

Document reference: 313260013

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, for noen år siden Den var ok. Mener det var ca 2010.

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: Husker ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde taksmann 5.januar 2026. Rapport er vedlagt her.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble fjernet av Anticimex for 5 -6 år siden.

Document reference: 313260013

Tilleggskommentar

Eiendommen har et spesielt godt EL anlegg i huset. Det er egen hovedtavle for sterkstrøm og egen for svakstrøm i sokkel etasjen. Det er ekstra mange stikkontakter i leilighetene. Det er fiber inn til huset og trådløst nettverk.

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: 313260013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dorthe Gunn Henningsen Skarbø	4909406e382c2f04ed50 79c23b8977f10f3e4b1a	22.01.2026 19:17:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Ottar Skarbø	f06a8c9c32d82416585071 5601df3e38831916ce	22.01.2026 19:20:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260013

→ 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

enova

Energiattest



Adresse	
Ivar Aasens gate 41, 6005 ÅLESUND	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247751**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178927485**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **197**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
218,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
210,21 kWh/m²	**13 664 kWh**

Ivar Aasens gate 41, 6005 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

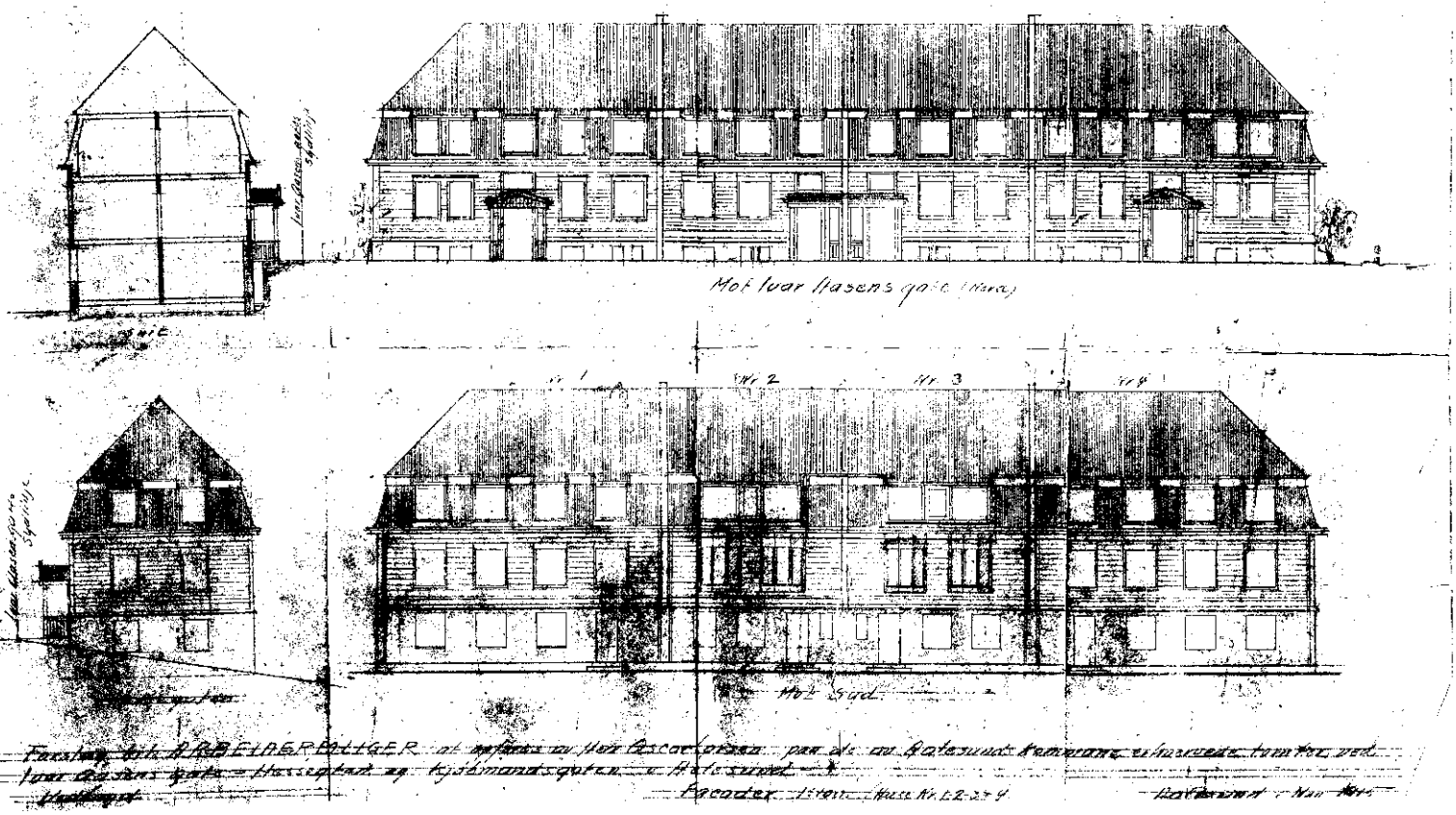
Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

4



Forslag til ARBEIDERBOLIGER på eiendom av Hr. Ascoli Larsen gnr. 61 bnr. 2 ved Ivar Aasens gate – Hjemmelsgaten – Kjelsåsveien – Hafslundveien

Arkitekt [illegible] Hans Nr. L 2-23 4 Dato [illegible] Nov. 1944

Art-ikon

Bruksendring - Endret Bæring

Ivar Aasens gate 41
6005 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/197

Fase: Søknadstegninger
Dato: 22.10.2024
Arkitekt: OV



Prosjektets plassering

N

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører artikon.
Artikon AS ■ Postboks 48 N6207 Ødnes Mpost@artikon.no ■ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke glir ut/mister bæreevne.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Hans Ottar Skarbø

Tiltak
Bruksendring - Endret Bæring
Ivar Aasens gate 41
6005 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/197

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 22.10.2024
Arkitekt: OV

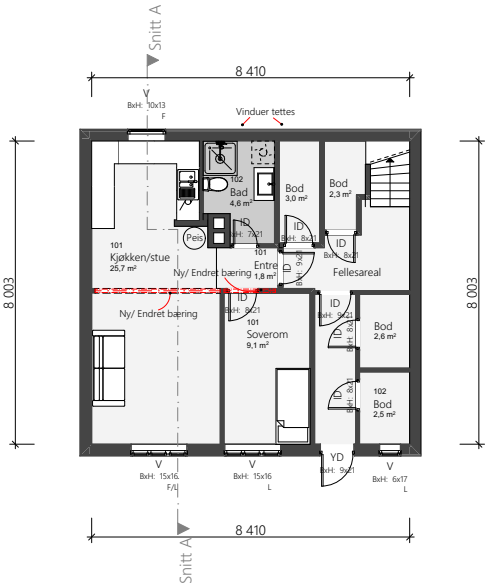
Målestokk
1:500, 1:1

Ark-str.:
A3

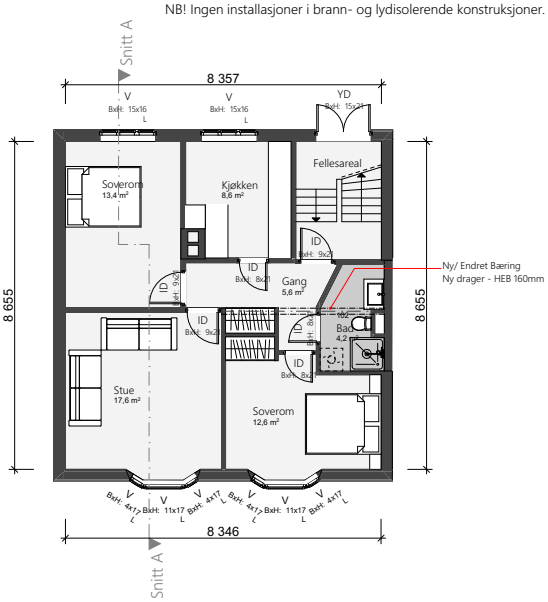
Tegningsnr.:
A10-01
Prosjektnr. :
2652
Layout:
Situasjonsplan

BIM med ArchiCAD 25 NOR Filplassering: BIMcloud\ artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2652 Ivar Aasen gate 41 Hans Ottar Skarbø - Bruksendring/Archicad/2652 Ivar Aasen gate 41 Hans Ottar Skarbø - Bruksendring

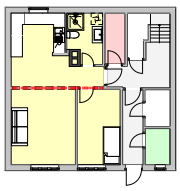
NB! Ingen installasjoner i brann- og lydisolerende konstruksjoner.



1:100 U.Etasje

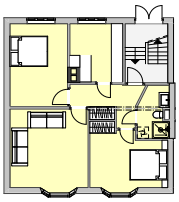


1:100 1.Etasje



BRA-i - U.etasje 42,9 m²
BRA-e - U.etasje 3,0 m²
BRA-e - 1.etasje 2,5 m²
Fellesareal U.etasje 11,7 m²

1:200 U.etasje BRA



BRA-i - 1.etasje 65,4 m²
Fellesareal 1.etasje 7,1 m²

1:200 1. etasje BRA

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører artikon.
Artikon AS ✉ Postboks 48 W6337 Ødnes Mpost@artikon.no W artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Hans Ottar Skarbø

Tiltak
Bruksendring - Endret Bæring
Ivar Aasens gate 41
6005 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/197

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

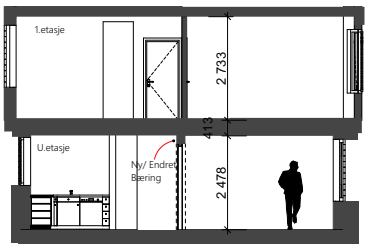
Fase: Søknadstegninger
Dato: 22.10.2024
Arkitekt: OV

Målestokk
1:100, 1:200

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr. :
2652
Layout:
Plan U.etasje og 1.etasje

BIM med ArchiCAD 25 NOR Filplassering: BIMcloud\ artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2652 Ivar Aasen gate 41 Hans Ottar Skarbø - Bruksendring/Archicad/2652 Ivar Aasen gate 41 Hans Ottar Skarbø - Bruksendring



1:100 Snitt A

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører artikon.
Artikon AS ✉ Postboks 48 N6337 Ødnes Mpost@artikon.no W artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasistet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Hans Ottar Skarbø

Tiltak
Bruksendring - Endret Bæring
Ivar Aasens gate 41
6005 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
200/197

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 22.10.2024
Arkitekt: OV

Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A30-01
Prosjektnr. :
2652
Layout:
Snitt A

BIM med ArchiCAD 25 NOR Filplassering: BIMcloud\ artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2652 Ivar Aasen gate 41 Hans Ottar Skarbø - Bruksendring/Archicad/2652 Ivar Aasen gate 41 Hans Ottar Skarbø - Bruksendring

Ålesund kommune

ARTIKON AS
Postboks 48
6034 EIDSNES

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/8221, 25/113645	L42	24.09.2025

Gbnr. 200/197 - Vedtak - Ferdigattest - Ivar Aasens gate 41 - Bruksendring, endring konstruksjoner

Behandling:

Delegert sak nummer: 1037/25	Dato: 24.09.2025

Tiltak:	Bruksendring, endring av konstruksjoner
Byggested:	Gbnr. 200 / 197 Ivar Aasens gate 41
Tiltakshaver:	Dorthe-Gunn Henningsen Skarbø
Ansvarlig søker:	ARTIKON AS
Søknad komplett:	09.09.2025
Byggetillatelse:	Delegert sak 001/25, datert 27.05.2025
Bygningsnummer:	178927485

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

Gjennomføringsplan ☒

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

Med hilsen
Ingve Stokkereit
Juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

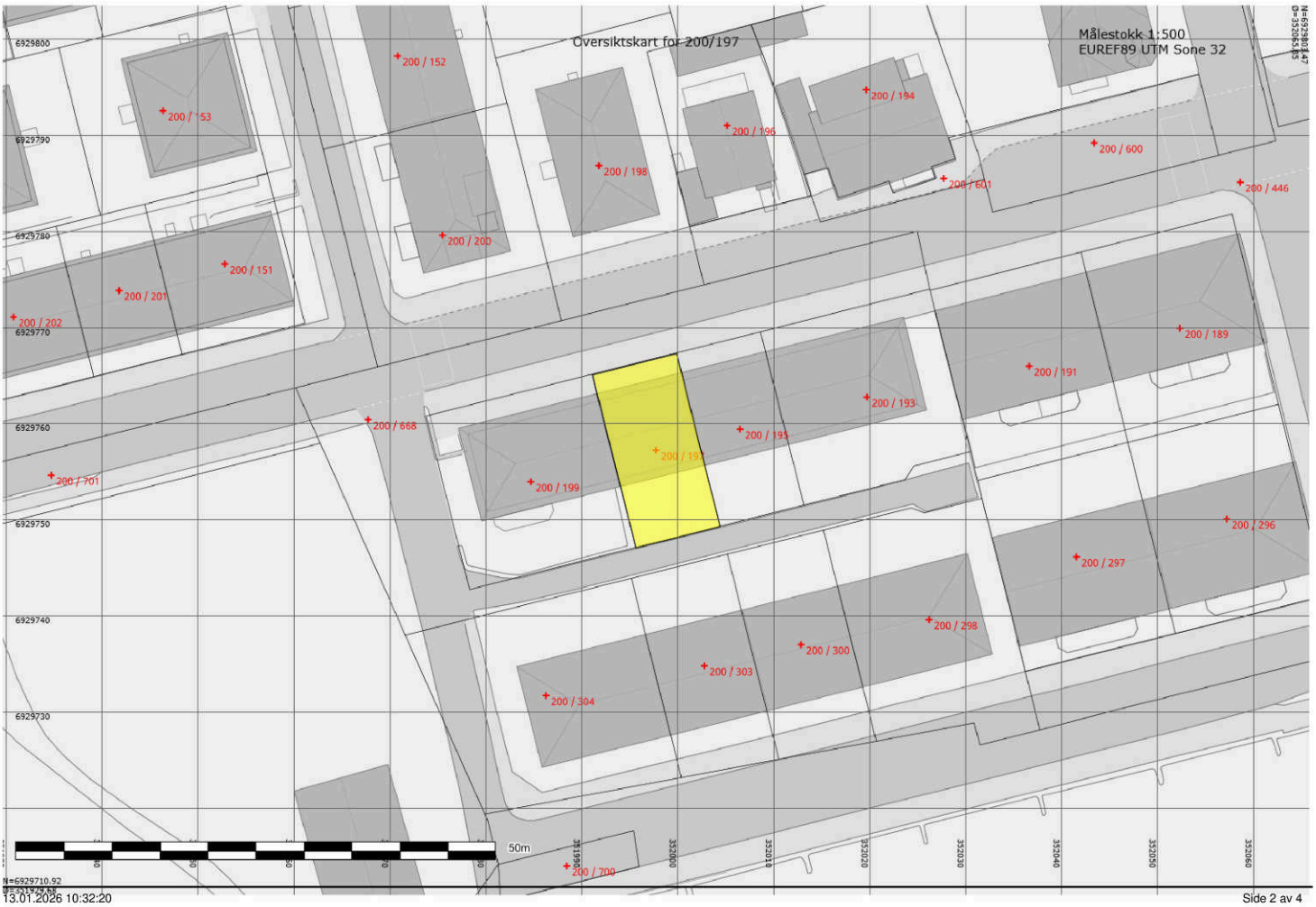
Ålesund kommune

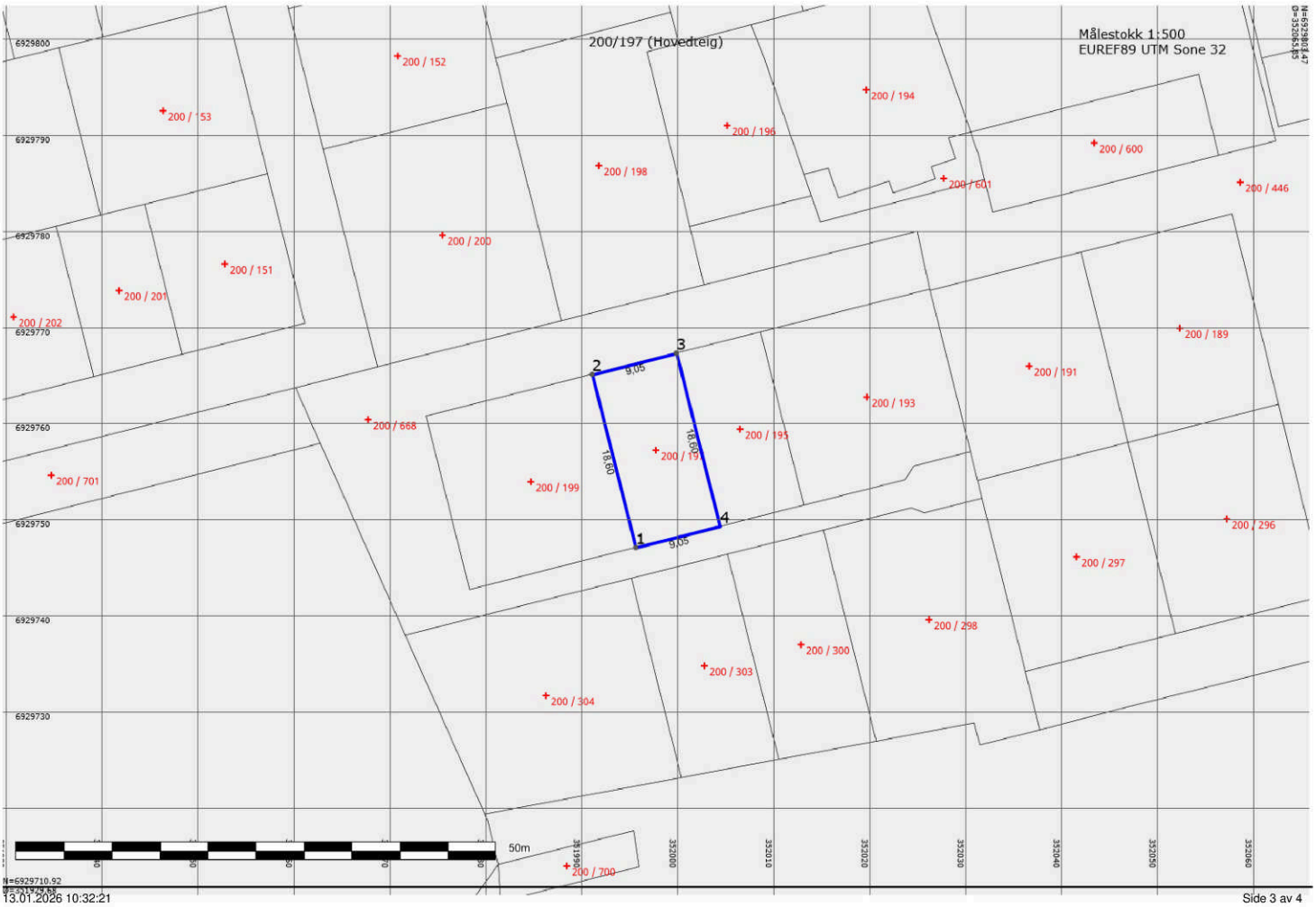
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**200**	**197**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 200/197
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
200 / 152
200 / 153
200 / 194
200 / 196
200 / 198
200 / 600
200 / 601
200 / 446
200 / 200
200 / 151
200 / 201
200 / 202
200 / 189
200 / 191
200 / 193
200 / 668
200 / 195
200 / 197
200 / 701
200 / 199
200 / 296
200 / 297
200 / 298
200 / 300
200 / 303
200 / 304
200 / 709
6929800
6929790
6929780
6929770
6929760
6929750
6929740
6929730
352000
352010
352020
352030
352040
352050
352060
50m


200/197 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
200 / 152
200 / 153
200 / 194
200 / 196
200 / 198
200 / 600
200 / 601
200 / 446
200 / 200
200 / 151
200 / 201
200 / 202
200 / 189
200 / 191
200 / 193
200 / 668
200 / 195
200 / 197
200 / 199
200 / 701
200 / 296
200 / 297
200 / 298
200 / 300
200 / 303
200 / 304
200 / 700
1
2
3
4
9,05
18,60
9,05
18,60
6929800
6929790
6929780
6929770
6929760
6929750
6929740
6929730
352000
352010
352020
352030
352040
352050
352060
50m

Areal og koordinater

Areal: 168,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6929757,19 Øst: 351997,76

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6929747,08	351995,65	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			18,60	Ikke hjelpelinje		50	
2	6929765,11	351991,10	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			9,05	Ikke hjelpelinje		50	
3	6929767,31	351999,88	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			18,60	Ikke hjelpelinje		50	
4	6929749,28	352004,43	Ikke spesifisert	Umerket	19 Terrengmålt: Annet	50	
			9,05	Ikke hjelpelinje		50	

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 200, bnr. 197, snr. 2 i Ålesund
Adresse: Ivar Aasens gate 41, 6005 ÅLESUND
Onr. 313260013

Felleskostnader / gjeld / formue 2496,-

Felleskostnader kr/mnd Komm. avgifter, Forsikring, Strøm fellesareal, Bredbånd

Felleskostnader inkluderer

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 2496,-

Utestående krav: 0 pr 31.12.25

Forsikret i Fremtind Polisenr 13728433 Forfall 24.728,- Betalt 13.11.25

Andel felles gjeld kr. 0 pr 31.12.25
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin
Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 ~~2.505.542~~ pr 0
Total formue kr. 0 pr 0

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

Eiendomsmegler Helene Sætre | +47 92 26 01 25 | helene.saetre@privatmegleren.no

Sunnmørsmegleren AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Ordinære løpende fellskostnader er kr. 1997 pr. mnd. og fremtidige fellesskostnader kr. 499,- sum 2496,- pr. mnd

Fond →

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	—
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	styregodkjennelse
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Hans Ottar Skarbø
Adresse:	Østre Hatlahsen 9 6017 Ålesund
Telefon:	905 81997
Fax:	
E-post:	hans.ottar.skarbo@gmail.com

Send svar til: **helene.saetre@privatmegleren.no**

Dato og sted: 15.01, 2026

Forretningsførers stempel/underskrift

Sameieavtale og vedtekter for Ivar Aasensgate 41 6005 Ålesund

Gyldig fra 01.01.2026

§ 1 Formål

Sameiets formål er å forvalte eiendommen til beste for seksjonseierne og sikre forsvarlig drift, vedlikehold og bruk av fellesarealer og bygningsdeler.

§ 2 Seksjoner

Sameiet består av 4 seksjoner. Hver seksjon har én stemme.

Loftet er ikke seksjonert, men inngår i 2. etasje. Loftet opptrer som egen enhet i sameiet, med de samme forpliktelser som de øvrige.

Seksjonseier har ansvar for forsikring av innbo i sin seksjon.

§ 3 Fellesarealer og bygningsdeler

Fellesarealer omfatter blant annet tomt, uteareal, tak, fasade, yttervegger, drenering og felles tekniske installasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar slik at det ikke er unødige ulemper for de øvrige.

Det er ordning for gang- og trappevask for huset, hvor hver etasje vasker en helg per måned. Det føres liste ved postkassene for hvem som skal vaske. Dette sparer alle i sameiet for felleskostnader i stedet for å leie til vasking.

Det er bredbåndtilgang i alle leiligheter. Endringer på tekniske installasjoner til bredbånd i leiligheten er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Oppsett av parabol, markiser eller annet på yttervegger må godkjennes av styret.

Arbeid som berører bærende konstruksjoner, våtrom, rør, avløp eller elektriske hovedføringer skal meldes skriftlig til styret før igangsetting og utføres av godkjente fagfolk.

§ 4 Vinduer

Vinduer, inkludert rammer, karmer og glass, regnes som felles bygningsdeler.

Sameiet har ansvar for utskifting og utvendig vedlikehold. Seksjonseier har ansvar for innvendig renhold.

§ 5 Ytterdører

Ytterdører regnes som felles bygningsdel.

§ 6 Vedlikeholdsansvar

Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon. Sameiet har egen konto for løpende felleskostnader, og for ekstraordinære fellesutgifter. Kostnader til ordinært og ekstraordinært vedlikehold fordeles etter sameierbrøk. Dersom sameiet ikke har tilstrekkelige midler, til ekstraordinære kostnader kan årsmøte vedta ekstraordinære innbetalinger. Ingen seksjonseier kan pålegges å forskuttere felleskostnader utover sin andel uten årsmøtevedtak.

Plenklipping og enkelt hagevedlikehold går på rundgang.
Styret kan innkalle til dugnad en gang pr. år. En fra hver seksjon bør delta.

Ved skade på felles bygningsdeler dekkes eventuell forsikringsegenandel av sameiet etter sameiebrøk, med mindre skaden klart kan tilskrives én seksjonseiers uaktsomhet.

§ 7 Kostnadsfordeling Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk.

Sokkelleilighet: 46/227 deler. 1. etasje: 68/227 deler.
2. etasje: 67/227 deler.
Loft: 46/227 deler.

§ 8 Styre

Sameiet skal ha et styre på fire, én fra hver eierseksjon.

Det skal velges styreleder og nestleder, som skal rullere.
Styreleder skal holde enkelt regnskap på inntekter og utgifter.
Styreleder følger opp at alle betaler sin del av felleskostnader månedlig.
Styret sørger for forsikring av huset.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Beslutninger som medfører vesentlige økonomiske forpliktelser for seksjonseierne, skal behandles og vedtas av årsmøte.

§ 9 Utleie

Langtidsutleie er tillat. Korttidsutleie kan reguleres etter vedtak i årsmøte, i tråd med eierseksjonsloven.

§ 10 Orden

Ved oppussing der det kan bli støy skal berørte beboere informeres. Dyrehold skal avtales med styret.
Private eiendeler skal ikke oppbevares i ganger eller trapper.

§ 11 Ettersyn

Styret har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn av installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig.

§ 12 Årsmøte

Årsmøte avholdes én gang i året.

Vedtak fattes med alminnelig flertall. Hver seksjonseier har én stemme.

§ 13 Mislighold

Ved vesentlig mislighold gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven §38.

Sameiet kan kreve forsinkelserente og inndrivelse av utestående felleskostnader i tråd med gjeldende lovverk.

§ 14 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandling av saker hvor vedkommende har personlig eller økonomisk interesse.

§ 15 Parkering

Sameiet har én parkeringsplass på fortau mot nord. Der kan det parkeres en bil helt inn mot rista, uten å blokkere for søppeldunker. Plassen blir tildelt av styret på rundgang til seksjonseier for et år i gangen, til de som har bil. Ålesund kommune tillater kun én parkeringsplass på fortauet.

§ 16 Endringer

Endringer i vedtektene krever vedtak i årsmøte.

§ 17 Lovhenvisning

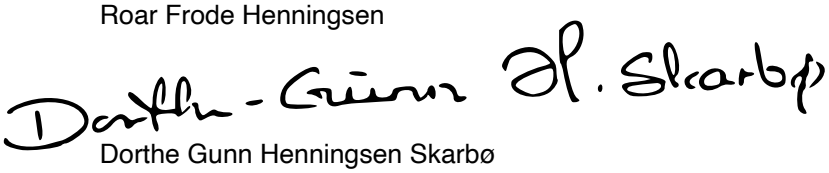
For øvrig gjelder eierseksjonsloven.

§ 18 Tvistemål

Tvistemål i sameieforhold mellom seksjonseierne hører under Ålesund byrett.

Godkjent i sameiermøte 11.12.2025

Roar Frode Henningsen



Dorthe Gunn Henningsen Skarbø

Hans Ottar Stavkjø Dorthe-Gunn R. Skarbø 5 sider.

Regnskap Ivar Aasensgate 41 2025

Konto	Kontonavn					
1506.65.41816	SAMEIET IVAR ÅSENSGATE 41					
Inngående saldo	**Sum inn på konto**	**Sum ut av konto**	**isponibelt beløp**			
4 929,80	76 800,00	-81 414,49	315,31			
Bokført dato	**Forklarende tekst**	**Status**	**ansaksjonstyp**	**Rentedato**	**Ut**	**Inn**
01.04.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Mars 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	01.04.2025	-6,50	
01.07.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Juni 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	01.07.2025	-5,50	
01.08.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Juli 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	01.08.2025	-12,00	
01.10.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb September 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	01.10.2025	-5,50	
01.12.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb November 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	01.12.2025	-7,00	
02.01.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Desember 2024 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	02.01.2025	-6,50	
02.05.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb April 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	02.05.2025	-5,50	
02.06.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Mai 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	02.06.2025	-6,50	
02.09.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb August 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	02.09.2025	-9,50	

03.02.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Januar 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	03.02.2025	-4,00	
03.03.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Februar 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	03.03.2025	-4,00	
03.03.2025	Mobilbank Dato 03.03.2025 Kl. 13.41 .38 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	03.03.2025		3 200,00
03.07.2025	05446366518353184744680238238 4 227600 Obs Bygg Alesund	B	Visa	03.07.2025	-5 904,00	
03.11.2025	Se Detaljer i Fakturaoversikt Nettb Oktober 2025 For Foretak 00913421345	B	Omkostninger	03.11.2025	-4,00	
05.11.2025	Chameleon Eiendom AS	B	Overføring innla	05.11.2025		3 200,00
08.04.2025	Chameleon Eiendom AS	B	Overføring innla	08.04.2025		6 400,00
08.07.2025	Chameleon Eiendom AS	B	Overføring innla	08.07.2025		9 600,00
08.10.2025	Chameleon Eiendom AS	B	Overføring innla	08.10.2025		9 600,00
12.05.2025	05457000513171313346692438237 4 7-Eleven Langs Vei 7524 T	B	Visa	12.05.2025	-179,00	
14.11.2025	Fremtind Forsikring AS	B	Giro	14.11.2025	-24 728,00	
14.11.2025	Chameleon Eiendom AS	B	Overføring innla	14.11.2025		3 200,00
14.11.2025	Mobilbank Dato 13.11.2025 Kl. 21.53 .55 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	14.11.2025		9 600,00
15.01.2025	Chameleon Eiendom AS	B	Overføring innla	15.01.2025		6 400,00
15.09.2025	Nettbank Dato 14.09.2025 Kl. 20.40. 27 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	15.09.2025		3 200,00
16.07.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	16.07.2025	-374,26	

16.10.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	16.10.2025	-362,49	
17.06.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	17.06.2025	-372,85	
17.12.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	17.12.2025	-387,04	
18.03.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	18.03.2025	-378,52	
18.09.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	18.09.2025	-354,80	
19.02.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	19.02.2025	-379,20	
19.06.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120264213	B	Giro	19.06.2025	-869,00	
19.11.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	19.11.2025	-372,99	
20.02.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro FiberleverandÃ¸r	B	Giro	20.02.2025	-529,00	
20.06.2025	Ålesund Kommune	B	Giro	20.06.2025	-9 472,85	
20.11.2025	Ålesund Kommune	B	Giro	20.11.2025	-8 983,81	
20.11.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120430343	B	Giro	20.11.2025	-569,00	

21.01.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	21.01.2025	-387,40	
21.05.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	21.05.2025	-376,41	
21.08.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120332390	B	Giro	21.08.2025	-569,00	
21.08.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	21.08.2025	-353,70	
22.01.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro FiberleverandÃ¸r	B	Giro	22.01.2025	-529,00	
22.04.2025	Nye Ålesund Kommune	B	Giro	22.04.2025	-8 980,23	
22.04.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120195615	B	Giro	22.04.2025	-529,00	
22.04.2025	Wattn As Avtalegiro StrÃ¸mregning	B	Giro	22.04.2025	-372,77	
22.05.2025	Mobilbank Dato 22.05.2025 Kl. 10.52 .48 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	22.05.2025		3 200,00
22.05.2025	Mobilbank Dato 22.05.2025 Kl. 10.37 .17 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	22.05.2025		6 400,00
22.07.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120297643	B	Giro	22.07.2025	-569,00	
22.09.2025	Ålesund Kommune	B	Giro	22.09.2025	-8 983,79	

22.09.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120365036	B	Giro	22.09.2025	-569,00	
22.10.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120398771	B	Giro	22.10.2025	-569,00	
22.12.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120463096	B	Giro	22.12.2025	-569,00	
22.12.2025	05446366535363353558183538241 0 Megaflis Avd Alesund	B	Visa	22.12.2025	-1 047,00	
24.03.2025	05445639508180009252999238 2367 Bunnpris Broa	B	Visa	24.03.2025	-45,90	
24.10.2025	Mobilbank Dato 24.10.2025 Kl. 13.17 .13 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	24.10.2025		3 200,00
25.03.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120160445	B	Giro	25.03.2025	-529,00	
25.08.2025	Hans Ottar Skarbø	B	Overføring innla	25.08.2025	-439,00	
26.05.2025	Nordvest Fiber As Avtalegiro 11920287340120229208	B	Giro	26.05.2025	-539,98	
31.01.2025	Mobilbank Dato 31.01.2025 Kl. 11.43 .45 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	31.01.2025		3 200,00
31.07.2025	Roar Frode Henningsen	B	Overføring innla	31.07.2025	-1 163,00	
31.07.2025	Mobilbank Dato 30.07.2025 Kl. 22.42 .18 Hans Ottar Skarb@	B	Overføring innla	31.07.2025		6 400,00

side 5

Referat fra Årsmøte i Ivar Aasensgate 41
Dato : 11.12.2025
Sted : Østre Hatlaåsen 9 6017 Ålesund

Deltakere : Roar Henningsen, Dorthe Gunn Skarbø, Hans Ottar Skarbø

Saker :

1. Utskrift av kontoutskrift for 2025 ble gjennomgått. Det ble ikke funnet avvik, alle bilag var på plass i dokumentmappen. Budsjett for felleskostnader i 2025 dekket de virkelige kostnader for 2025. Det ble et overskudd på kr 315,31.

2. Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

3. Det ble enighet om å øke innbetalinger for løpende felleskostnader med 6,5% for 2026. Dette utgjør kr 78.910,- Det ble foreslått å avrunde beløpet til kr 80.000,-. Fordeles etter sameiebrøken. Styret mener det vil dekke prisøkninger som vil påløpe i 2026.

4. For å dekke fremtidige felleskostnader på bygget som maling, bytte av vindu, osv, vil styret etablere et fond som det blir betalt inn på egen konto hver måned sammen med løpende felleskostnader. For 2026 vil samlet innbetaling bli kr 20.000,-, som fordeles etter sameiebrøken. Innbetaling gjøres sammen med løpende felleskostnader i et beløp.

5. Eier av 1.etasje ønsker å selge leiligheten i løpet av første halvår -26.

6. Styret har tatt gjennomgang på sameieavtalen fra 2013, og ser at der er behov for noen endringer i avtalen. Ny sameieavtale er utarbeidet og er vedlagt i mail til eiere av huset.

7. Styret har tatt gjennomgang av bygningen med tanke på HMS, og har sett på følgende. 1. Desember er tid for å bytte batteri i alle røykvarslere i bygningen, eier av seksjon er ansvarlig for at det blir byttet batteri i sin seksjon. Styreleder vil bytte batteri i oppganger som er utenfor leilighetene. (Nye røykvarslere ble montert i alle leiligheter og gang/trapp i 2024). Eier av loftsleiligheten bør snarest etablere rekkverk i trappa utenfor leiligheten, på den siden som mangler rekkverk. Slik det er i dag er det ingenting å holde seg i når en skal starte å gå ned fra øverste platå. Det medfører fare for betydelig personskade om en person faller i trappa.

8. Når det gjelder vedlikehold av bygningen, så ble hele fasaden mot syd malt sommeren 2025. Husvegg med listverk samt vinduskarmer og kjellermur ble malt med to strøk av dyktige malere. Vinduer i 2.etasje mot syd bør byttes ut i løpet av 2026. Dette fører til at nåværende eiere må foreta en ekstraordinær innbetaling på konto for fremtidige felleskostnader, for å dekke kostnaden med de nye vinduene. Det er ikke behov for å male nordsiden av huset i 2026, det er mindre værutsatt på nordsiden. Bygningen ellers ansees å være i svart god stand.

9. Eventuelt.

   Løpende felleskostnader og fremtidige felleskostnader er kr 80.000,- + kr 20.000,- pr år. (sum kr 100.032,-)
   Fordeles slik på eierseksjoner etter eierbrøk :

   Sokkel : kr 1688,- pr mnd.
   1.etasje kr 2496,- pr mnd.
   2.etasje kr 2460,- pr. mnd.
   Loft. Kr 1692,- pr.mnd.

Signatur :

Dorthe Gunn Skarbø Roar Henningsen

Hans Ottar Skarbø
Styreleder

200/197

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

- 4 JUN 2003

SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR. 7262

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	ÅLESUND	200	197		

IVAR ÅSENGST 41

2. Hjemmelshaver(e)

	Navn	Ideell andel [2]
[redacted]	ROAR HENNINGSEN	1/2
	Dorthe Gunn H. Skarbø	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	443	B	13				25				37				49			
2	B	634	B	14				26				38				50			
3	B	1028	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2105 = nevner: 2105

4. Supplerende tekst [7]

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

Snr. 1 skal eies av: Dorthe Gunn H. Skarbø
Snr. 2 skal eies av: Dorthe Gunn H. Skarbø
Snr. 3 skal eies av: Roar Henningsen
Eierseksjonering innebærer ingen endringer i
verdiandelene seksjonene imellom.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-98

Returneres etter tinglysing til

Ålesund kommune
TEK
deling kart og oppmåling

J- 110/2003

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(strykdet som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
ÅLESUND	200	197		
IVAR ÅSENSGT. 41				

2. Hjemmelshaver(e)

	Navn	Ideell andel [2]
[redacted]	ROAR HENNINGSEN	1/2
	Dorthe Gunn H. Skarbø	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	443	B	13				25				37				49			
2	B	634	B	14				26				38				50			
3	B	1028	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2105 = nevner: 2105

4. Supplerende tekst [7]

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

Snr. 1 skal eies av: Dorthe Gunn H. Skarbø
Snr. 2 skal eies av: Dorthe Gunn H. Skarbø
Snr. 3 skal eies av: Roar Henningsen
Eierseksjoneringen innebærer ingen endringer i verdirelasjonene seksjonene imellom.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areaalplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TRONDHEIM 22.03.2003 Ålesund 24.03.2003	Dorthe Guro H. Skarby	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

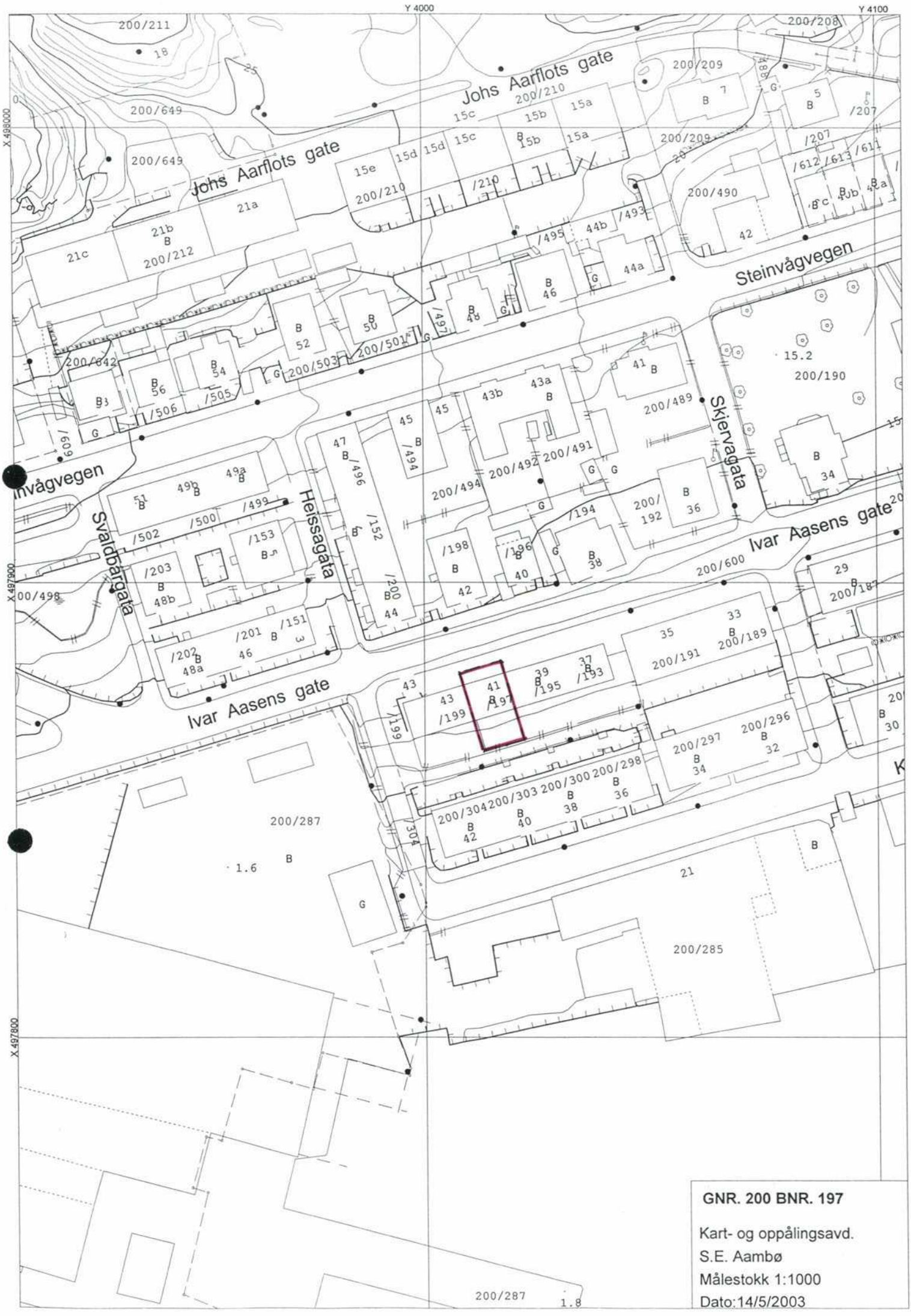
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
200	197		1-3	i Ålesund	kommune

Dato	Stempel og underskrift
14.05.2003	Stein Bjørn Hansen ~~ÅLESUND~~ KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING avd. sjef

Noter:

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


Y 4000
Y 4100
X 498000
X 497900
X 497800
Johs Aarflots gate
Steinvågvegen
Skjervagata
Heissagata
Svalbargata
Ivar Aasens gate
200/211
200/649
200/210
200/209
200/208
200/207
200/490
200/212
200/642
200/503
200/501
200/489
200/491
200/492
200/494
200/496
200/498
200/499
200/500
200/502
200/600
200/190
200/191
200/189
200/297
200/296
200/298
200/300
200/303
200/304
200/287
200/285
GNR. 200 BNR. 197
Kart- og oppålingsavd.
S.E. Aambø
Målestokk 1:1000
Dato:14/5/2003

Ålesund kommune
TEKNISK SEKTOR
Avdeling for kart og oppmåling
Jnr 110/2003

LEILIGHETER I SAMEIET IVAR ÅSENSGT. 41

SOKKELETASJE

Stue/kjøkken	27,4 m2
Soverom	8,9 m2
Bad	5,1
Bod	2,9
BRA	**44,30 m2**

1.ETAGE

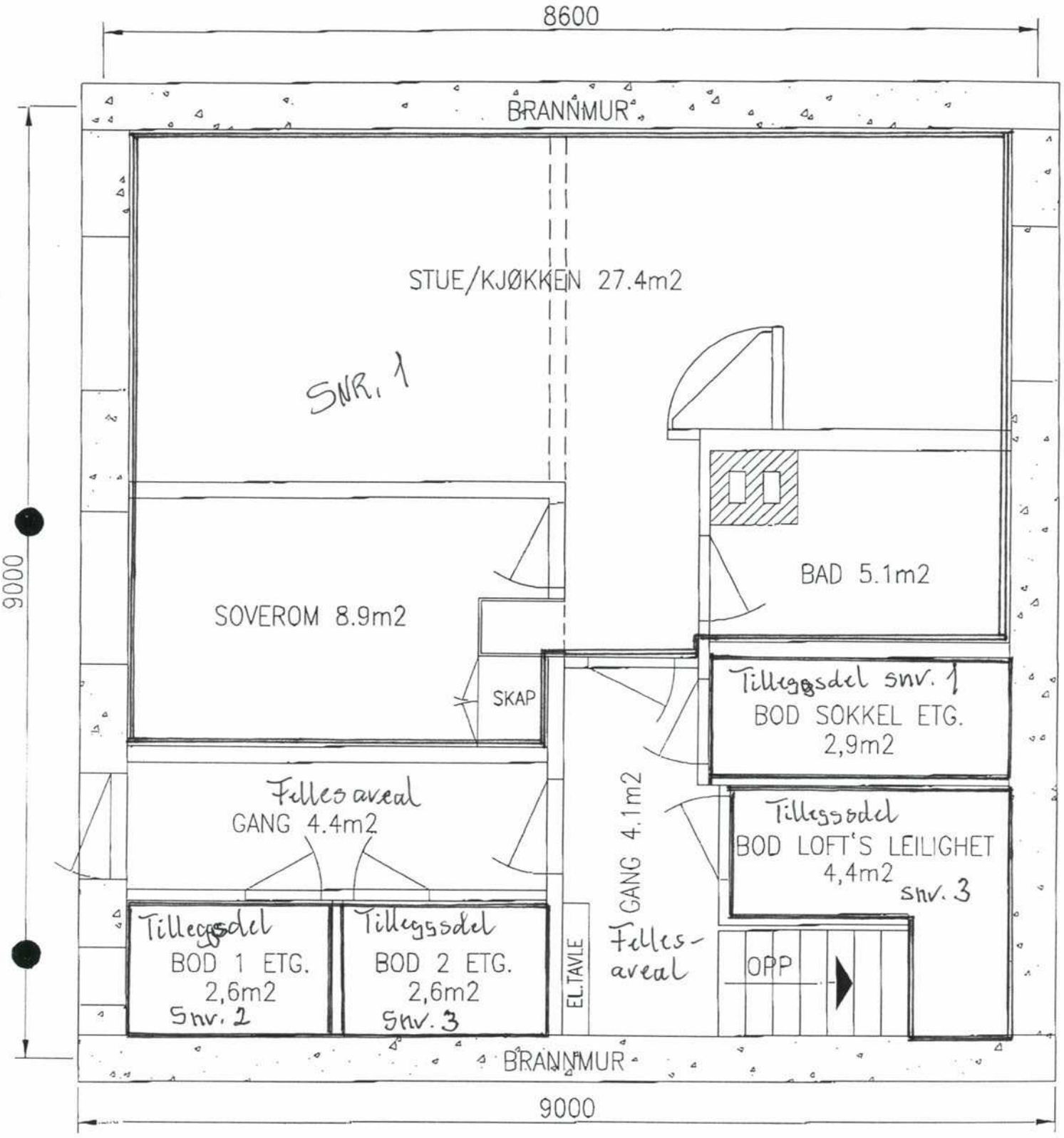
Rom NV	12.7 m2	
Rom SV		17.6 m2
Rom SØ		13,1 m2
Kjøkken		8,4 m2
Bad		5,3
Gang/entre		8,7 m2
Bod		2,6
BRA		**68,4 m**

2.ETAGE

Rom NV	12.7 m2	
Rom SV		17.0 m2
Rom SØ		12,4 m2
Kjøkken		8,4 m2
Bad		5,3
Gang/entre		8,7 m2
Bod		2,6
BRA		**67,10 m2**

LOFT

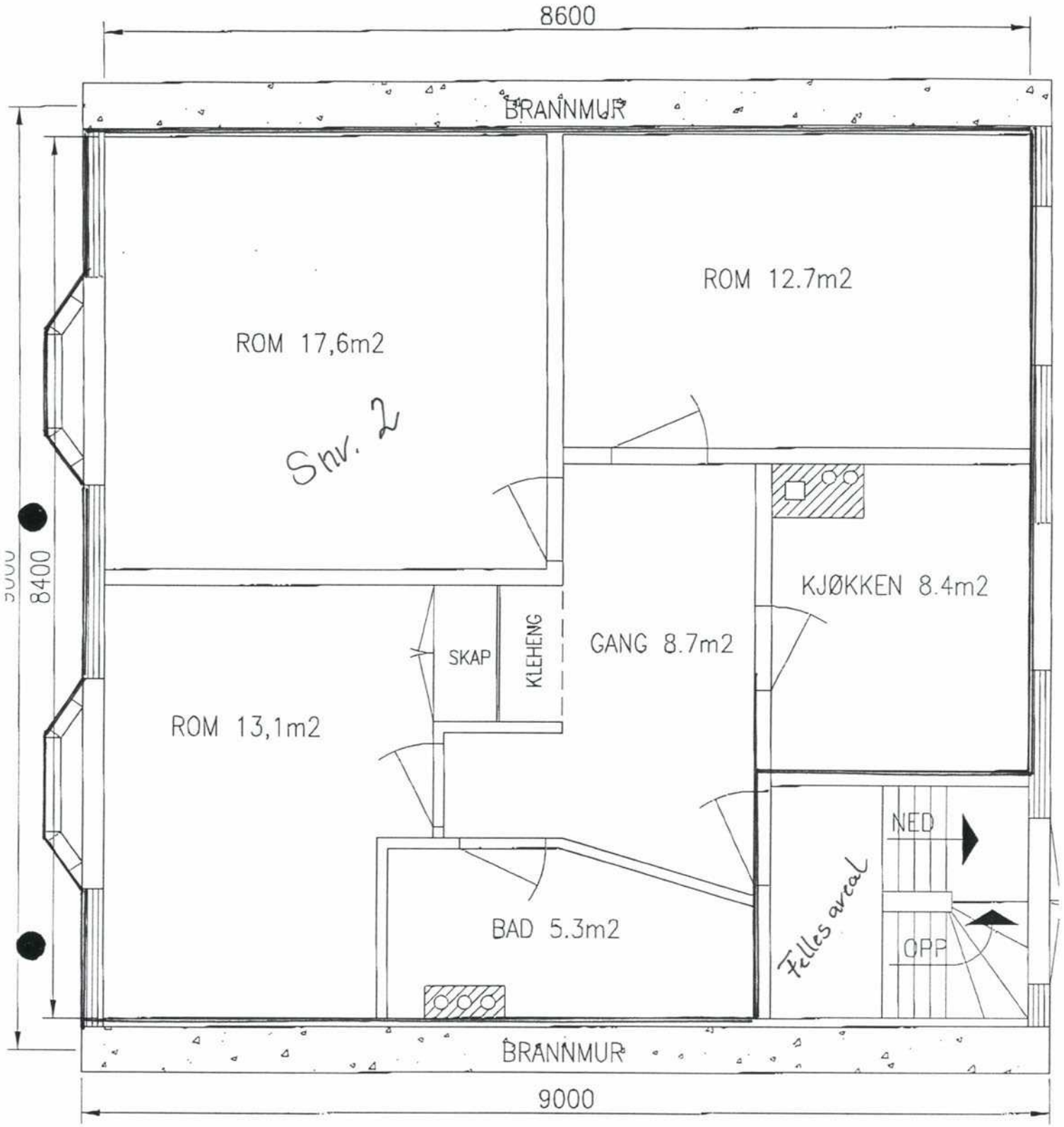
Stue/kjøkken/entre	gr.flate 32,0 m2
Soverom	gr.flate 5,9 m2
Bad	gr.flate 3,4 m2
Bod	gr.flate 4,4 m2
BRA (gr.flate)	**45,70 m2**



0	10.03.03	SOKKELETASJE	LEE	RH	RH
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontroll	Godkj.

Tittel. IVAR ÅSENSGT.41				
POE 000	Format: A4	Scale: 1:50	Dak file: 000	

ORKLA ENGINEERING Rådgivende Ingeniører Orkla Engineering a.s., Grønøra , 7300 Orkanger	Tegn. nr. TEGN.NR	Ark. nr./tot. 01/01 / Rev. 01



0	10.03.03	1.ETG.	LEE	RH	RH
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontroll	Godkj.

Tittel: IVAR ÅSENSGT.41

Format:	Scale:	Dok file:
A4	1:50	000

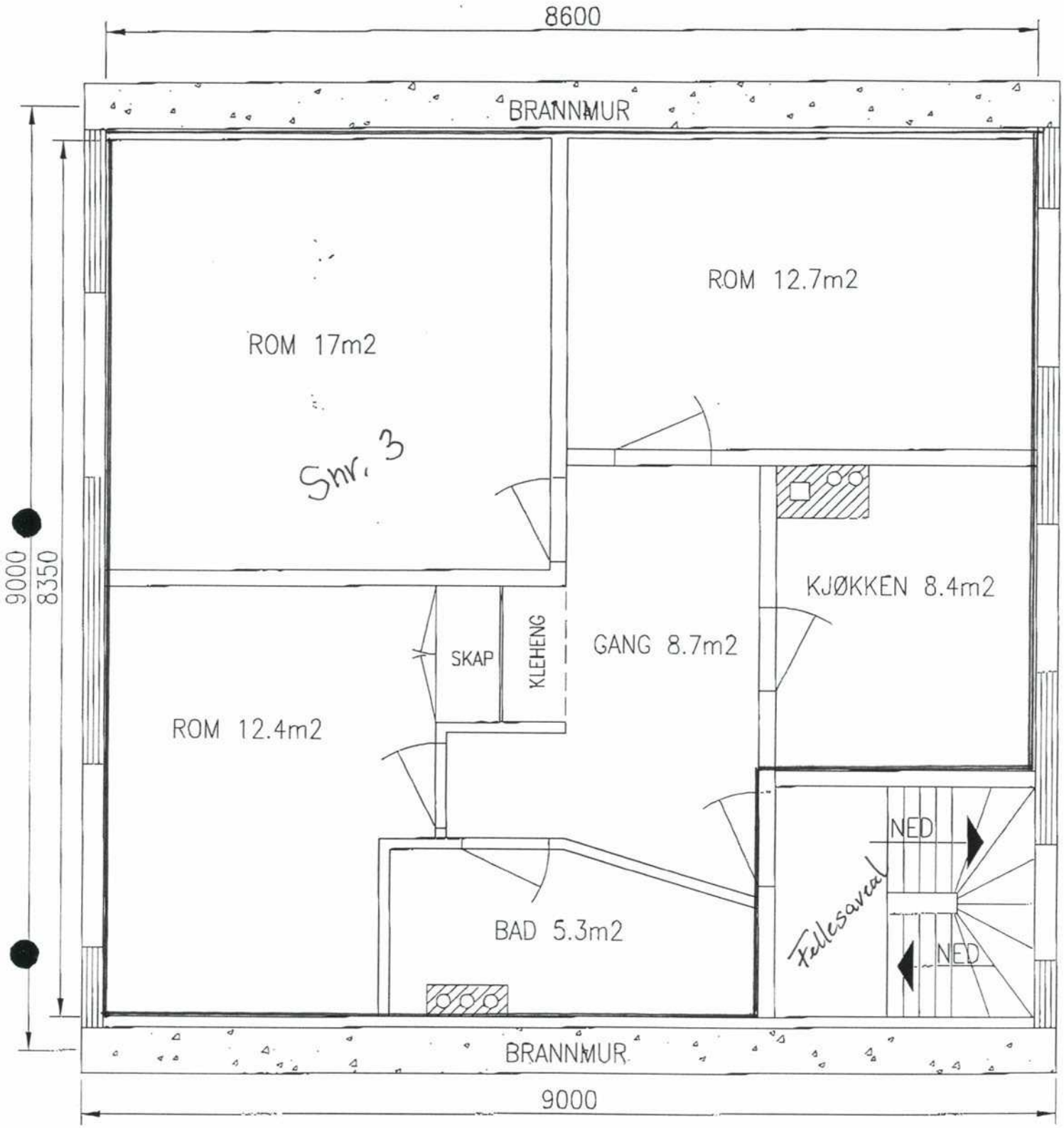
POE 000

ORKLA ENGINEERING Rådgivende Ingeniører
Orkla Engineering a.s., Grønøra , 7300 Orkanger

Tegn. nr.: TEGN.NR

Ark. nr./tot.: 01/01

Rev.: 01



0	10.03.03	2.ETG.	LEE	RH	RH
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontroll	Godkj.

Tittel: IVAR ÅSENSGT.41

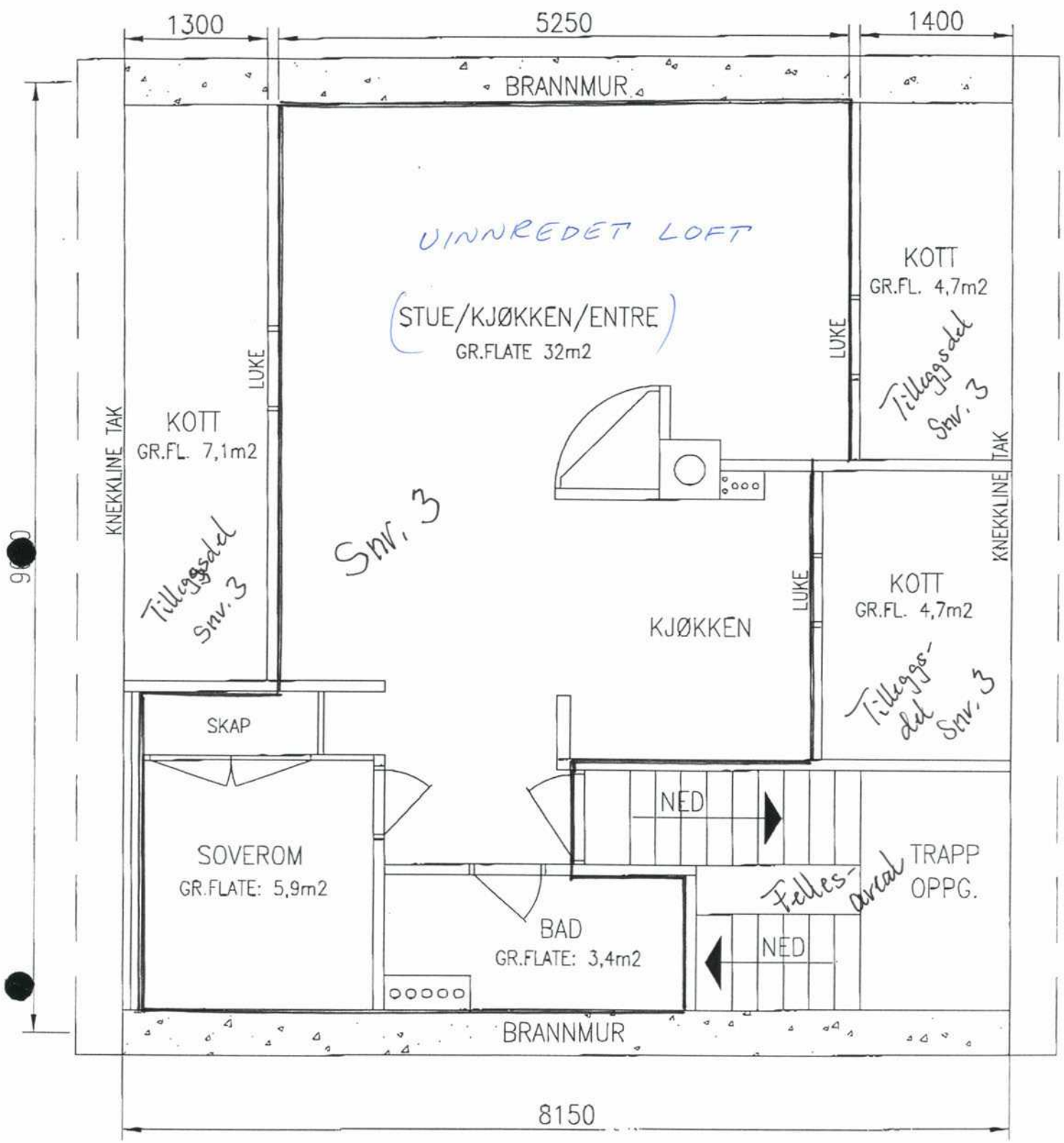
Formal:	Scale:	Dok file:
POE 000	A4	1:50	000

ORKLA ENGINEERING Rådgivende Ingeniører
Orkla Engineering a.s., Grønøra , 7300 Orkanger

Tegn. nr.: TEGN.NR

Ark. nr./tot.: 01/01

Rev.: 01



0	10.03.03	LOFTSLEILIGHET	LEE	RH	RH
Rev.	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontroll	Godkj.

Tittel. IVAR ÅSENSGT. 41

	Format:	Scale:	Dak file:
POE 000	A4	1:50	000

ORKLA ENGINEERING Rådgivende Ingeniører
Orkla Engineering a.s., Grønøra . 7300 Orkanger

Tegn. nr. TEGN.NR

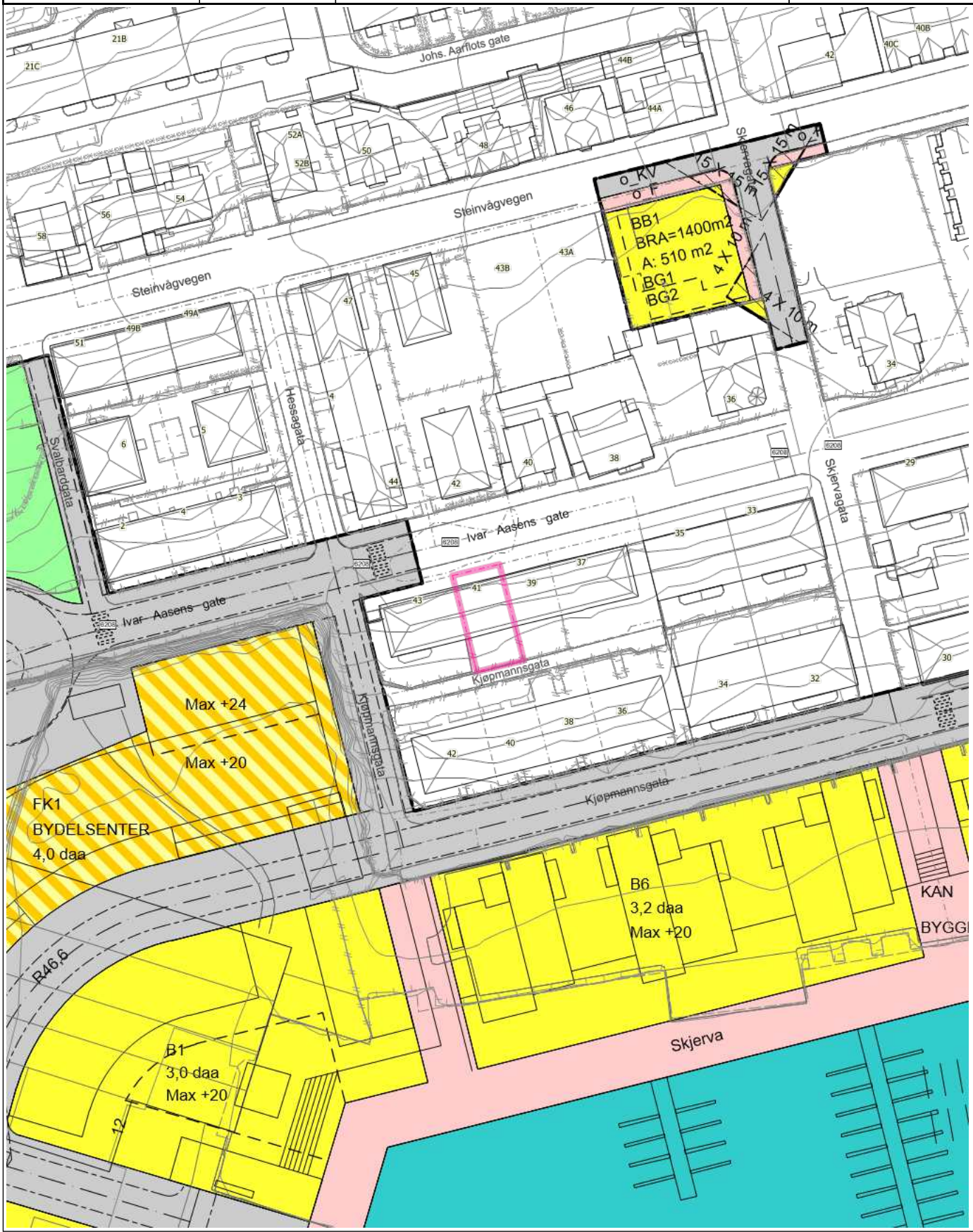
Ark. nr./tot.	Rev.
01/01	01

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Ivar Aasens gate 41 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Fiktiv avgrensning for anlegg


Flytebrygge landgang


Flytebrygge utligger


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


GangfeltAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Frisikt

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

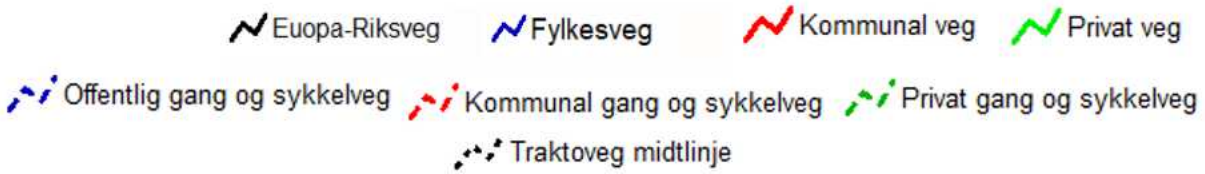
Friområde

Småbåthavn

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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Ivar Aasens gate 41 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

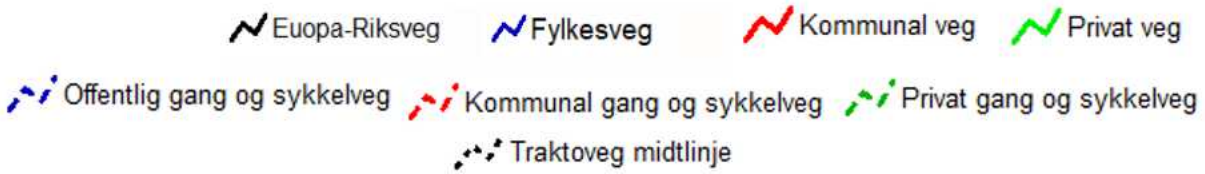
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

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

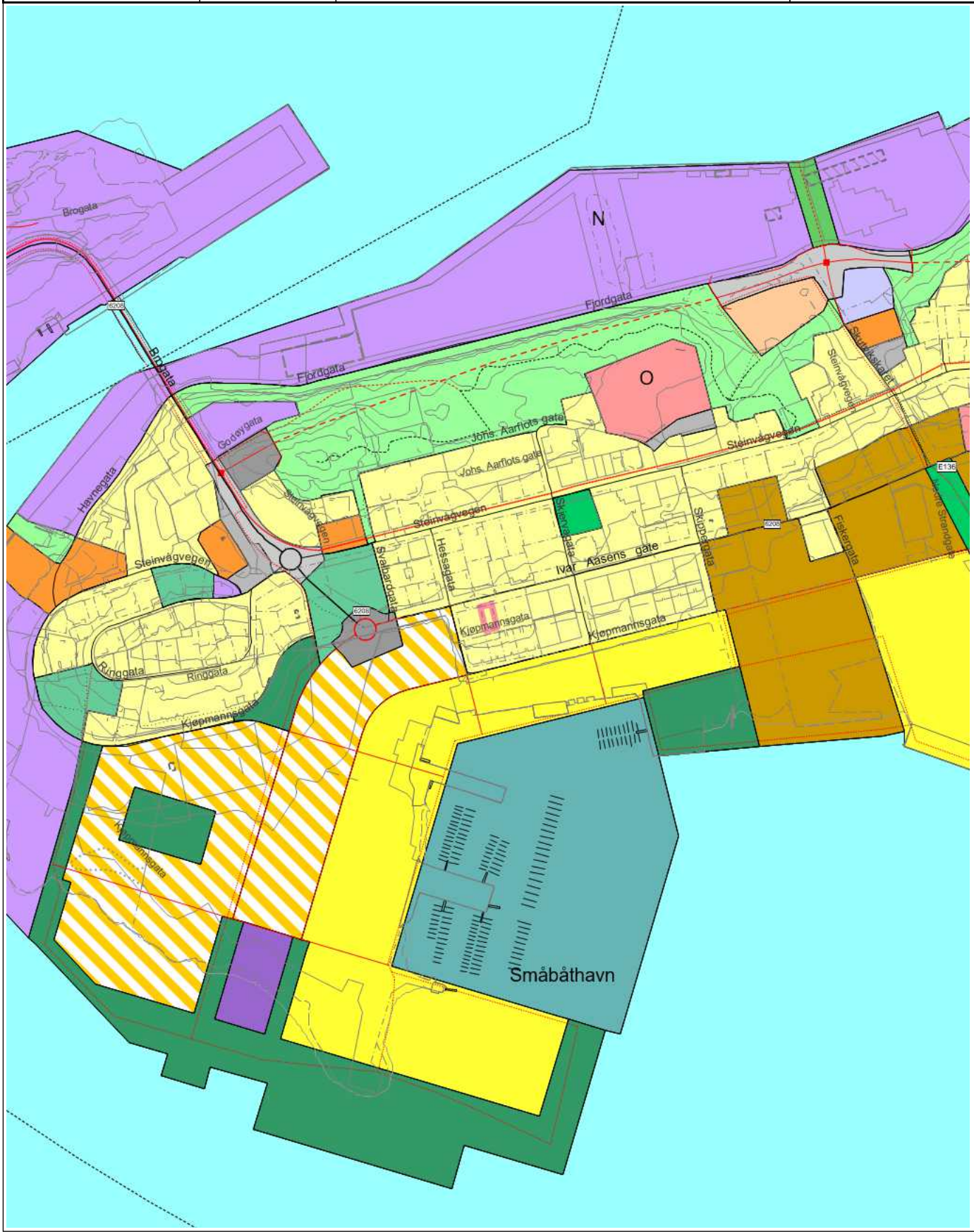
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 197	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Ivar Aasens gate 41 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

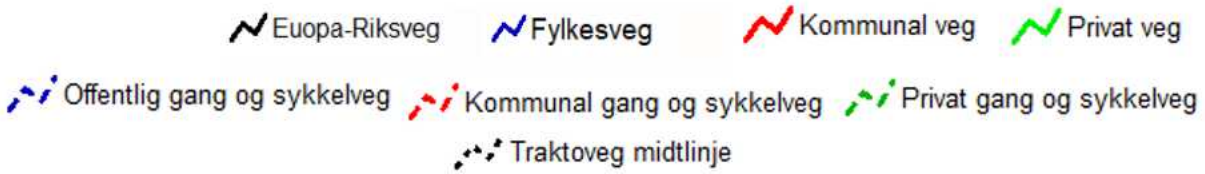
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Brudetalj
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- 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
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- 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	

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:
Ivar Aasens gate 41, 6005 Ålesund
Gnr. 200, Bnr. 197, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260013

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@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.
