

PROAKTIV

Leilighet med garasje og uteplass

Sentralt på Aspøya.

GANGE ROLVS GATE 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gange Rolvs gate 3, 6005
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 200, bnr. 89, snr. 1 i
Sameie Gangerolvsgt 3

Prisantydning: 2.750.000,-

Omkostninger: 69.840,-

Totalpris: 2.819.840,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1903

Soverom: 2

BRA: 95 m²

BRA-i: 84 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i
egen garasje (seksjon 4). Ellers er det er
soneparkering og parkering mot avgift i
området. Pris for soneparkering er kr. 850,-
inkl mva. per år for bil nummer 1.

Tomt: 260.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.000,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter og bygningsforsikring.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	138		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parterers interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Fin leilighet sentralt på Aspøya. Leiligheten ligger i en rolig gate med lite trafikk og har gangavstand til sentrum med et rikt servicetilbud, samt fint parkområde på Storhaugen. Kort vei både til butikk og buss.

Leiligheten har en romslig stue med god plass til både en romslig sofagruppe og spisestue. Her er både vedovn og varmepumpe. Fra spisestuen er det utgang til terrasse som tilhører denne leiligheten (sameieavtale). Her er god plass til hagemøbler og man har sin egen oase.

Kjøkkenet med enkel innredning med mye skap- og benkeplass. Rommet har fin størrelse og gode muligheter.

Det er tre romslige soverom, to med skyvedørgarderobe. Det ene soverommet er godkjent som bi-trapp.

Badet er flislagt og har dusj, innredning, toalett og opplegg for vask og tørk.

Velkommen til visning

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**

Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



ASPØYA

Kommune: ÅLESUND / **Område:** Aspøya

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Er du en rastløs sjel med behov for å ha kontinuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Gange Rolvs gate vil du bo svært sentralt med kort vei til sentrumskjernen, men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. På Aspøya ligger alt til rette for at du kan legge beina høyt etter jobb eller ta deg en fantastisk steinovnspizza på Anno før du går på Storhaugen, Sukkertoppen eller på Tueneset.

Dersom kjøkkenet mangler råvarer eller inspirasjon er noen av Ålesunds beste spisesteder like ved. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5 og Real American Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som Bro, Bryt, Zuuma, Evergreens, XL diner, Happy Elefante, Taj Mahal, Orient, Polarbjørn m.fl.

Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kirkegata Linje 1, 21	1 min 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Strandgata	2 min
Kiwi Nedre Strandgate PostNord	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

🛍️ Kremmergaarden Butikksenter	11 min
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	10 min

SPORT

🏏 Bowling og squashall Squash	8 min 0.7 km
🏊 Bybadet Badeland	19 min 1.4 km
🚴 Sprek365 Aspøya	2 min
🏋️ Ålesund Helsestudio	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Aspøy Skole Ålesund	6 min
🚗 Brunholmen P-hus	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et nydelig turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskvulp og fuglekvitte langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

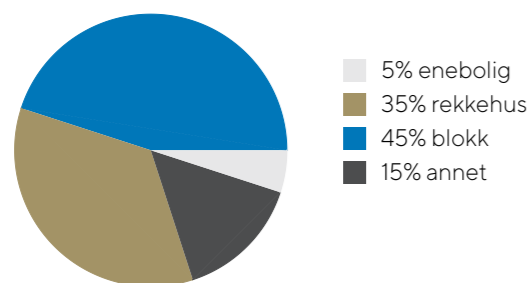
meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Torghallen har både dagligvare og post i butikk.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger noen få meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund rutebilstasjon, og videre innover mot Moa. Fra rutebilstasjonen er buss- og båttilbudet godt, med ekspressrute til Moa, båttilbud til Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

Leiligheten ligger bare noen hundre meter fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvika Ungdomsskole ligger cirka 2,8 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil.

Idretten er organisert i SIF/Hessa hvor det er etablert gode tilbud til barn og unge. Her er det et variert tilbud med fotball og håndball. Klubben disponerer to kunstgressbaner og en gressbane. Det er også en rekke flotte treningscenter i nærheten, blant annet Mudo Gym og Sprek365.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se beliggenhetsbeskrivelse og ev. mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	10 min 0.8 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	4 min 2.5 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	10 min

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km
Skarbøvik barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.2 km



Offentlig Kommunikasjon

Det er busstopp like ved leiligheten.

VELKOMMEN TIL GANGE ROLVS GATE 3

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og egen garasje.

Parkering

Parkering gjøres i egen garasje (seksjon 4). Ellers er det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomtestørrelse

260 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger i lett skrående terreng mot sør. Det er støpte fortau mot gate.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av kledningen er byttet i 2025 og noe er av eldre dato.

Vinduer: Boligen har noen vinduer fra 2023 og disse er av malt trevirke med 3-lags glass. Boligen har flest vinduer av eldre dato og disse er av malt trevirke med 2-lags glass.

Dører: Ytterdøren er brann- og lydklassifisert av nyere dato. Terrassedør er fra 2011 og er av malt trevirke med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er en terrasse på terreng som er bygget opp av impregneret trevirke. Det er også kompositt klikkfliser på terrenget utenfor terrassedør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav.

I stue er det observert lokale forskjeller på 5–8 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele gulvflaten. På kjøkken er det observert lokale forskjeller på 5–8 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele gulvflaten.

Boligen var møblert ved befaring, og det kan derfor ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

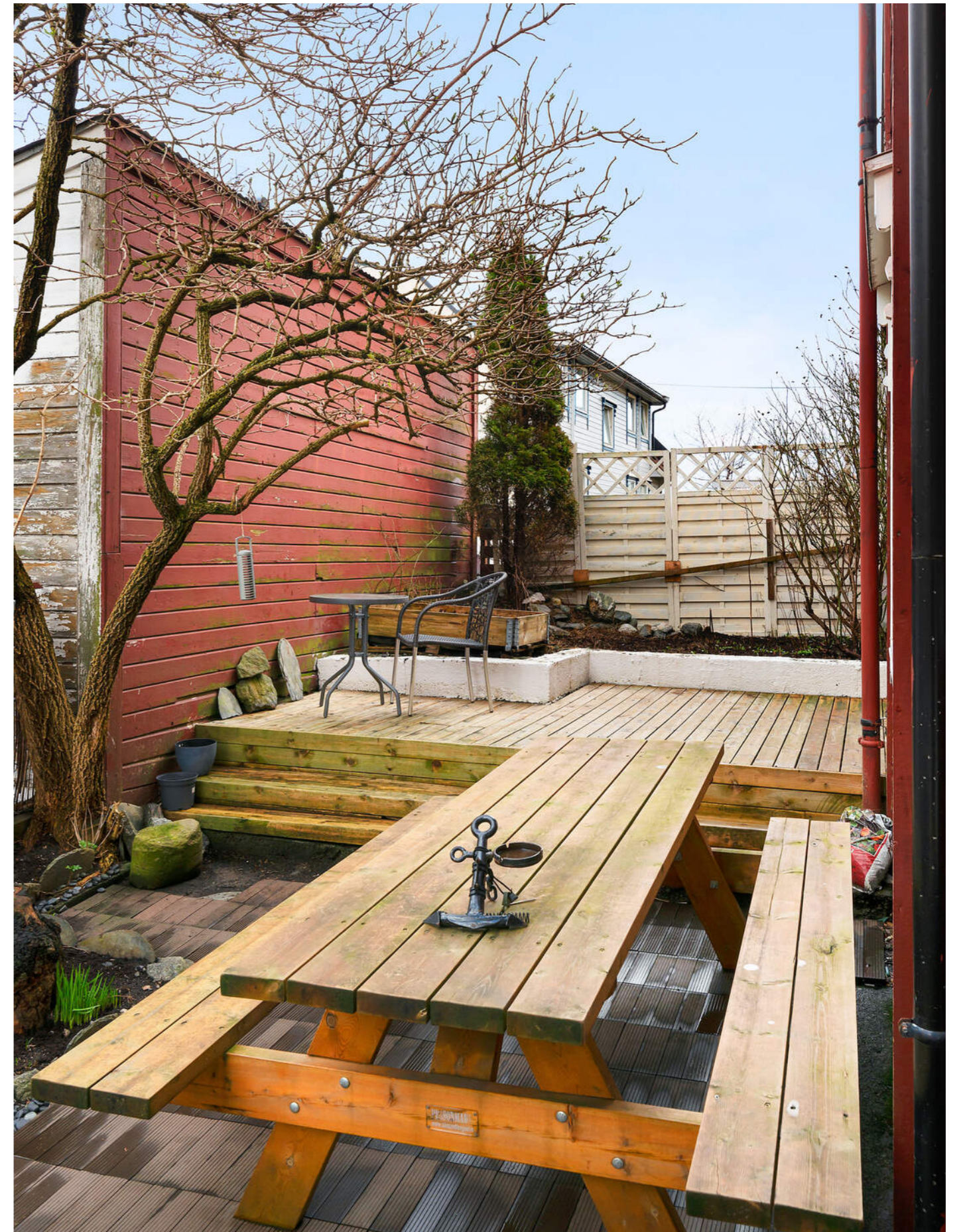
Pipe og ildsted: Pipe er bygd opp av teglstein/ murstein Ildsted er montert i stue som er av nyere dato. Pipen er rehabilitert og det foreligger ferdigattest.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i pusset natursteinsmur. Det er tilgang til stablesteinsmur fra krypkjeller.

TG2

Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist andre avvik: Det er





værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier har opplyst at gjenstående råteskade skal utbedres, men det var ikke ferdigstilt på befaringstidpunkt.
- Gammel kledning er værslitt og må behandles
- Ny kledning er kun grunnet.
- Kledning ligger stedvis ned til muren.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Musesperre må etableres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Gjenværende råteskader må utbedres for å forhindre videre nedbrytning av trekledningen og underliggende konstruksjon. I følge eier vil dette utføres før salg.
- Værslitt og oppsprukket kledning bør behandles og overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.
- Ny kledning bør ferdigbehandles utover grunning for å oppnå nødvendig beskyttelse.
- Kledning som ligger for nær terreng eller mur bør justeres for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader og råte.
- Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr.
- Lufting bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til kledningen.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:

- De eldste vinduene er litt værslitt og noen subber mot karm.
- Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av de eldste vinduene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje og skader.
 - Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, inntrenging av fukt og forringelse av innemiljøet, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trevirket er værslitt.
- Det er noe svikt og skjevhet i konstruksjonen.
- Etter befaring ble det av eier byttet et impregneret terrassebord der terrassen er overbygget.

- Klikkfliser er ikke ytterligere kontrollert, men fremstår noe tilfeldig utplassert.
Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrassen.
-Skjevheter og svikt i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet.
-Klikkfliser bør kontrolleres nærmere og eventuelt legges om for å sikre jevn og sikker overflate.
-Manglende utbedring og kartlegging kan medføre ytterligere skader og økte utbedringskostnader over tid.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. 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. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
-Alder på takteking og nøyaktig oppbygning er ikke kjent.
-Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendig vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

Garasje
Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Det er tegn på eldre lekkasje i himling. Eier har ikke sett tegn på aktiv lekkasje og heller ikke gjort forsøk på utbedring.
- Kledning er værslitt.
- Det trekker litt fukt langs bakkant av garasje og frem.
- Det er eldre slitt ståltak
- Garasjen er generelt slitt.
Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er fukt eller lekkasje i himlingen over tid, og eventuelle skader bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.
- Værslitt kledning og generelt slitasje bør utbedres og vedlikeholdes for å hindre ytterligere forringelse og sikre byggets funksjon og verdi.
- Manglende utbedringer og avklaringer kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og videre forringelse av bygningsmassen.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Generell slitasje i form av hakk, merker og mangelfulle avslutninger er observert.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.
Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Utfyllende beskrivelse av avvik:
-Det er noen bevegelse i gulvet ved lett hopping/ belastning.
Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere bevegelse ved belastning, da dette kan medføre økt slitasje, knirk og redusert komfort over tid.
-Videre undersøkelser anbefales når boligen er tømt for møbler.

Krypkjeller
Utfyllende beskrivelse av avvik:
-Mindre tendenser til fuktighet på steiner/ grunn
-Mindre tegn til borrebille/ mot i bjelker.
-Det er ikke fuktsperre mot grunn
-Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 15 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%.
Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen og forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
-Videre bør det gjennomføres jevnlig kontroll for å overvåke eventuell utvikling av fukt eller angrep av treskadedyr, som borrebiller, for å unngå ytterligere skade på trekonstruksjonene.
-Dersom det oppdages økt fuktighet eller tegn til skade, bør tiltak iverksettes umiddelbart for å forhindre omfattende skader og redusert levetid på konstruksjonen.
-Manglende ytterligere og jevnlig kontroll medfører risiko for skjulte skader og økte utbedringskostnader.

Innvendige dører
Utfyllende beskrivelse av avvik:
-Noe slitasje er observert
-En dør subber mot terskel.
Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det bør foretas justering av døren som subber mot terskelen, samt vurderes utbedring av slitasje på dører.
-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på både dør og terskel, samt redusert funksjon.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Utfyllende beskrivelse av avvik:
- Mindre hakk og riper er observert på innredning og oppvaskmaskin.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
Selv om der ikke må utbedres, bør foretas lokal utbedring eller

utskiftning av skadede overflater og innredning for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Skadene kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere slitasje.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
-Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen. Alder tilsier at man må være forberedt på vedlikehold.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
-Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Utfyllende beskrivelse av avvik:
-Det er observert sprekker i puss og i overgang mot terreng.
-Mur og fundament er oppført av pusset stablesteinsmur fra byggeår som på grunn av sin oppbygning trenger ekstra oppmerksomhet og jevnlig kontroll.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:
-Sprekkene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
-Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til større skader og økt risiko for fuktinntrengning.

TG3
Etasje - Bad - Generell
Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet er fra trolig 1990 tallet, har fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med nye baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende

oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

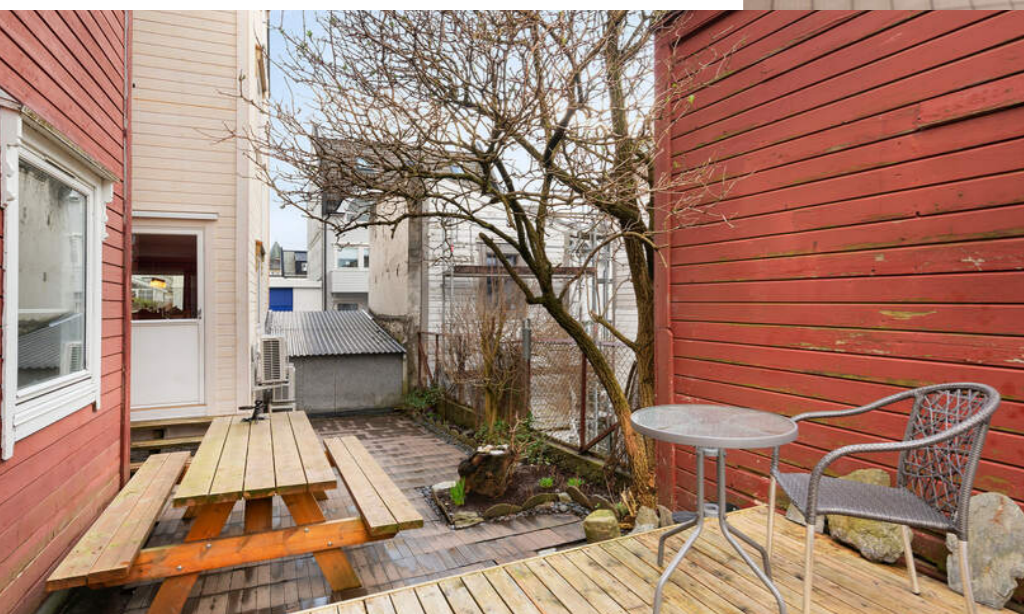
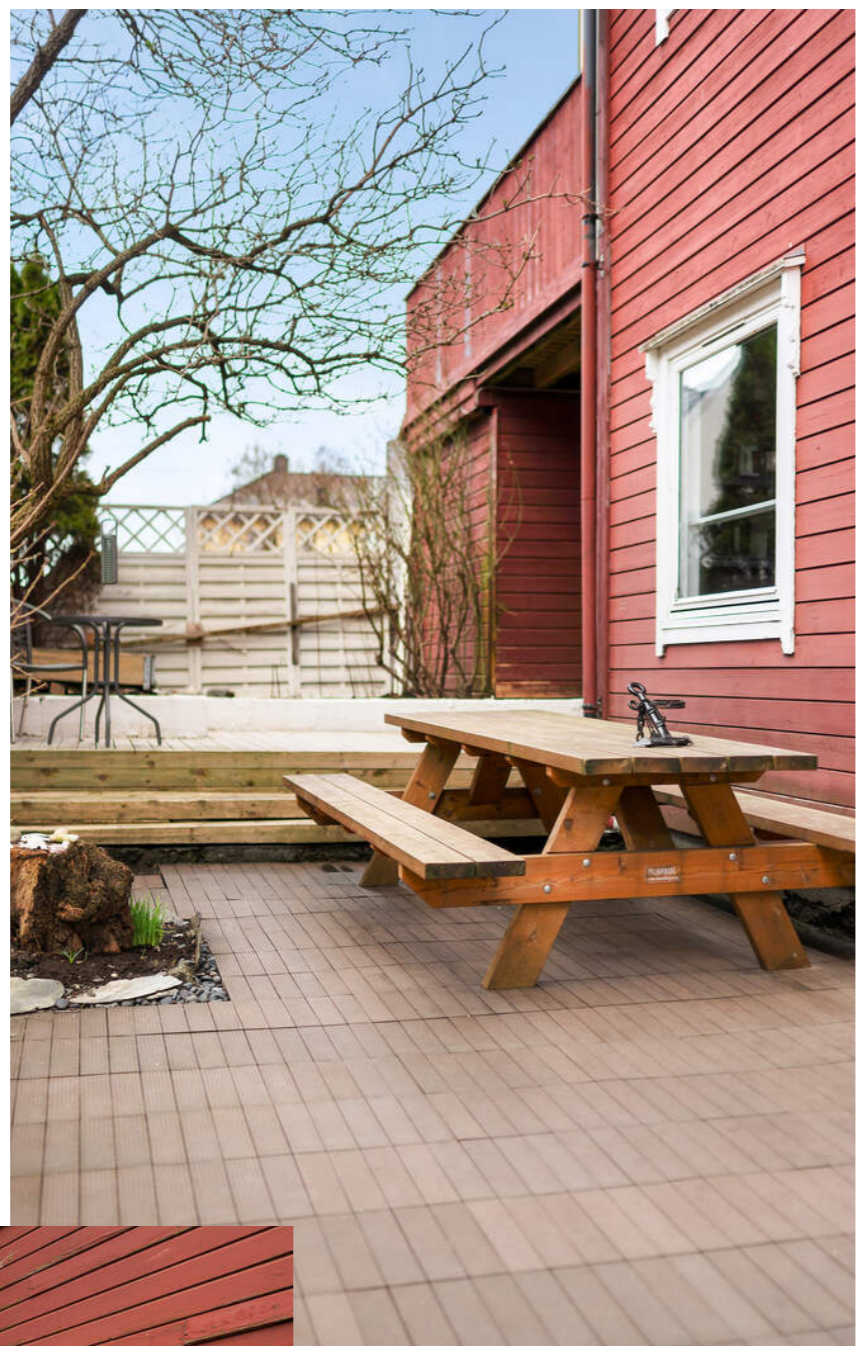
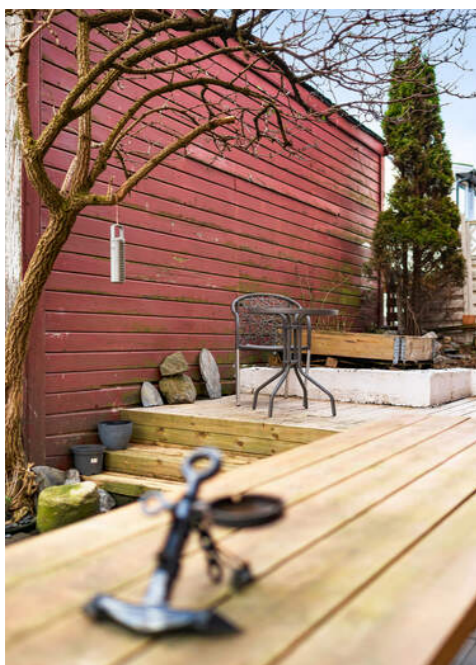
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for beboernes helse.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

Steffen Terkelsen (befaringsdato: Fredag, 20. mars 2026)

TERRASSE

Her har man sin egen oase i bakgården med terrasser i to nivåer og god plass til utemøbler. Terrassen er vendt mot sørvest. Det foreligger avtale i sameie om at denne terrassen hører til snr 1.

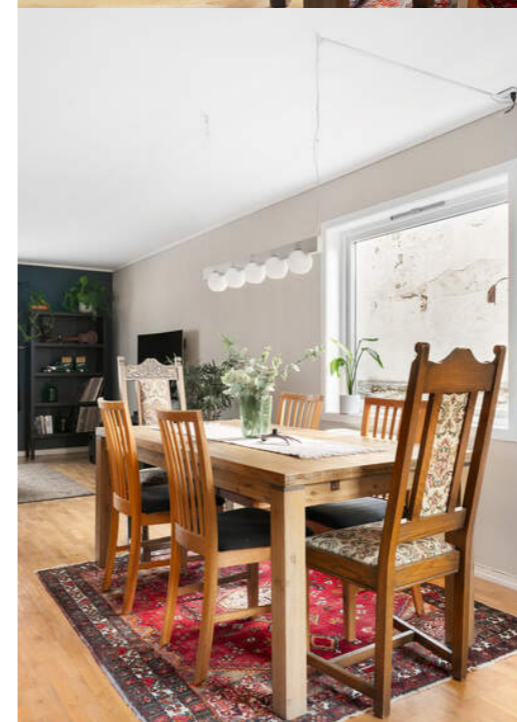


HER KAN SOLEN NYTES
PÅ FINE DAGER



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder tre soverom, romslig bad, to stuer og kjøkken.



Innhold

Leiligheten: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. I tillegg er det en egen garasje med seksjonsnummer 4 som også følger med i dette salget.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrassel:
1. etasje: 37 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm. Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Eier har opplyst at gjenstående råteskade skal utbedres, men det var ikke ferdigstilt på befaringstidspunkt. Gammel kledning er værslitt og må behandles. Ny kledning er kun grunnnet. Kledning ligger stedvis ned til muren. Det er stedvis ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. De eldste vinduene er litt værslitt og noen subber mot karm, men.. (?)
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Trevirket er værslitt. Det er noe svikt og skjevhet i konstruksjonen. Etter befaring ble det av eier byttet et impregnert terrassebord der terrassen er overbygget. Klikkfliser er ikke ytterligere kontrollert, men fremstår noe tilfrelidig utplassert.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler av bygget.
- Garasje: Det er tegn på eldre lekkasje i himling. Eier har ikke sett tegn på aktiv lekkasje og heller ikke gjort forsøk på utbedring. Kledning er værslitt. Garasjen er generelt slitt.
- Innvendige overflater: Generell slitasje i form av hakk, merker og mangelfulle avslutninger er observert.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er noen bevegelse i gulvet ved lett hopping/belastning.
- Kryp Kjeller: Mindre tendenser til fuktighet på steiner/grunn. Mindre tegn til borrebille mot bjelker. Det er ikke fuktsperre mot grunn. Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 15 vektprosent fuktighet i trevirke.
- Innvendige dører: Noe slitasje er observert. En dør subber mot terskel.



- Kjøkken, overflater og innredning: Mindre hakk og riper er observert på innredning og oppvaskmaskin.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.
- Grunnmur og fundamenter: De tre observert sprekker i puss og i overgang mot terreng. Mur og fundament er oppført av pusset stablesteinsmur fra byggeår som på grunn av sin oppbygging trenger ekstra oppmerksomhet og jevnlig kontroll.

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

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

Oppvarming

Det er ildsted i stuen av nyere dato, varmepumpe i stuen fra 2023 og ellers elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



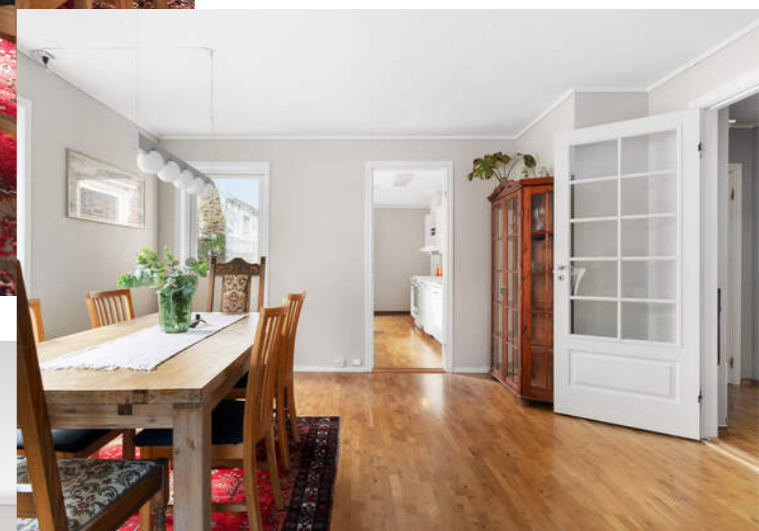
STUE OG SPISESTUE

Stuen er delt inn i to naturlige soner - en til sofakrok og en til spisestue. Delen med sofagruppe er malt i en dyp og fin farge som gjør det lunt og trivelig.



SPISESTUE

Her er plass til mange rundt bordet både til middag og kanskje en artig spillkveld?



ILDSTEDET ER AV NYERE
DATO OG
VARMEPUMPEN ER
ENDA NYERE



KJØKKEN

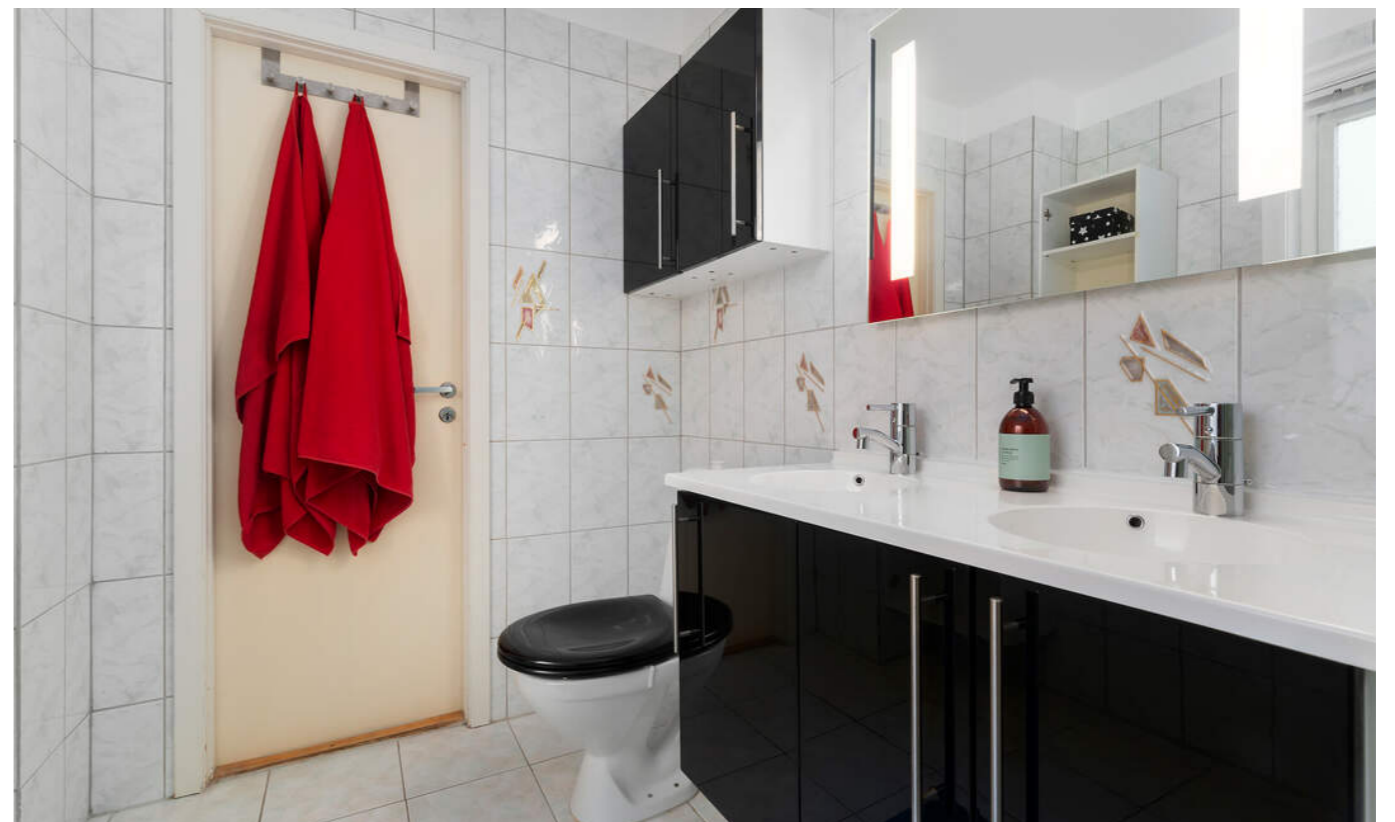
Kjøkkenet med innredning med under- og overskap. Nedfelt dobbel oppvaskkum, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.



GOD STØRRELSE

Det er fin størrelse på kjøkkenet og godt med naturlig lys.

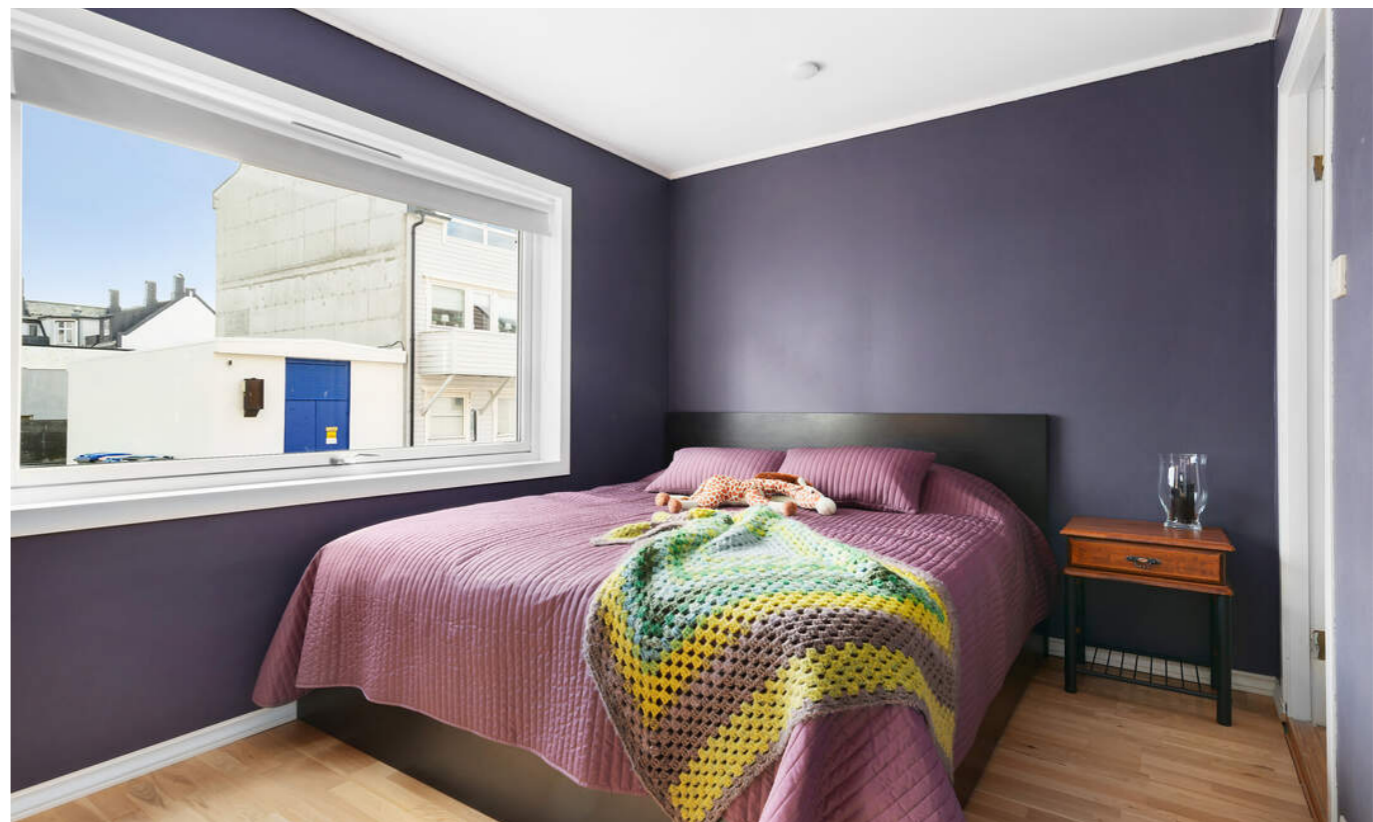






HOVEDSOVEROM

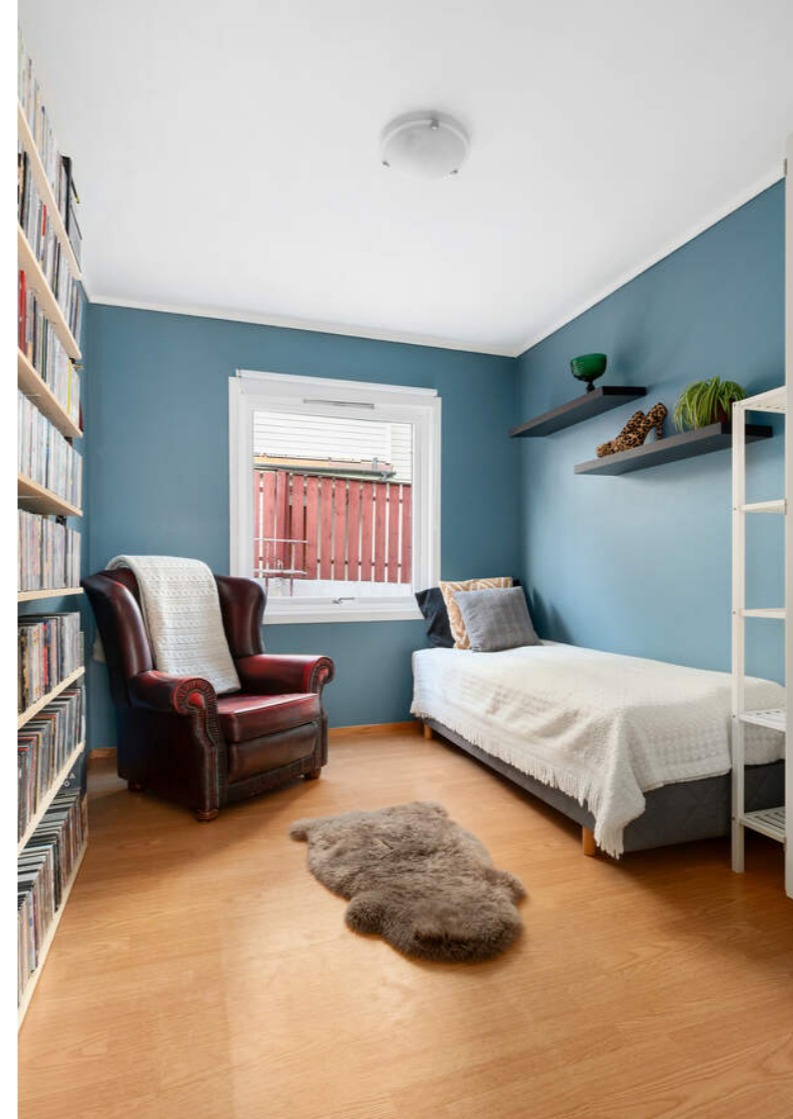
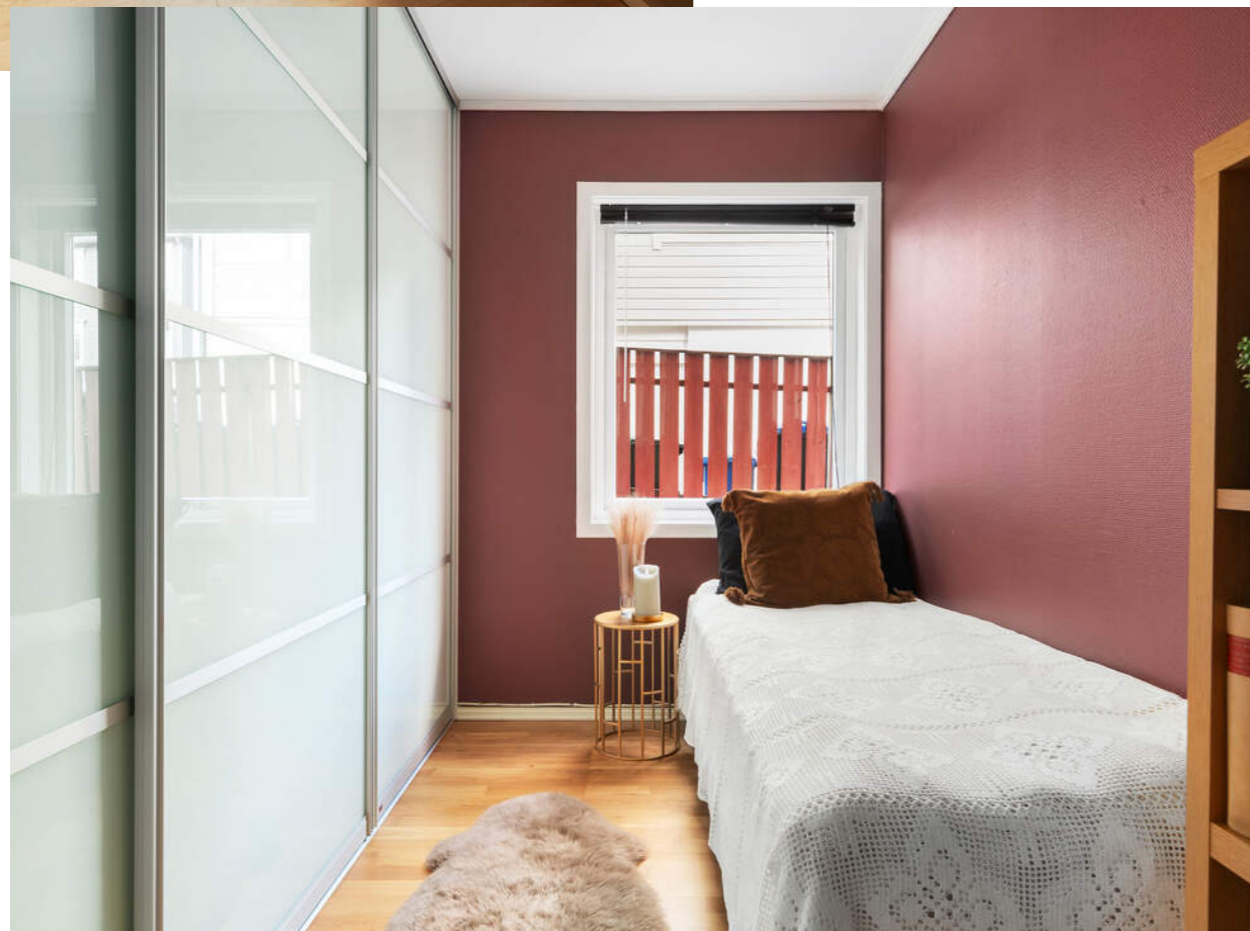
Hovedsoverommet er romslig og har en fin skyvedørgarderobe.





SOVEROM NUMMER TO

Soverom nummer to har også fin størrelse og godt med garderobeplass i romslig skyvedørgarderobe.



ROM

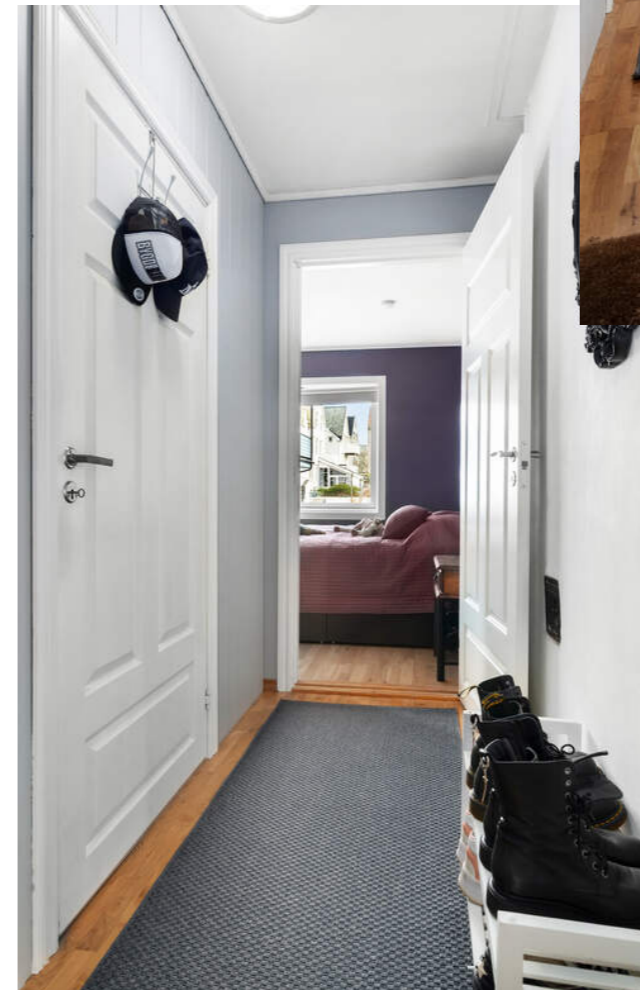
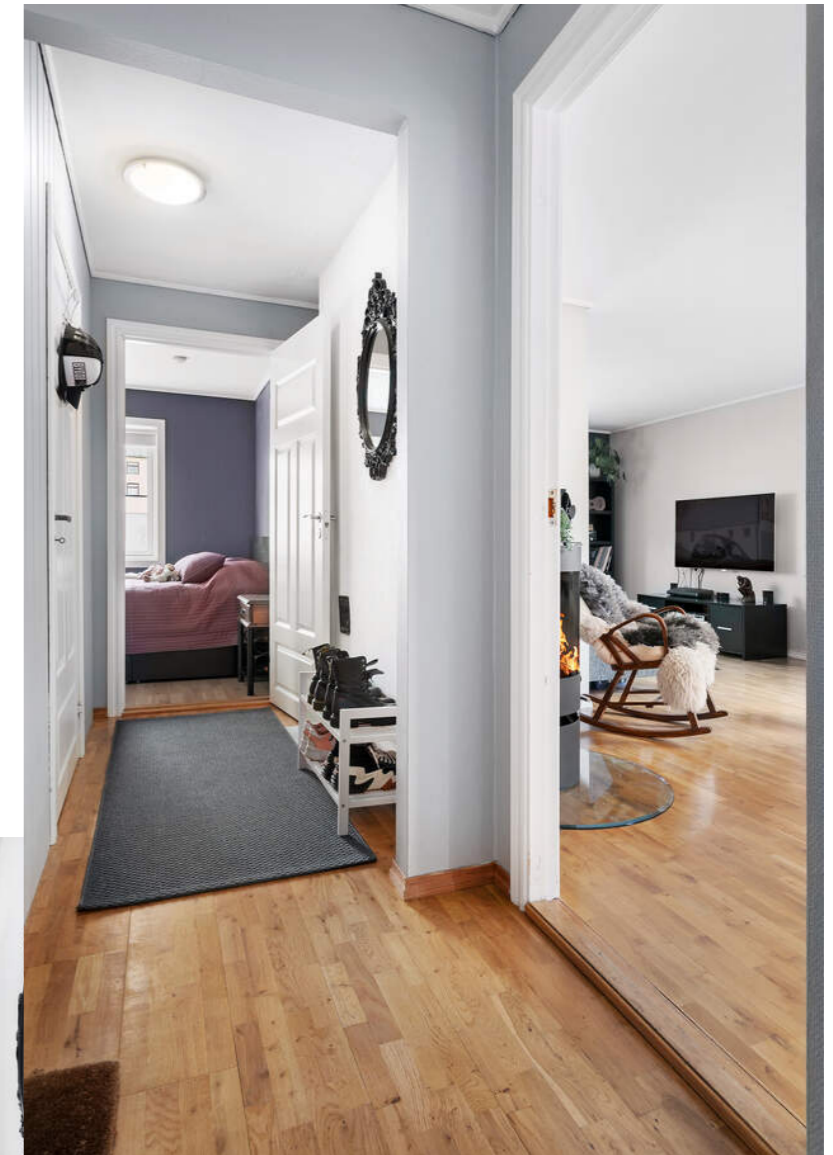
Dette har vært brukt som er kombinert gjesterom og hobbyrom. Dette rommet er på tegninger godkjent som bitrapp, da det tidligere kom ned et trappeløp her. Se pkt. ferdigattest.





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring av klær og sko.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Eleanor Nedregaard

Felleskostnader pr. mnd

2.000,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet gikk kr. 3.758,70,- i underskudd i 2025. Dette ble dekket av tidligere års overskudd.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige
Polisenummer 81408063

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

4.172,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen.

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger en godkjent anmeldelse om oppføring av et tilbygg til huset, samt tegninger av dette, datert: 11.04.1946. Det foreligger bygningsanmeldelse for innredning av bad og toalettrom i 2. etasje, samt toalettrom under trapp i 1. etasje, datert: 17.03.1953. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert: 10.10.2013.

Det er gjort noen endringer i forhold til de tegninger som er tilsendt fra Ålesund kommune. Det er tegnet inn en bi-trapp som kommer ned i det rommet som ligger mot nordvest. Dette er i dag benyttet som soverom, men på tegninger bitrapp.

Det er på det ene rommet som er godkjent som soverom, etablert bad.

Det ble 29.04.2009 søkt om etablering av tre boder i bakgård og oppføring av altan over disse. Vedtaket inneholdt krav til igangsettelsestillatelse før arbeidet kunne settes i gang. Tiltaket ble senere oppført, uten at det forelå igangsettelsestillatelse. Når det ble søkt om ferdigattest for tiltaket ble det avslått da det ikke forelå igangsettelsestillatelse og rammetillatelsen var utgått. Det var da ikke mulig å gi ferdigattest på tiltaket da det ikke var gitt igangsettelsestillatelse, og rammetillatelsen ikke lenger var gyldig. Tiltaket, dvs. oppføring av boder og veranda, måtte derfor være gjenstand for en ny søknad om rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og ferdigattest. I forbindelse med at kommunen så på denne saken ble det oppdaget ulovlighetsmangler i sameiet da en av rømningsveiene i bygningen hadde blitt fjernet. Kommunen ga da pålegg om retting av ulovlig utført byggarbeid, og en tilbakemelding om brannteknisk løsningsplan innen 10.04.2018. Det ble dermed utarbeidet en brannteknisk rapport av Multiconsult og sendt til kommunen i mai 2018, samt søknad om rammetillatelse for fasadeendring og reetablering rømningsvei i oktober 2018. Tilbakemeldingen fra kommunen var da at størrelsen på terrassen måtte justeres og at kobbhusets utforming måtte tilpasses bygget. Det ble 21.11.2022 gitt igangsettelsestillatelse for fasadeendring, men IKKE for terrasse og bod (dette ble/er ansett som ulovlig fra kommunens side). De siste tegningene som foreligger er de som Artikon utarbeidet i forbindelse med oppføring av tilbygg/altan. Det er ifølge selger sendt inn forespørsel om ferdigattest for dette tiltaket 20.03.2026.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon,

rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/200/89/1: 21.05.1987 - Dokumentnr: 3901 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 10/256
Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner.

1508/200/89/1: 21.05.1987 - Dokumentnr: 3901 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/256
Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 datert 09.03.2017. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 19. mars 2026

Verneklasse/SEFRAK

Ålesund kommune opplyser i matrikkelen at eiendommen er Sefrakminne. Matrikkelrapporten ligger vedlagt prospektet.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Alle objekter ble kartfesta, oppmålt og fotografert. I dag inneholder SEFRAK ca. 500 000 objekter, hvorav nesten 400 000 er bygninger som fortsatt står. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernesstatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registerert sier ikke noe om objektene verneverdi.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

69 840,00 (Omkostninger totalt)

2 819 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent

med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

Kjerneinformasjon

visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjøleskap medfølger ikke i handelen.

Eier

Eleanor Nedregaard
Markus Haagensen Olausen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 46 750,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 95 140,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsmappe og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.





Dato salgsoppgave
24.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Gange Rolvs gate 3 , 6005 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  gnr. 200,200, bnr. 89,89, snr. 1,4

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 Rapportdato: 19.03.2026 Oppdragsnr.: 20923-1427 Eiendomsverdi ref nr: OV2130

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
 INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkymdige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkymdige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig



Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1903, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert våtrom som stor foran utbedringer.

Boligen ligger i første etasje og har tilgang til egen disponert terrasse, uteareal og garasje.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlige tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

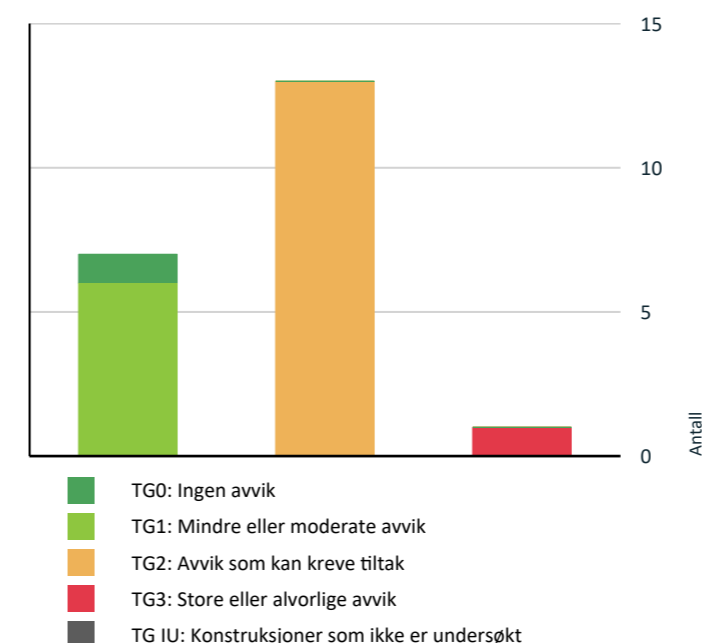
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

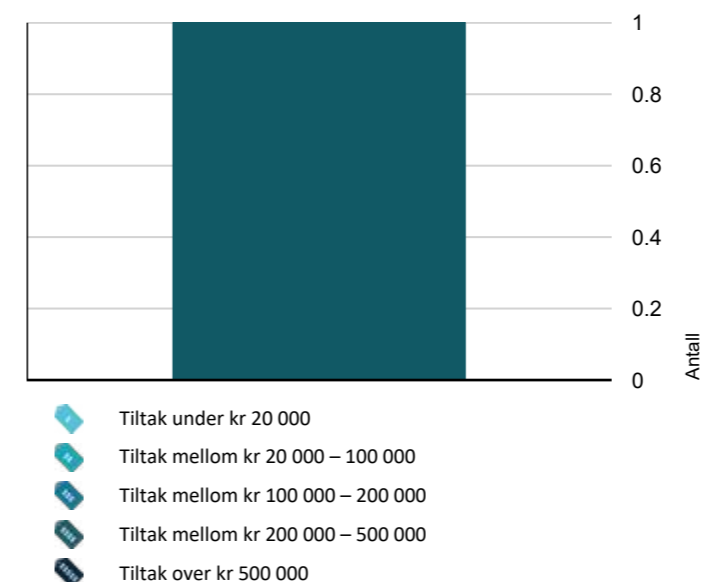
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(n) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass. Fellesarealer er ikke kontrollert opp mot brannkravene.

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**
 - Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Det er noe slitasje, og det må påregnes oppussingsarbeid. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Deler av kledningen er byttet i 2025 og noe er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terrenget.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Eier har opplyst at gjenstående råteskade skal utbedres, men det var ikke ferdigstilt på befaringstidpunkt.
- Gammel kledning er værslitt og må behandles
- Ny kledning er kun grunnet.
- Kledning ligger stedvis ned til muren.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terrenget og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Gjenværende råteskader må utbedres for å forhindre videre nedbrytning av trekledningen og underliggende konstruksjon. I følge eier vil dette utføres før salg.
- Værslitt og oppsprukket kledning bør behandles og overflatebehandles for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.
- Ny kledning bør ferdigbehandles utover grunning for å oppnå nødvendig beskyttelse.
- Kledning som ligger for nær terrenget eller mur bør justeres for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader og råte.
- Det bør monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr.
- Lufting bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til kledningen.



Ubehandlet kledning



Kledning mot terrenget og værslitt

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har noen vinduer fra 2023 og disse er av malt trevirke med 3-lags glass. Boligen har flest vinduer av eldre dato og disse er av malt trevirke med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- De eldste vinduene er litt værslitt og noen subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av de eldste vinduene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje og skader.

-Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, inntrenging av fukt og forringelse av innemiljøet, samt behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitte vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er brann- og lydklassifisert av nyere dato. Terrassedør er fra 2011 og er av malt trevirke med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse på terreng som er bygget opp av impregneret trevirke. Det er også kompositt klikkfliser på terrenget utenfor terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Trevirket er værslitt.
- Det er noe svikt og skjevhet i konstruksjonen.
- Etter befaring ble det av eier byttet et impregneret terrassebord der terrassen er overbygget.
- Klikkfliser er ikke ytterligere kontrollert, men fremstår noe tilfeldig utplassert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrassen.
- Skjevheter og svikt i konstruksjonen bør utbedres for å sikre stabilitet.
- Klikkfliser bør kontrolleres nærmere og eventuelt legges om for å sikre jevn og sikker overflate.
- Manglende utbedring og kartlegging kan medføre ytterligere skader og økte utbedringskostnader over tid.



Slitt terrasse med vedlikeholdsbehov.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utskifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell seksjon

Oppbygning: Taket er bygget av trevirke med stålplater (Decra) som er byttet etter byggår. Ytterveggen er av reisverk med kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. 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.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
- Alder på takteking og nøyaktig oppbygning er ikke kjent.
- Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at nødvendig vedlikehold ikke blir utført, noe som øker risikoen for forringelse av bygningsdeler og uforutsette kostnader.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Det er en tilbygget garasje som er oppført i kombinasjon mellom mur, trevirke og fasadeplater. På taket er det stålplater med underliggende gips. I seksjonering er den omtalt som seksjon 4 og skal selges sammen med aktuell seksjon. Det er satt opp midlertidige støtter som kan demonteres når bygge og malerarbeid er gjennomført, ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er tegn på eldre lekkasje i himling. Eier har ikke sett tegn på aktiv lekkasje og heller ikke gjort forsøk på utbedring.
- Kledning er værslitt.
- Det trekker litt fukt langs bakkant av garasje og frem.
- Det er eldre litt ståltak
- Garasjen er generelt slitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

-Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er fukt eller lekkasje i himlingen over tid, og eventuelle skader bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.

- Værslitt kledning og generelt slitasje bør utbedres og vedlikeholdes for å hindre ytterligere forringelse og sikre byggets funksjon og verdi.
- Manglende utbedringer og avklaringer kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og videre forringelse av bygningsmassen.



Eldre slitt garasje

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Generell slitasje i form av hakk, merker og mangelfulle avslutninger er observert.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Eksempel på slitasje/ avvik

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav.

I stue er det observert lokale forskjeller på 5–8 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele gulvflaten. På kjøkken er det observert lokale forskjeller på 5–8 mm over 2 meter, og tilsvarende over hele gulvflaten. Boligen var møblert ved befaring, og det kan derfor ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er noen bevegelser i gulvet ved lett hopping/ belastning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere bevegelse ved belastning, da dette kan medføre økt slitasje, knirk og redusert komfort over tid.
- Videre undersøkelser anbefales når boligen er tømt for møbler.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er bygd opp av teglstein/ murstein Ildsted er montert i stue som er av nyere dato.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tilgang via garasje. Det er noen ventil og luftesprekker i muren. Det er stort sett ujevn steingrunn, og det er stedvis lagring og noe begrenset tilkomst. Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre tendenser til fuktighet på steiner/ grunn
- Mindre tegn til borrebille/ mot i bjelker.
- Det er ikke fuktspærre mot grunn
- Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 15 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
 - Tørt: Under 11,9%
 - Akseptabel: 12-15,9%
 - Fuktig : 16-19,5%
 - Meget fuktig: 19,6-27%
 - Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen og forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.
- Videre bør det gjennomføres jevnlig kontroll for å overvåke eventuell utvikling av fukt eller angrep av treskadedyr, som borrebiller, for å unngå ytterligere skade på trekonstruksjonene.
- Dersom det oppdages økt fuktighet eller tegn til skade, bør tiltak iverksettes umiddelbart for å forhindre omfattende skader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Manglende ytterligere og jevnlig kontroll medfører risiko for skjulte skader og økte utbedringskostnader.



Eksempelbilde krypkjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. og fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Noe slitasje er observert
- En dør subber mot terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det bør foretas justering av døren som subber mot terskelen, samt vurderes utbedring av slitasje på dører.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt slitasje og skade på både dør og terskel, samt redusert funksjon.



Eksempel på slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken. Rommet er fra trolig 1990 tallet, har fliser på gulv og vegger. Rommet er innredet med nye baderomsinnredning, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:



Eksempelbilde krypkjeller



Eksempelbilde krypkjeller

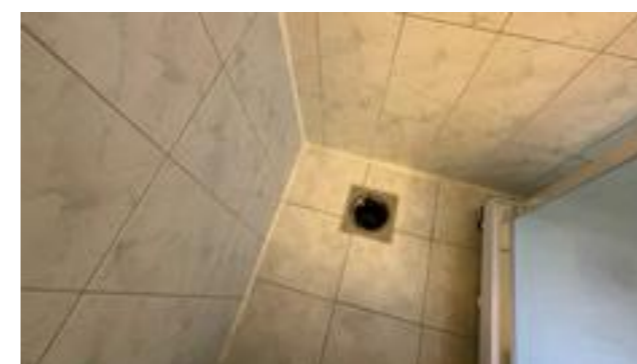
Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soveom, bak dusjonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har overskap og underskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, oppvaskmaskin, vask, komfyr, varmtvannstank og frittstående kjøleskap,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Mindre hakk og riper er observert på innredning og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

Selv om der ikke må utbedres, bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadede overflater og innredning for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk på kjøkkenet. Skadene kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere slitasje.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen. Alder tilsier at man må være forberedt på vedlikehold.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern, plast og betong. Rør er tilgjengelig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjonen.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2023. Denne er montert i stuen.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra 2008, som er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer og skap er plassert i gangen.

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.
0 Det det er ikke kjent når automatsikringer ble etablert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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 Når det foreligger lite dokumentasjon på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag en elkontroll.

TOMTEFORHOLD

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i pusset natursteinsmur. Det er tilgang til stablesteinsmur fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekker i puss og i overgang mot terreng.
- Mur og fundament er oppført av pusset stablesteinsmur fra byggeår som på grunn av sin oppbygning trenger ekstra oppmerksomhet og jevnlig kontroll

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekkene bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til større skader og økt risiko for fuktinntrengning.



Eksempel på på sprekker

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for beboernes helse.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84	11		95	37
SUM	84	11			37
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, vindfang, stue, kjøkken	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Sameiet har fått byttet deler av kledningen og skadet trevirke. Noen vinduer er også byttet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger flere sett med tegninger, men den siste godkjente tegningen som beskriver bruken er fra 1946. Her er det blant annet tegnet inn et trapperom som er fjernet, og som i dag brukes som soverom. Rominndelingen ellers avviker også noe fra tegninger.

Videre foreligger det flere tegninger og vedtak om utvendige boder og balkonger, men byggesakene er ikke ferdigstilt. En av disse sakene er utløpt på tid, og én er fortsatt pågående. Sistnevnte byggesak bistår Artikon seksjonseier (seksjon 3) med, men ansvaret ligger hos seksjonseier per i dag.

Bygget er opprinnelig oppført i 1903, før det fantes krav om søknad om ferdigattest, som først kom med plan- og bygningsloven i 1965. For bygninger oppført før 1965 er det normalt at det ikke foreligger brukstillatelse eller ferdigattest. For tiltak etter dette skal det som hovedregel foreligge slik dokumentasjon.

Siden det ikke foreligger ferdigattest for deler av bygget, korrekt bruksangivelse eller godkjente tilbygg, foreligger det heller ikke godkjent bruk. Det må derfor søkes om lovlig bruk. Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en eventuell søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Kontakt megler for ytterligere informasjon.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Steffen Terkelsen Markus Olausen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	89		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gange Rolvs gate 3

Hjemmelshaver

Nedregaard Eleanor, Olausen Markus Haagensen

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1504 ÅLESUND	200	89		4	1 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Aspøya i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg, blokker, skoler og generelle sntrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei med parkeringsmulighet i egen garasje.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1508 2023006952Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering - Regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling og det meste av tomten er bebygget. Aktuell seksjon disponerer garasje, terrasse og hage mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Sameie

Rapporten gjelder 82/256 - Leilighet (Snr. 1) 10/256 - Garasje (Snr. 4)
Eier har eksklusiv bruksrett til terrasse og terreng mot sør og under verandaen over.
Det er ikke mottatt opplysninger om felleskostnader pr13.03.26



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	
3	19.03.2026	
4	19.03.2026	
5	20.03.2026	
6	20.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/OV2130>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Gange Rolvs gate 3, 6005 ÅLESUND

04 Mar 2026

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.1.2 **Årstall**
2023
- 4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Demonterte gammel enhet, installerte ny varnepumpe - inne og utedel.
- 4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nordvest Varnepumper AS
- 4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**
2023
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Demonterte gammel enhet, installerte ny varnepumpe - inne og utedel.
- 4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gange Rolvs gate 3	Gange Rolvs gate 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i leiligheten siden den ble kjøpt i 2016.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81408063

Informasjon om selger

Selger

Nedregaard, Eleanor

Selger

Olausen, Markus Haagensen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

GANGE ROLVS GATE 3



Nordvest Varmepumper AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2025

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet bordkledning på værvegger, generell utbedring av fasade.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snikkergutane AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

GANGE ROLVS GATE 3



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Demontert gammel enhet, installerte ny varmepumpe - inne og utedel.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordvest Varmepumper AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Oppdaget noe råte i gammel bordkledning når den ble skiftet. Utbedret av faglært firma. Snikkergutane oktober/november 2025.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Oppdaget noe råte i gammel bordkledning når den ble skiftet. Utbedret av faglært firma. Snikkergutane oktober/november 2025.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Bakgården på eiendommen tilhører leiligheten og kan kun benyttes av eier/beboer av leiligheten i første etasje. Det samme gjelder for garasjen som er en del av bygget.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

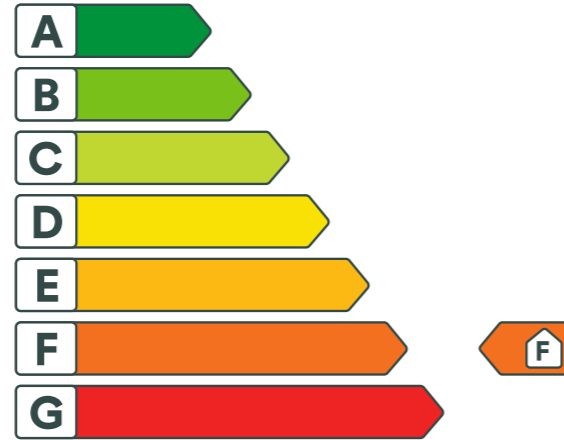
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28599047



Adresse Gange Rolvs gate 3, 6005 ÅLESUND	
Dato for energimerking 19.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272476
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178912623
Gårdsnummer 200	Bruksnummer 89
Seksjonsnummer 1	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 1903	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 94,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

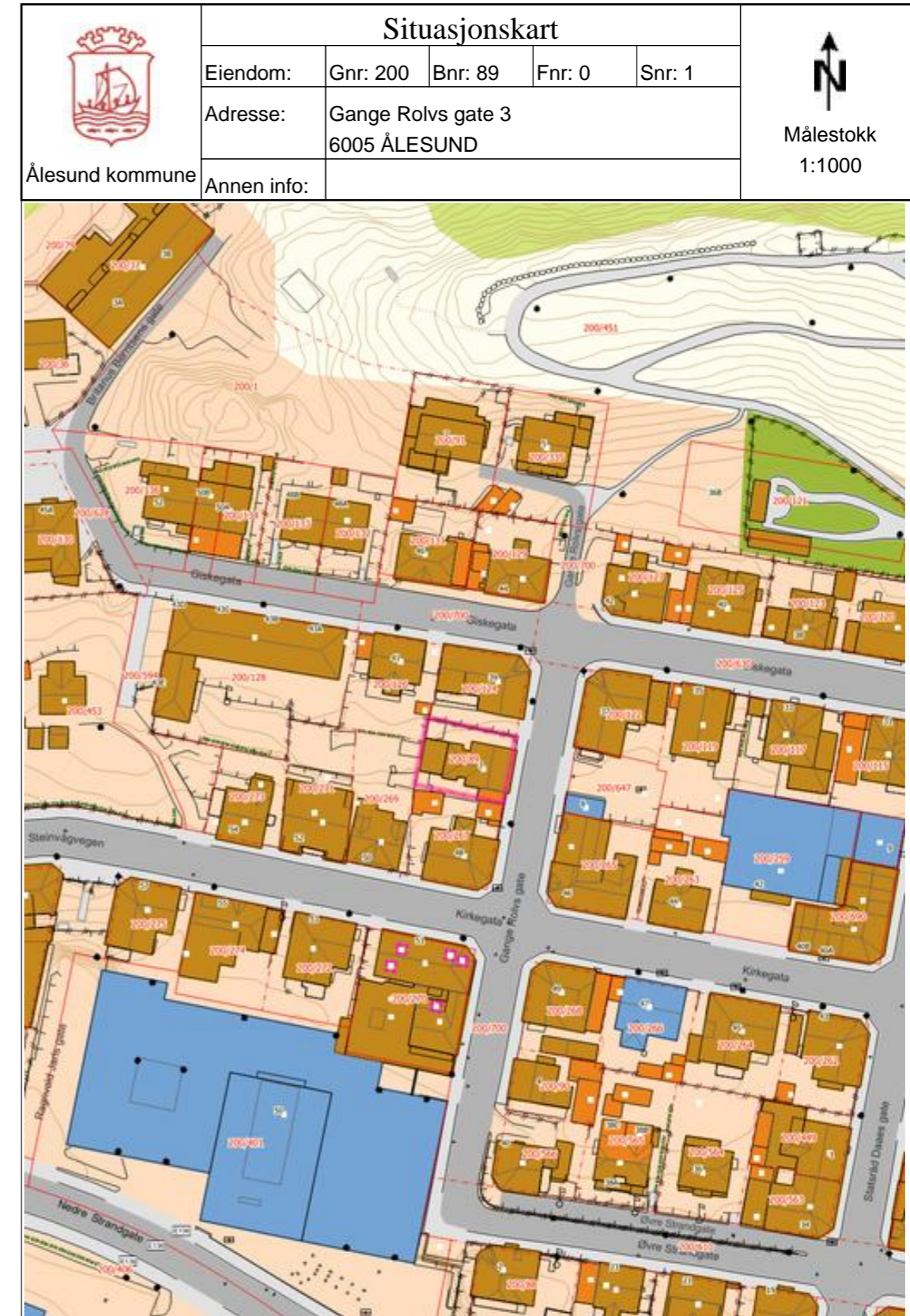
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
278,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 268,12 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24 269 kWh
---	---



02.03.2026 12:22:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3











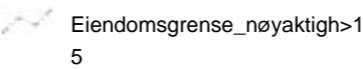








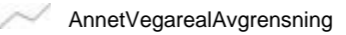
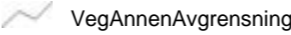

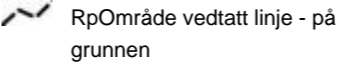




































Tegnforklaring		
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningsdelelinje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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p><i>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.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>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.</i></p>				
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				





























03.03.2026 14:32:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

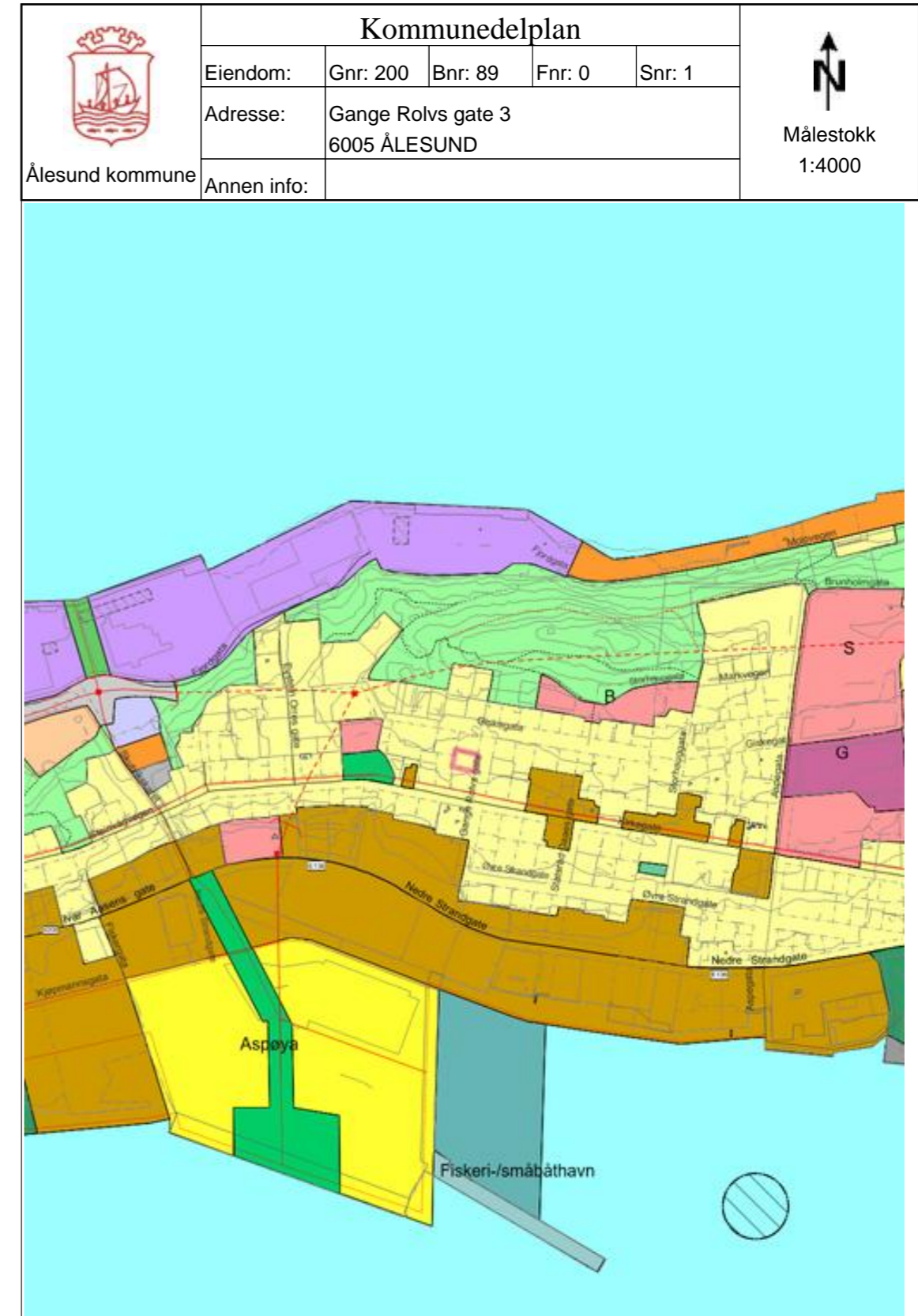
Side 1 av 3

Tegnforklaring			
	Europaveg boksen.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Takkant		Takoverbyggkant
	Trapp inntill bygg		Veranda
	Sti		Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv
	Hekk		MurLoddrett
	Gjerde		Loddrett mur
	Vegbom		Vegdekkekant
	GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpFormålgrense		RpBestemmelseGrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt
	Bevaring av bygninger		Boligområde
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass		Annet trafikkområde
	RpBestemmelseOmråde		Sentrumsformål
	Fortau		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
			Mønelinje
			Taksprang
			Stitrapp
			Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
			VeggFrittstående
			Steingjerde
			Annet vegareal avgrensning
			VegAnnenAvgrensning
			Vegdekkekant
			Høydekurve 1m Ålesund
			RpGrense
			Byggegrense
			Regulert senterlinje
			Måle- og avstandslinje
			Offentlig bygg - barnehage
			Gangveg
			Park
			Veg
			Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

03.03.2026 14:32:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	Euopa-Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg
	Kommunal gang og sykkelveg
	Privat gang og sykkelveg
	Traktovveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	AvløpFelles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p>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.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/oppbeidning 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.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p><i>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.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>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.</i></p>				
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				

Idet forevrigt bemyndes til bygningens bemynder:
 Ingen grunnings- eller byggearbeider forevrig må påbegynnes før bygningens tillatelse er inn-
 lemt (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Et slikt tillatelse innbent skal bygningens skriftlig
 varsels (§ 130) minst 2 dager før, når:

- 1) Gravingarbeider påbegynnes.
- 2) Fundamenter skal anlegges.
- 3) Isolasjonsarbeid skal legges, etterat murflaten er avklarert.
- 4) Bygget er blitt bykledd og lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
- 5) Drainsledningen er lagt utenom huset — for nogen del av grunnens og gjenkassett.
- 6) Puss og innretningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvboard skal legges over støbbelstulpet.
- 8) Dytning av døre og vinduer er foretatt, før innbelysning.
- 9) Pipor og tilslutninger er ferdige.

NB. Alle repareringsarbeider anmeldes og besiktes særskilt etter regler utferdiget av stadsingeniøren.
 Etkvart skur — selv om det er uten vegge — er underlagt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Like-
 så forsikningsgjør og innbelysning med gass.

Der skal også en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende
 er fraværende, og som kan meddele bygningens eller inspektorens meddelelser (§ 132).
 Ingen bygning eller del derav må tas i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ikksted eller
 deler skal den betyngede fase være innlagt på målrettet, ikkstem utbykke må forelge fra beiderdelens
 utgifter samt fra filenemister om at alle pipor og tilslutninger er lovlig utført. Et der — under arbeidets gang
 — på lovlig vis foretatt forandringer fra den oprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige teg-
 ninger over bygningen i dens endelige, godkjente utgave før ferdigstilling meddeles (§ 143). Tegningene
 skal være tydelig, ordentlig og fagnessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente
 kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller lar påbegynnes et arbeide uten at behøve tillatelse straffes med bøter (§ 132).
 Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ikksted eller
 annen innretning uten ferdigstilling, eller som benytter eller lar benyttes bygning på annen måte enn tillat.
 Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillat kan det straffes av bygningss-
 chefen — i særskilte fall ved politiets hjelp (§ 150). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige ret-
 tes innen en av politiet nærmere fastsett frist, med dersetter levende dagmulkt.

Herrværende bygningssjef fremlagt i lovlig møte i **ALESUNDS BYGNINGSRÅD**
 16/3/53 hvor da besluttet:

Under henvisning til forskrifter for bad og W. C. godkjennes
 anmeldelsen.

17/3/53
Asbjørn Røed
 bygningssjef

**Anmeldelsens som foreskrevet av
 ALESUNDS BYGNINGSRÅD
 må utføres for ethvert byggeforetakende.**

Ans. n. 53. — J. nr. 21

Bygningssjefens innsendelse av duplo, med 3 sett tegninger, i tillegg anmeldelsen ledsages av
 dispensasjonsdrøring (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve
 bygningssjefens innsendelse kan in duplo. Måltaker på tomten må vedlegges (§ 97.)

BYGNINGSANMELDELSE
 til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningelovens § 131 anmeldes herved, at der på
 matr. nr. 3, Gange Rolvs gate
 gr. nr. br.nr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 1. blade tegninger, visende:
 Planer og snitt i stak. 1:100 og 1:50 samt situasjon i 1:1000.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 122.1b).
 (Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Innretning av bad og W.C. i 2. etg. og W.C. under trappen i 1. etg.

Videre opplysninger:
 Tommens størrelse kvm.
 (§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal *
 Nye bygningers areal *

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

Drensering, hovedlokk og vannlifer (§§ 60.2 60.3, 61, 61, 111, 132.1d).

Pasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e).

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2).

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

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

Heldårige eller sunhedsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)

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

Fremføring eller tilbakeføring av fasaden. (§ 66.2)

Sokkelfremføring. (§ 66.3)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1)

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

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

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

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

Byggematerialer (mur, tre etc. Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 82, 84, 104), gulve (§ 80) og
 bjelkebærende mellomvegge (§§ 82, 83.) Se desuten depp. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI,
 VII, VIII, IX og X.

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel. (§ 72.)

Takluker (antal og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

Hets. (§ 94.)

Lysgård. (§ 76.)

Lysjakt. (§ 96.)

Hovedingangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trapphus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måkes mellom håndstiler, §§ 89, 91, 92) høide og dybde
 av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av pipor (§§ 95, 100, 101, 102, 103) med tilhørende ikksted, trukne rør,
 ventilasjonsrør. Dept. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centralopvarming.

Elastisiteter, rummets gulvflate og lysareal. (§§ 104, 106, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide m. eksklus. bjelkebag.

1ste etg. * * * * *

2den * * * * *

3dje * * * * *

4de * * * * *

Loft * * * * *

Rum for vaak og larring av klær. Rum for klær, matvarer og beensel. (100.)

Klosetter. (Vannklosett, løttklosett, antall § 109.)

Innbygning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Yderligere opplysninger.

Gleddende sørvituler.

Ålesund, den 24. februar 1953.

Eda J. Heim
 dir.

Eda J. Heim
 ansvarshavende

Tilfredes:

ansvarshavende

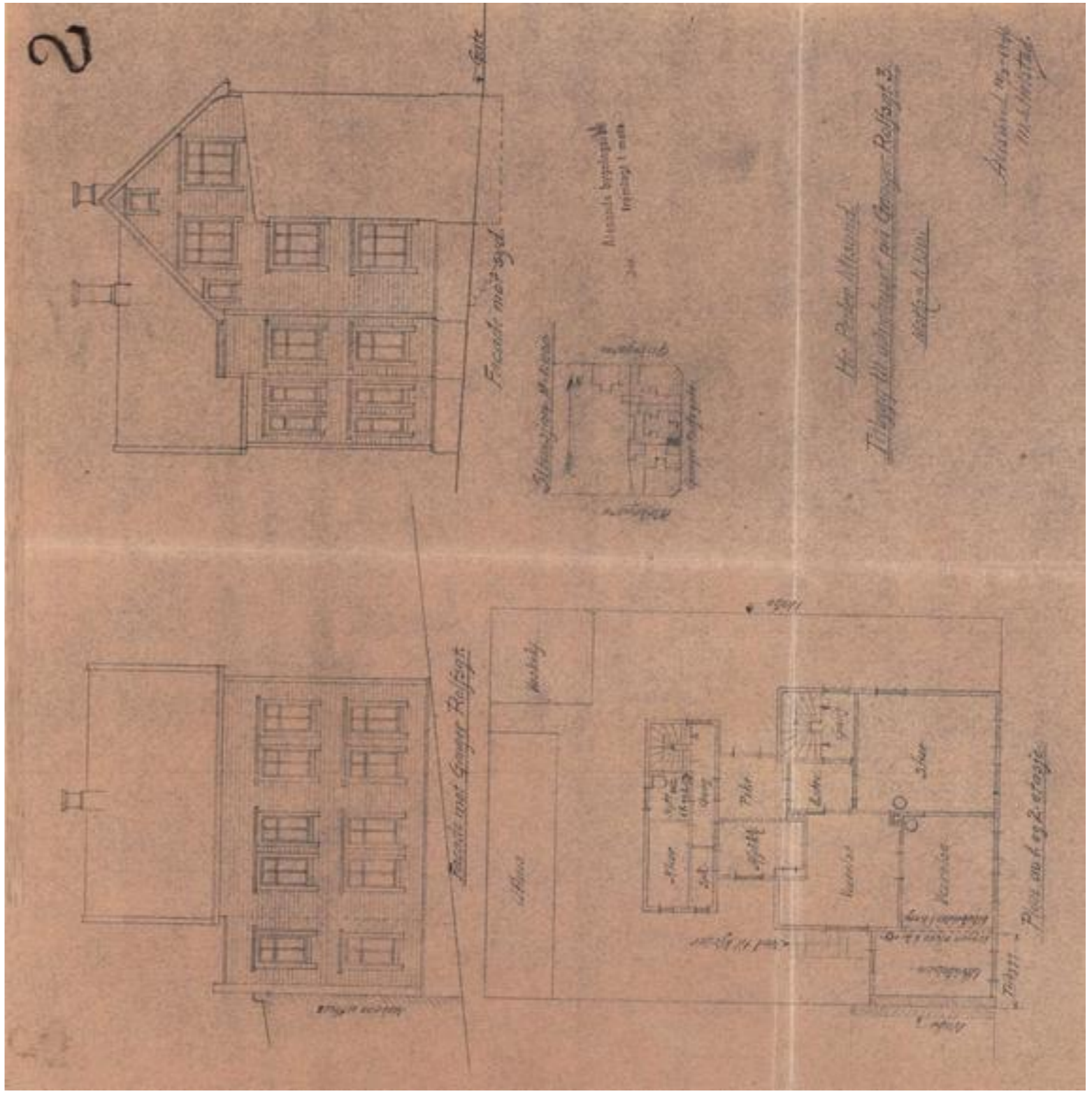
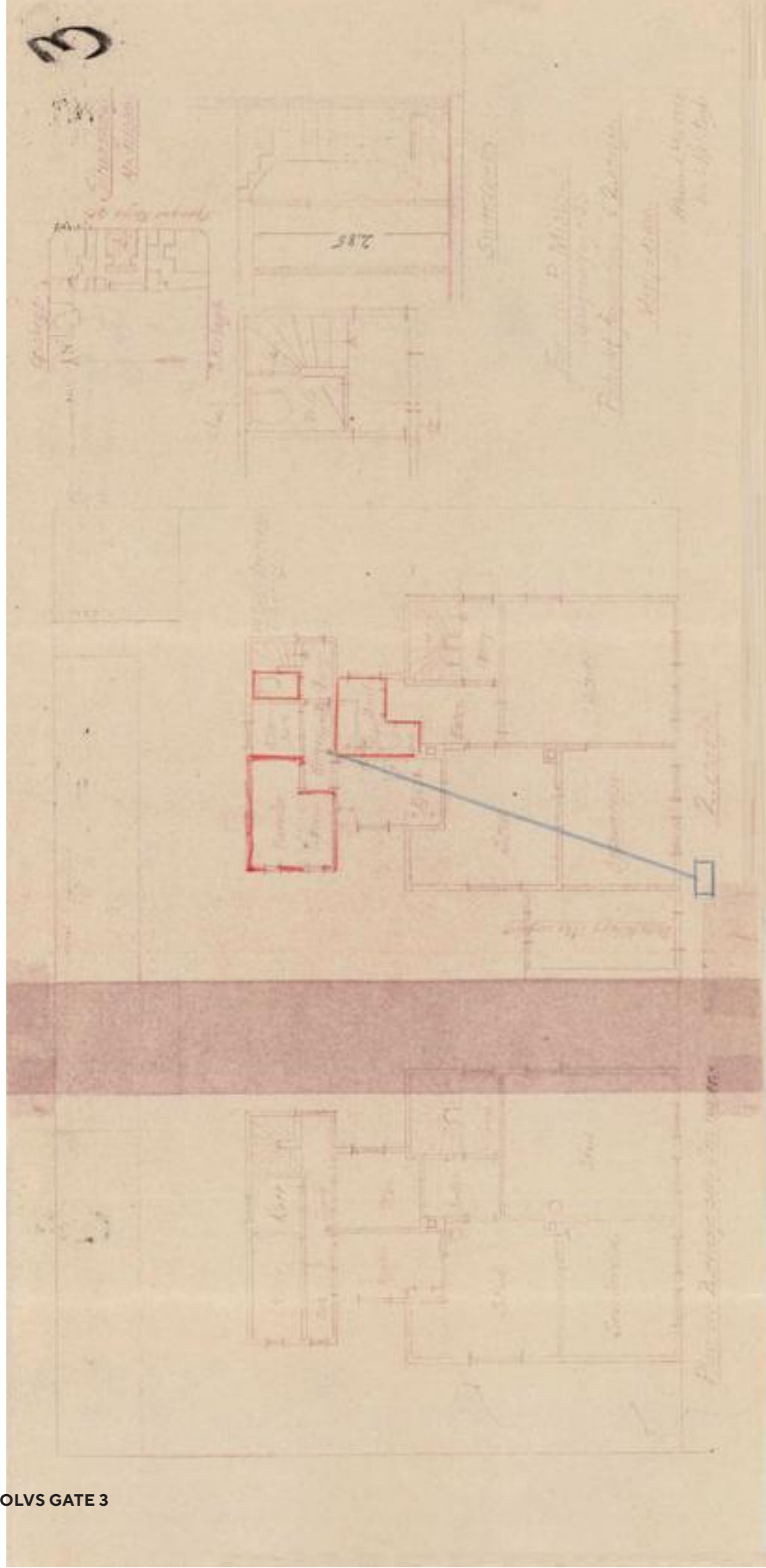
Gebyrberegning (utfylles av bygningrådet.)

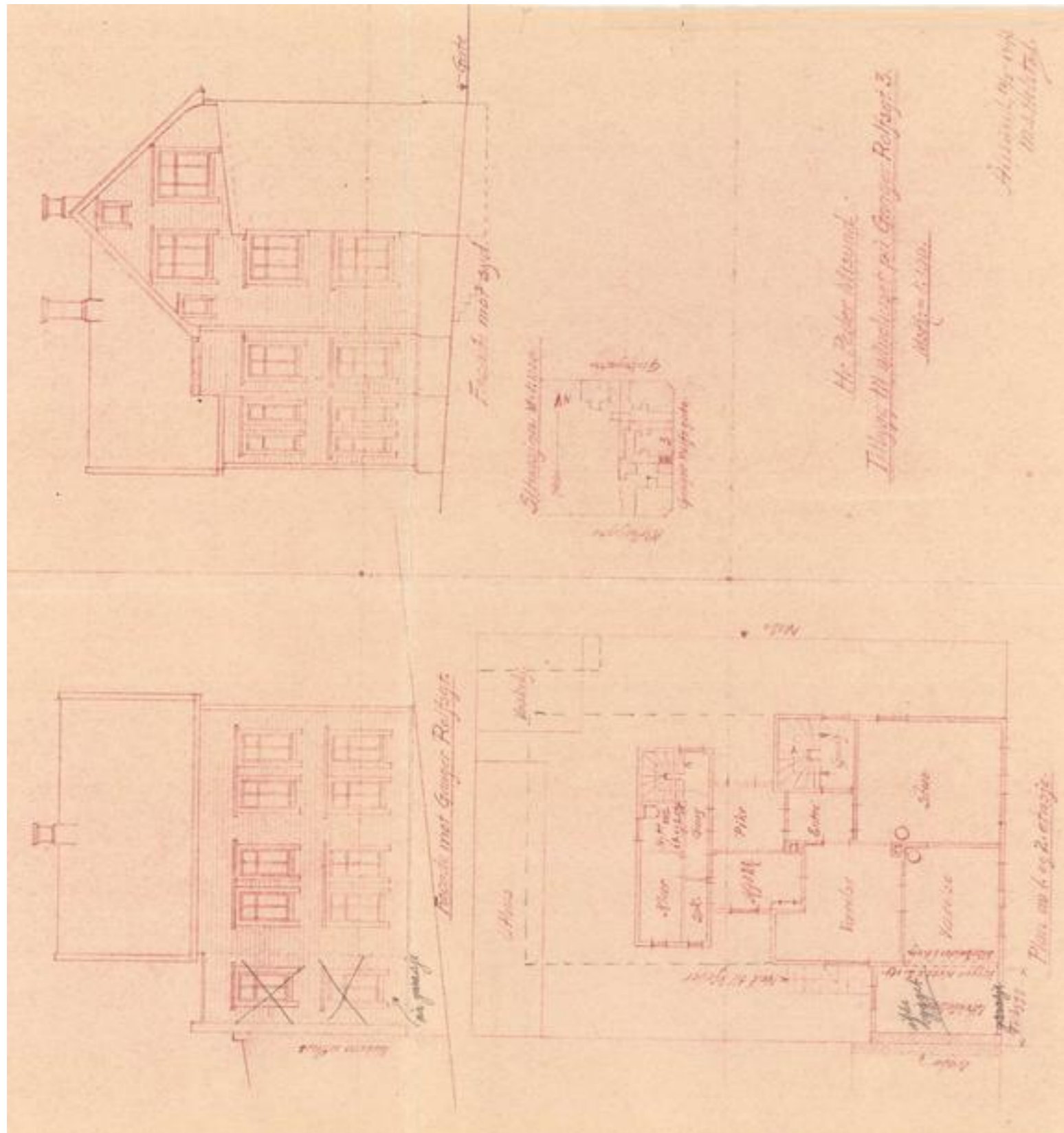
For anmeldelse kr.

* dispensasjonsdrøring

* Tilsyn

Kr





Alesunds bygningsråd
 Jnr. $\frac{84}{46}$ fremlagt i møte $\frac{10}{4}$ 46

Alesunds Bygningsraad.

Hersteds.

Det anmeldes herved at der paa matr. nr. 3, Ganger Rolfs gate tenkes oppført et tilbygg til væningsbust i overensstemmelse med vedlagte tegning og andrager om tillatelse hertil.

Det nye rum skal tillegges det nuværende hjørneværelse, idet ^{i 2. etg.} veggene mellom disse rives. I 1. etg. bibeholdes veggene og tilbygget blir et selvstendig værelse med vindu mot gata.

Videre aktes inninstallert to stykker vannklosetter, ett i første og ett i annen etasje i det nuværende kott i husets vestre ende. Første og annen etasje er like.

Tegningen er forøvrigt utført efter nøiaktige maalinger paa stedet, da de opprindelige anmeldelsestegninger ikke kan finnes.

Haaper det ærede bygningsraad vil se sig istand til aa innvilge mitt andragende.

Aalesund, 18/3 - 1946.

Erbødigst

Peter H. Mising

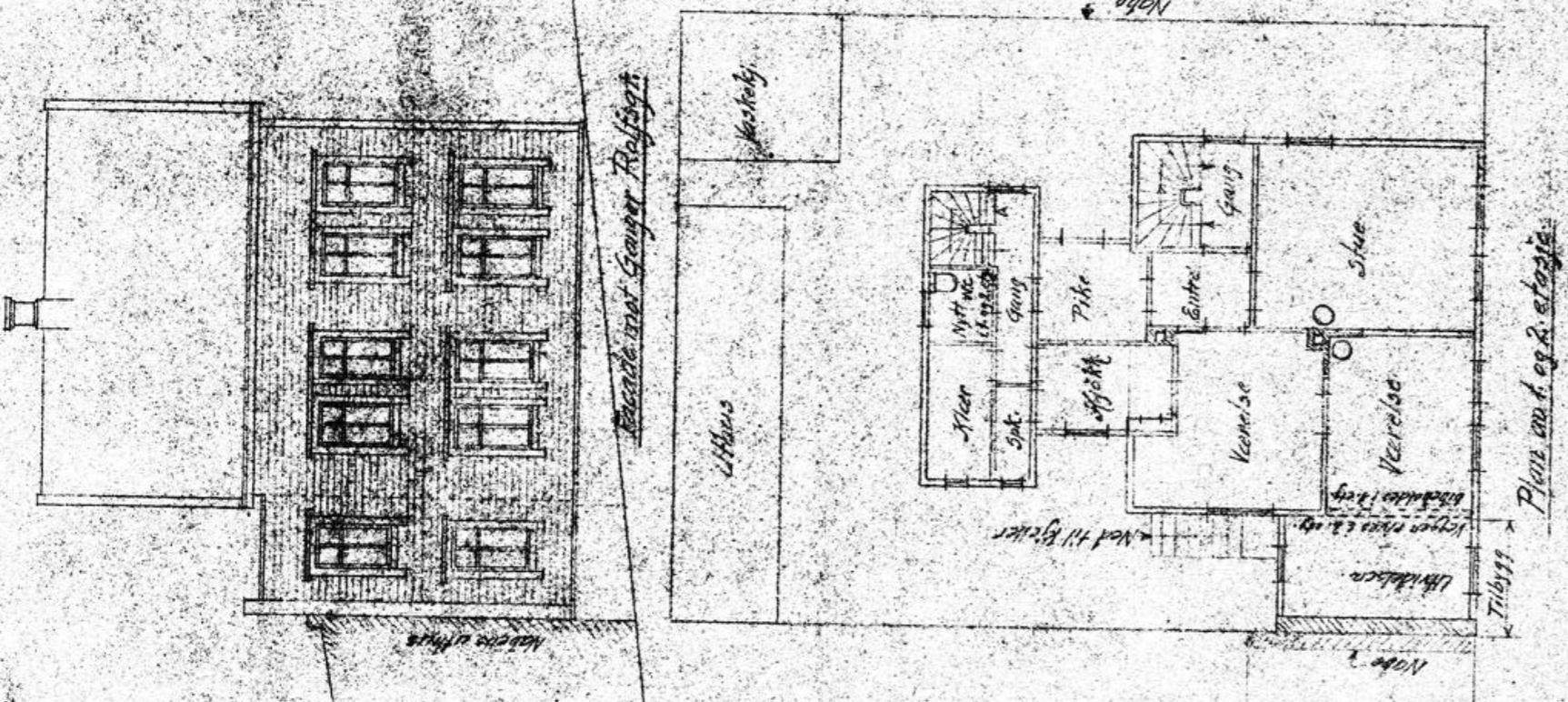
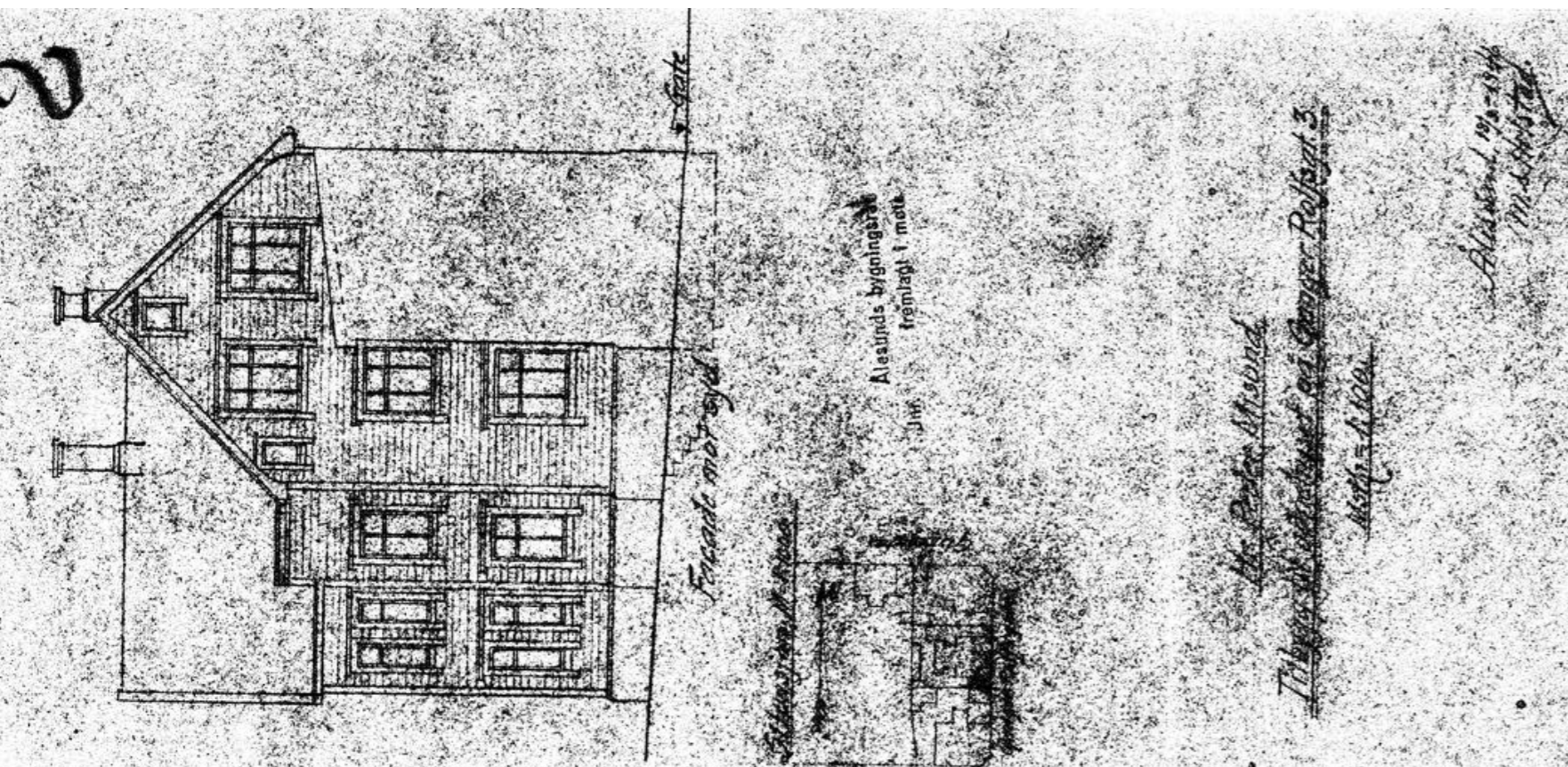
Fremlagt i lovlig møte i Alesunds bygningsråd 10/4/46, hvor man enstemmig besluttet:

Anmeldelsen godkjennes.

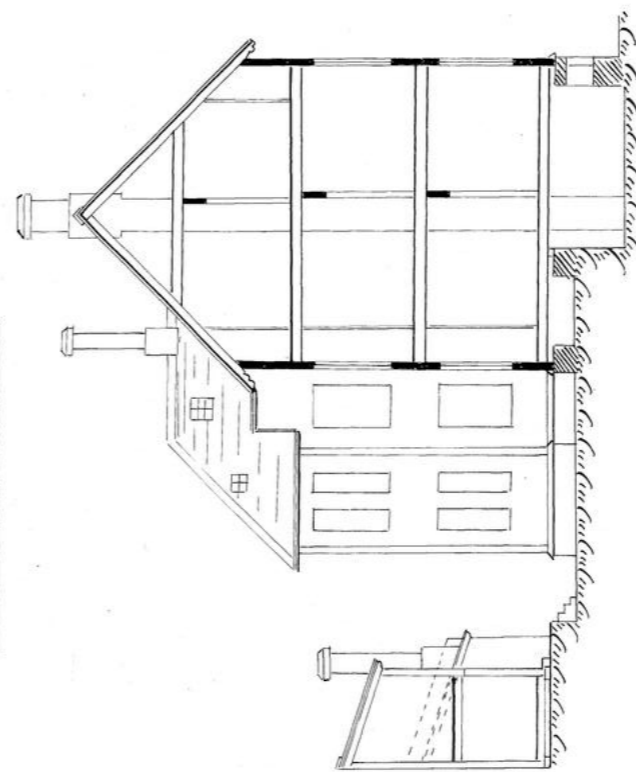
11/4/46.

Aalesunds bygningsråd

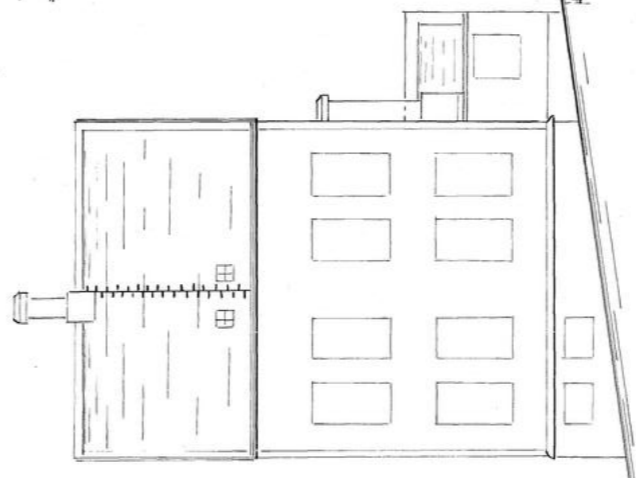
[Signature]
 bygningssejef



Tversnit (a-b)



Fasade



Hr. Peder Hansen Nisunds

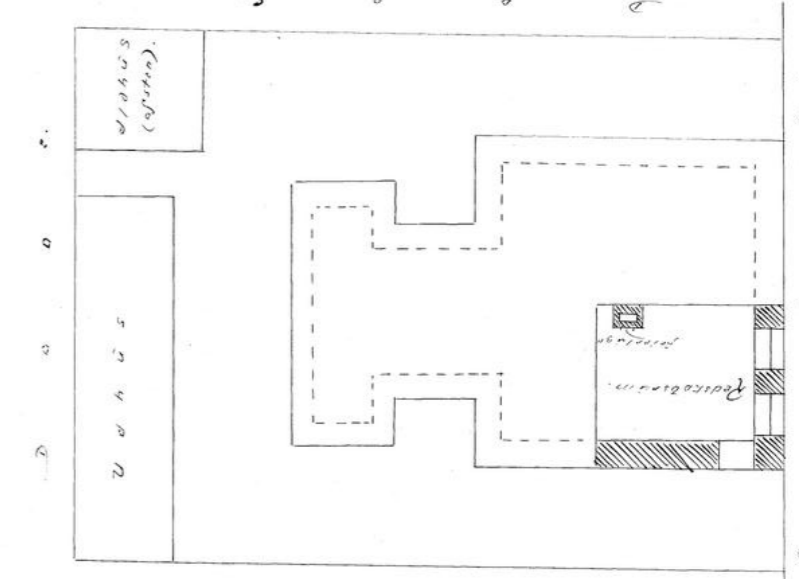
nye raaringshus.

Gangrolvs gate.

Mødestue 4:100

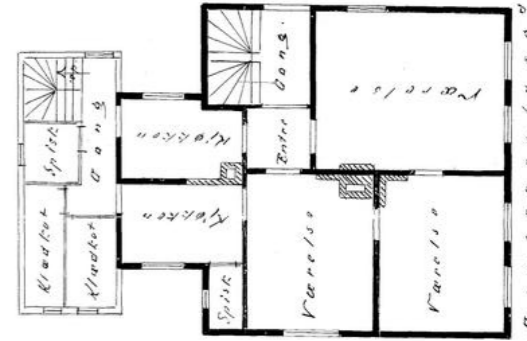
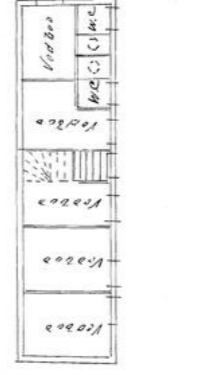


Nedre og øvre



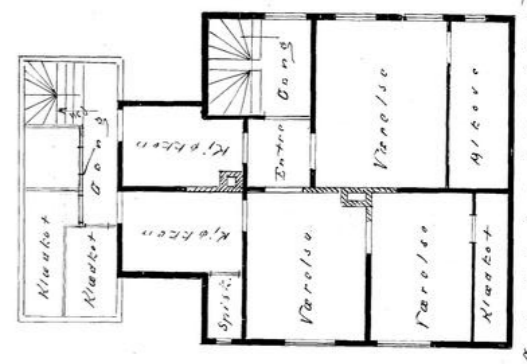
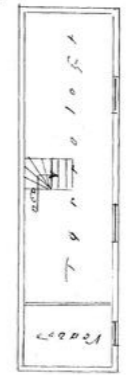
Situationsriks og tjelderplan.

1ste etasje



2de etasje

2de etasje



3de etasje

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.200 BNR.89 - ÅSE BAKKEN - SØKNAD OM BODER/VERANDA

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	08/2450
Per Bigseth	JournalID:	09/18093
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-200/89
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	29.04.2009	320/09

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 89	Gange Rolvs gate 3
Søknad av:	Mottatt komplett 22.04.09	
Tiltakets art:	Tilbygg/boder med altan over.	
Tiltakshaver:	Åse Bakken	
Ansvarlig søker:	samme	

Vurderinger

Søknaden gjelder etablering av tre boder i bakgård og oppføring av altan over disse som vist på vedlagte tegninger og situasjonsplan. Slik vi ser av situasjonsplanen og ved befaring på stedet blir konstruksjonen liggende med sin vestvegg inn til nabogrensen til gnr. 200 bnr.269 og muligens også til gnr.200 bnr.126. Langs denne grensen er det i dag etablert en betongmur, og vestveggen til bodene skal angivelig bygges av Lecastein inn til denne veggen. Veggen vil virke som et brannskille. Det er for øvrig ikke bolighus i umiddelbar nærhet av tilbygget. Nærmeste bolig ligger ca 8-9 m unna. Selve plasseringen av bodene/tilbygget i grensen krever samtykke fra berørt(e) naboer. Dette må være på plass for eventuell igangsettingstillatelse blir gitt.

Forutsatt at ovennevnte vilkår kan etterkommes tilrår bygningsmyndigheten at søknaden godkjennes.

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse mottatt 22.04.09.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

For arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Tiltakets beliggenhet og høyde skal også påvises. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Rådhuset 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Cementprodukt AS
Vågneset

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.
PB/12/8932-6/ 200/89

Dato:
10.10.2013

**FERDIGATTEST - GNR. 200 BNR. 89 - ILDSTED - SAMEIET GANGE ROLVS GATE
3 V/ÅSE BAKKEN - GANGE ROLVS GATE 3**

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: Grunkrets nr.:
Adresse: Gnr. 200 Bnr. 89 Gange Rolvsgt.3
Søknad av: 21.11.12
Bygningsnummer:
Tiltakets art: Rehab.ildsted
Tiltakshaver: Sameiet gange rolvsgt.3, v/Åse bakken
Ansvarlig søker: Cementprodukt AS
Byggetillatelse: 22.11.12
Igangsettingstillatelse 22.11.12

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
«Soa_Adr» Tlf 70 16 20 00 «Soa_Adr2» Tlf «Soa_Tlf» Bankgiro: 4200.49.49999
«Soa_Postnr» Faks 70 16 20 01 Faks «Soa_Fax» Org.nr.: 942.953.119
«Soa_Poststed»
postmottak@alesund.kommune.no



ÅLESUND KOMMUNE

Åse Bakken
Gange Rolvs Gate 3

6005 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Jorunn Monrad
Tlf. 70 16 26 30

Deres referanse:

Vår referanse:
18/1463-2 18/17094

Arkivkode:
200/89

Dato:
27.02.2018

**Gnr. 200 bnr. 89 - Avslag på søknad om ferdigattest - Åse Bakken - Gange
Rolvs gate 3**

Vi henviser til søknad om ferdigattest av 21. februar, som dessverre ikke kan godkjennes.

I vedtaket av 29.4.2009 kom det tydelig frem at ikke bare var samtykke fra naboer nødvendig, men at dette var en forutsetning for at man kunne gi en eventuell igangsettingstillatelse. Da vedtaket ble fattet gjaldt Plan- og Bygningsloven av 1985. Saken er behandlet trinnvis, dvs. at det er gitt en rammetillatelse og deretter en igangsettingstillatelse. Igangsettelsestillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad er innsendt (§ 95).

Vi kan ikke se at vi har mottatt noen søknad om igangsettelsestillatelse, eller at de kravene som ble stilt i rammetillatelsen er tilfredsstillt. Vi har heller ikke mottatt noen søknad om ferdigattest. Med andre ord har vi ikke registrert noen dokumenter eller kommunikasjon fra tiltakshaver etter at rammetillatelse ble gitt. Skulle De ha kopier av slik dokumentasjon vil vi gjerne motta dem slik at vi kan vurdere saken ut ifra denne.

Det er nå 9 år siden rammetillatelse ble gitt. Ifølge § 96 av ovennevnte lov faller tillatelsen bort hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt.

Det er ikke mulig å gi ferdigattest til et tiltak der det ikke er gitt igangsettelsestillatelse, og rammetillatelsen er ikke lenger gyldig. Tiltaket, dvs. oppføring av boder og veranda, må derfor være gjenstand for en ny søknad om rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og ferdigattest. I behandlingen av den nye søknaden vil vi ikke kunne ta hensyn til at tiltaket allerede er gjennomført.

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
Fagleder

Jorunn Monrad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
Kelsers Wilhelmgate 11

Organisasjonsnummer:
942.953.119

www.alesund.kommune.no

Åse Bakken
Gange Rolvs Gate 3

6005 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Jorunn Monrad
Tlf. 70 16 26 30

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
18/1463-6 18/21126 200/89 12.03.2018

Gnr. 200 bnr. 89 - Altan og boder - Åse Bakken - Gange Rolvs gate 3

Viser til Deres søknad om tillatelse datert 04.03.2018 angående bygging av altan og boder på ovennevnte eiendom.

Vi har sendt en foreløpig tilbakemelding den 08.03.2018 der vi påpeker at det er nødvendig med kvittering på mottatt nabovarsel fra samtlige av dagens naboer. Følgende er dessuten nødvendig:

I kvittering for nabovarsel vedlagt søknaden er bare en av 8 eiere av seksjoner i Gnr 200 Bnr 124 inkludert. Alle må motta nabovarsel og kvittering innhentes.

I kvittering for nabovarsel er det dessuten ikke krysset av for «mottatt varsel» eller «samtykke til tiltaket» for andre enn Walderhaug (Bnr 200 Gnr 126), Markus Olausen (200/89), Arne Haug (1/2 av 200/269). Det må krysses av for mottatt varsel der dette er påkrevd, og samtykke til tiltaket der dette kreves (Gnr/Bnr 200/126, 200/269, 200/267).

Begge eiere av ½ seksjon av 200/269 må kvittere for samtykke til tiltaket (i innsendt kvittering har bare Arne Haug kvittert for samtykke).

Det kreves aktivt samtykke fra eierne av Gnr. 200 Bnr 267 da avstand til tomtgrense ser ut til å være mindre enn 4 meter.

Underskrifter må være leselige.

Vi minner på om at kommunen har stilt krav om at det ble fremlagt erklæring om aktivt samtykke fra berørte naboer allerede i 2009, og at dette skulle ha vært på plass før en eventuell igangsettingstillatelse. Det er derfor ikke mulig å søke om dispensasjon fra dette kravet.

Med hilsen

Markus Olausen
Gange Rolvs gate 3

6005 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Jorunn Monrad
Tlf. 70 16 26 30

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
18/1842-2 18/23503 200/89 19.03.2018

Gnr. 200 bnr. 89 - Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Markus Olausen - Gange Rolvs gate 3

Viser til Deres søknad om tillatelse datert 8.3.2018 angående avsperring av fellesareal på ovennevnte eiendom.

Plan- og bygningsetaten kan ikke ta stilling til eventuell seksjonering av fellesareal, da seksjonering må være gjenstand for sameievedtak og påfølgende registrering i henhold til seksjoneringsloven, som virksomhet for kart og oppmåling har ansvar for i Ålesund kommune.

Vi kan imidlertid bemerke at tegningene er utilstrekkelige og at søknaden ikke kan behandles slik den er fremlagt.

Slik tegningene er utformet kan vi ikke se at fluktveier i tilfelle brann er sikret for alle seksjoner.

I forbindelse med denne saken har vi sett på plantegninger og funnet at en trapp er ombygd slik at bygningen ikke lenger har de påkrevde fluktveier. Vi oppretter derfor en sak for denne ulovligheten, og vil kontakte sameiet i Gange Rolvs gate 3 i dette henseende.

Vi vil også opplyse om at boder og terrasse er oppført på grunnlag av en rammetillatelse der det ble stilt betingelser som ikke er blitt oppfylt, uten at man har søkt om igangsettelsestillatelse eller ferdigattest. Vi kan ikke forskuttere resultatene av den videre saksbehandling av dette tiltaket vil bli, men kan opplyse om at fellesareal på eiendommen allerede er kraftig nedbygd.

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
Fagleder

Jorunn Monrad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Åse Bakken
Gange Rolvs Gate 3

6005 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Jorunn Monrad
Tlf. 70 16 26 30

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
18/1463-12 18/39255 200/89 14.05.2018

Gnr. 200 bnr. 89 - Brannsikkerhet - Åse Bakken - Gange Rolvsgate 3

Vi har mottatt brannteknisk notat utarbeidet av Multiconsult og har noen spørsmål om dette.

Da vi rådførte med ansvarshavende hos Multiconsult sender vi kopi til vedkommende.

Da deler av bygningen er ulovlig oppført og er gjenstand for ny søknad om rammetillatelse, bør denne delen betraktes og behandles som et nytt tiltak i brannteknisk notat.

I tabell 1 «grunnlagsdokumenter» opplyses det at plan- og fasadetegninger av tilbygg ikke er datert og ikke kjent. Tilbygget ble oppført og var gjenstand for søknad om rammetillatelse, sendt av nåværende tiltakshaver, i 2008 og tegninger er tilgjengelige.

Det må tas hensyn til verneverdi, da bygningen ligger i en hensynssone kulturminner ifølge kommuneplanens arealdel. For slike bygninger kan vi vurdere brannstiger, der ingen annen rømningsvei er mulig, mot bakgård. Vi kan ikke akseptere brannstiger som er synlige mot gate. Der brannstige nødvendigjøres av ulovlige tiltak, som i dette tilfellet, er det vanskelig å vise fleksibilitet på dette punktet.

Konsulent kan få tilgang til byggesaksmappe der informasjon er tilgjengelig, både for Gange Rolvs gate 3 og for nabobygninger .

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
fagleder

Jorunn Monrad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

Postadresse: Sentralbord: Besøksadresse: Organisasjonsnummer:
Postboks 1521 Tlf. 70 16 20 00 Keiser Wilhelmsgate 11 942.953.119
6025 ÅLESUND

postmottak@alesund.kommune.no

www.alesund.kommune.no

Multiconsult

NOTAT

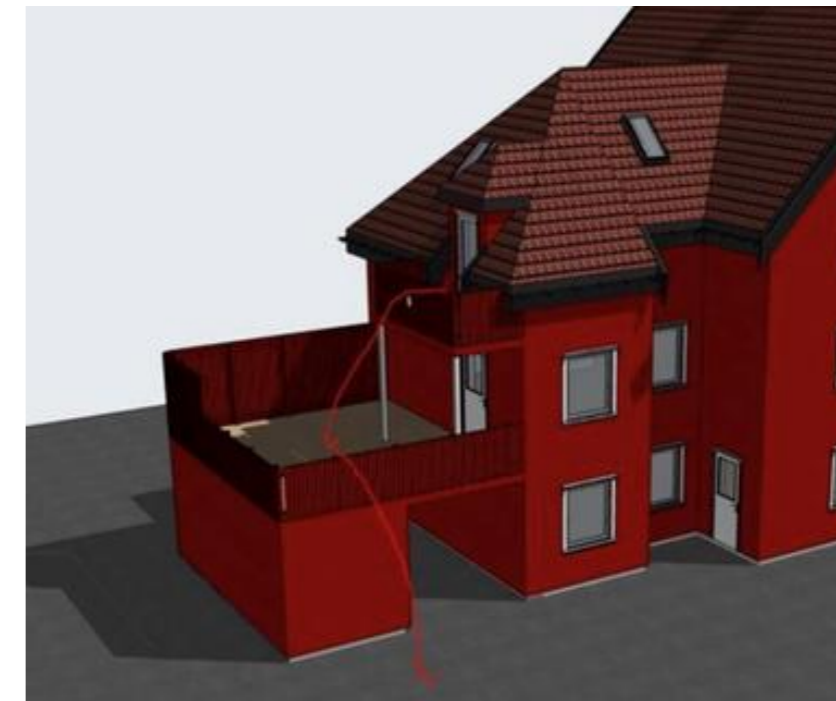
OPPDRAAG	Gange Rolvs gate 3	DOKUMENTKODE	10205333-RIBR-NOT-002
EMNE	Brannteknisk vurdering av ny balkong	TILJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Agustin Gavre	OPPDRAAGSLEDER	Margrethe Siem
KONTAKTPERSON	-	UTARBEIDET AV	Camilla Olsbø
GNR./BNR./SNR.	200 / 89 / -	ANSVARLIG ENHET	10234021 Spesialrådgivning midt

1 Brannteknisk vurdering

Multiconsult er engasjert av Augustin Gavre for å bistå med vurdering av branntekniske premisser ved etablering av ny balkong for 3. etasje i Gange Rolvs Gate 3. Balkongen skal etableres på fasaden mot nord-vest.

Bygningen er en eksisterende bygning med totalt 3 leilighet, en i hver etasje, for øvrige gjeldende branntekniske premisser se 10205333-RIBR-NOT-001, datert 04.05.18.

Dette notatet omfatter ikke den generelle brannsikkerheten i bygget, men kun branntekniske krav mht. utforming av kjølesone og rømningsprinsipp ifb. etablering av ny balkong. Rømningsforholdene generelt i bygget er ikke vurdert, men står i NOT-001.



Figur 1 Ny balkong | Skisse av fasade mottatt 14.10.2020

00	27.11.2020	Brannteknisk vurdering av ny balkong – Utsendt	Camilla Olsbø	Margrethe Siem	Margrethe Siem
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

MULTICONSULT | www.multiconsult.no

NO 918 836 519 MVA

1.1 Ansvarsoppgaver i henhold til Saksforskriften

Ansvarsoppgaver i henhold til saksforskriften		Ansvar
Tiltakshaver:	Augustin Gavre	Info
Ansvarlig Søker (SØK):	Ikke oppgitt	Info
Ansvarlig PRO RIBr:	Multiconsult Norge AS, med Margrethe Siem som FLO for fagområdet brann.	Info
Gjeldende TEK	TEK 17	Info
Tiltaksklasse	1*	

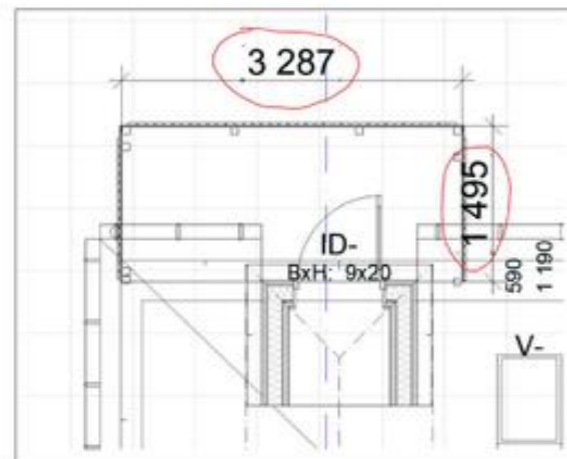
* Den branntekniske prosjekteringen foreslås plassert i tiltaksklasse 1, da det er av begrenset omfang.

1.2 § 11-4 Bæreevne

Bygningsdel	Krav i BKL2	Ansvar
Balkonger	Må ha forsvarlig innfesting for å hindre nedfall og må forankres i byggverkets hovedbæresystem.	RIB

1.3 § 11-8 Brannceller – kjølesoner

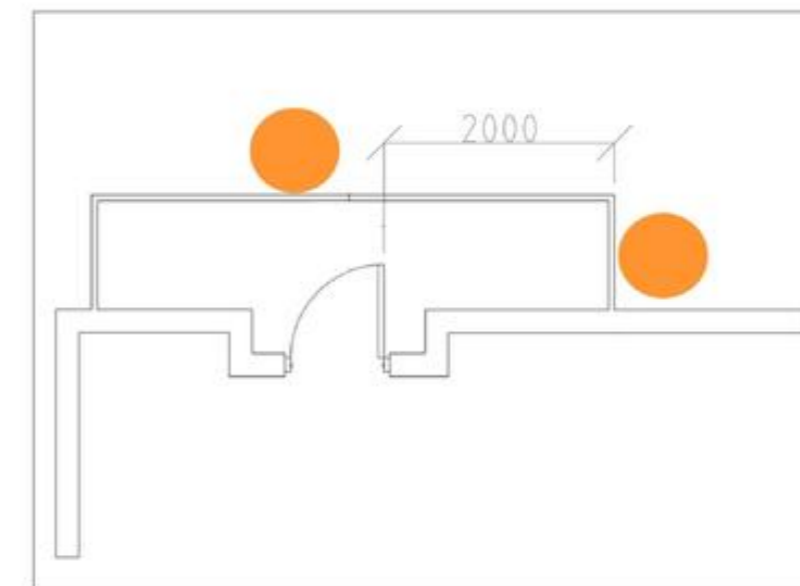
Utvendig brannspredning		Ansvar
Forebygging av utvendig brannspredning mellom brannceller i ulike plan	Balkong mellom 2. og 3. etasje vil fungere som kjølesone mellom etasjene. Den må gå minimum 1,2 meter ut ifra vegglivet og ha brannmotstand EI 60 [B 60].	ARK



Figur 2 Mål på balkong | skisse mottatt 14.10.2020

1.4 § 11-13 Utgang fra branncelle

Utgang fra branncelle		Ansvar
Alternativ rømningsvei	I notat 10205333-RIBR-NOT-001 er det prosjektert med rømningsstige fra 3. etasje som alternativ rømningsvei da høyden er over 5,0 meter til planert terreng. Denne er ikke montert. Balkong kan ses som likeverdig med rømningsvindu når tilhørende ytelser er oppfylt. Avstand fra balkongens brystningshøyde til veranda 2.etg er under 5,0 meter og det ville vanligvis ikke bli stilt krav til stige da det er tillatt å hoppe. Det tillates ikke å hoppe to ganger da du kan skade deg ved første hopp/før du er kommet til sikkert sted. Det må derfor etableres stige fra balkong til veranda 2.etg. Fra veranda 2.etg kan det hoppes.	ARK
Utforming av rømningsstige	Stigen må plasseres minimum 2,0 meter fra åpninger i fasaden i 2.etg. Den må monteres i front eller mot nord. Se skisse nedenfor. Det forutsettes at stigen ikke kommer i konflikt med andre vinduer/dører i fasaden (avstand min. 2 m). Ut fra skissene som er oversendt kommer stigen for nært underliggende balkongdør dersom den settes på enden av balkongen. Derfor må balkongen øke bredden (ut fra fasaden) eller lengden slik avstanden blir minimum 2,0 meter.	

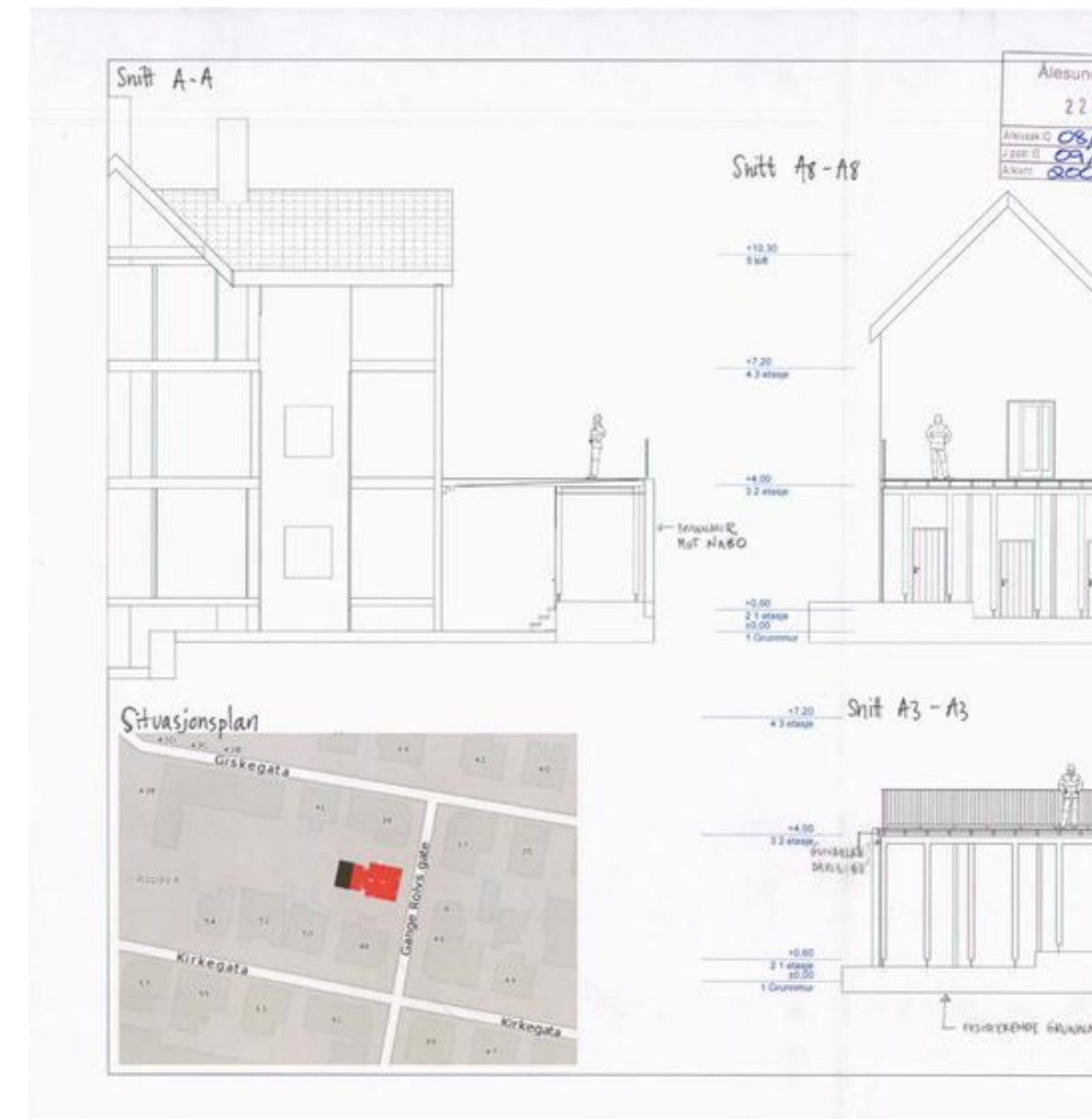


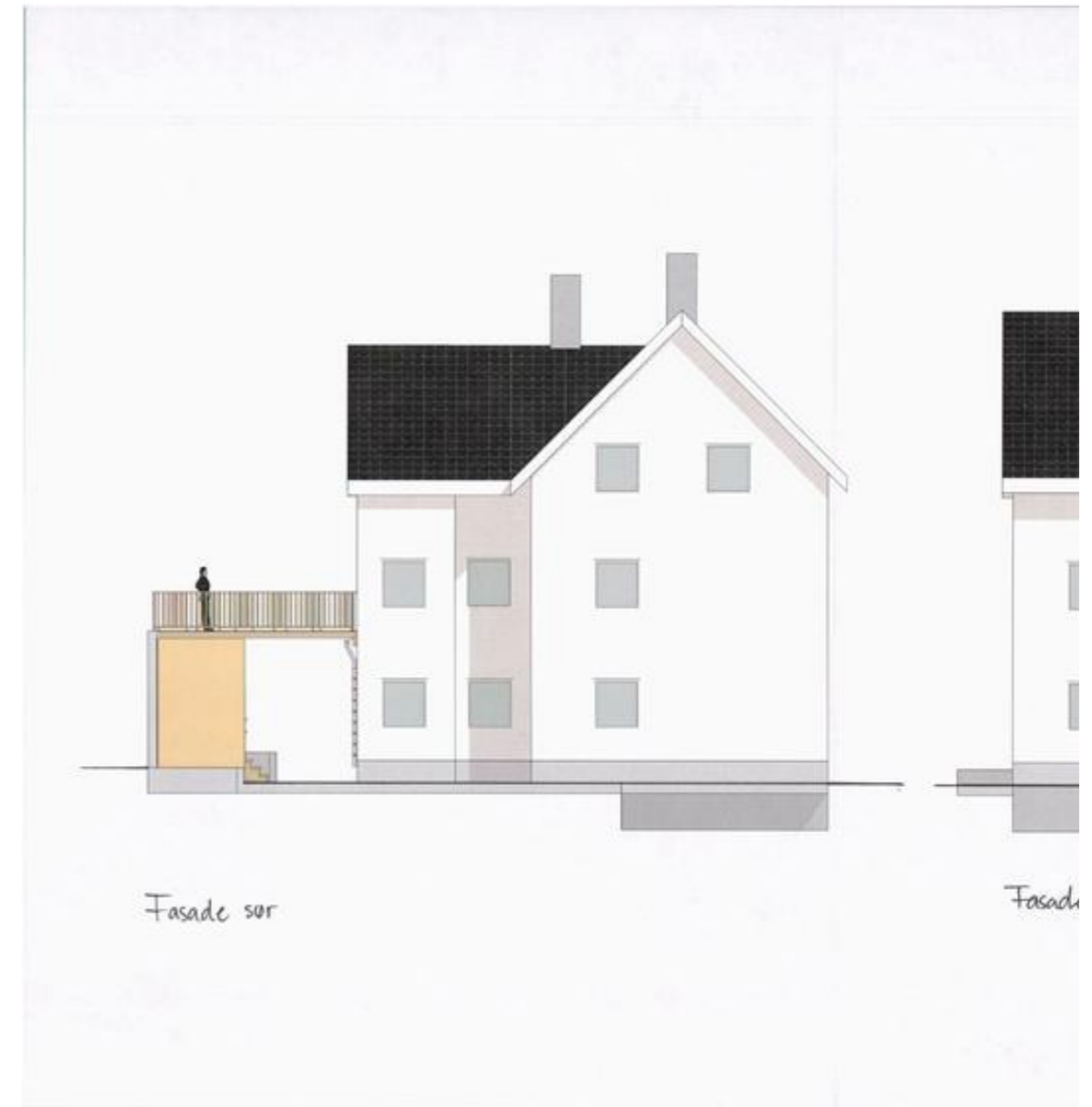
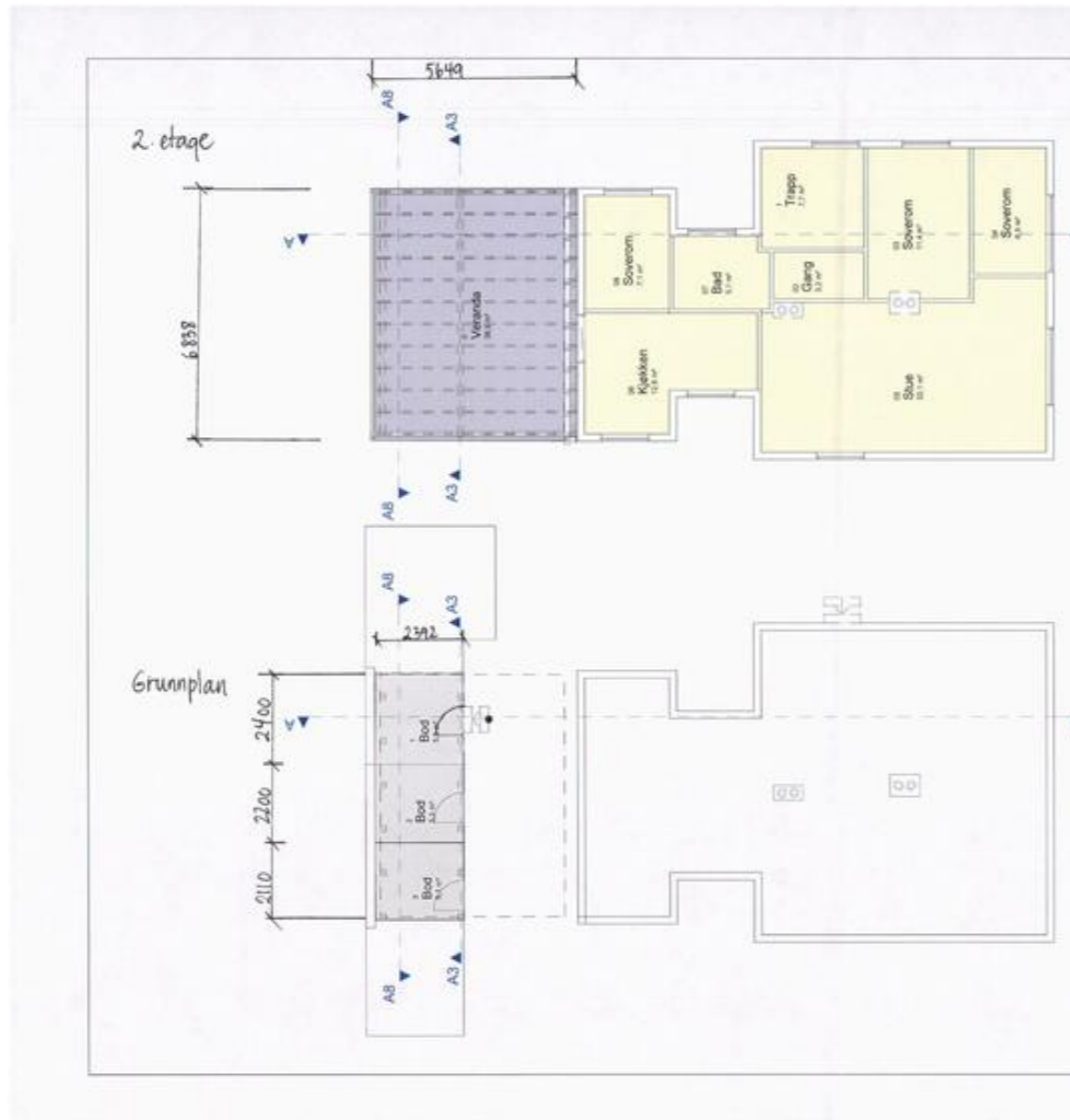
Figur 3 Ny skisse balkong | plassering av rømningsstige kan være i front eller til høyre

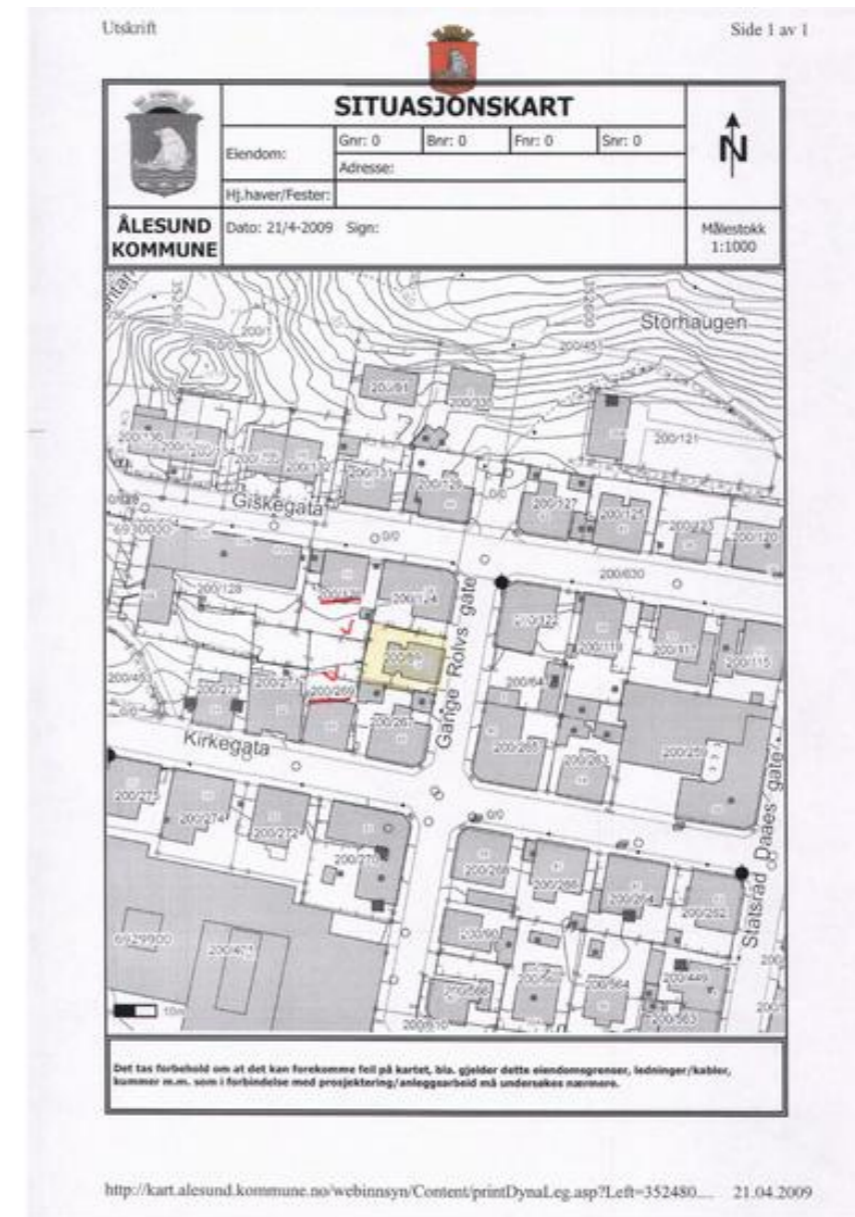
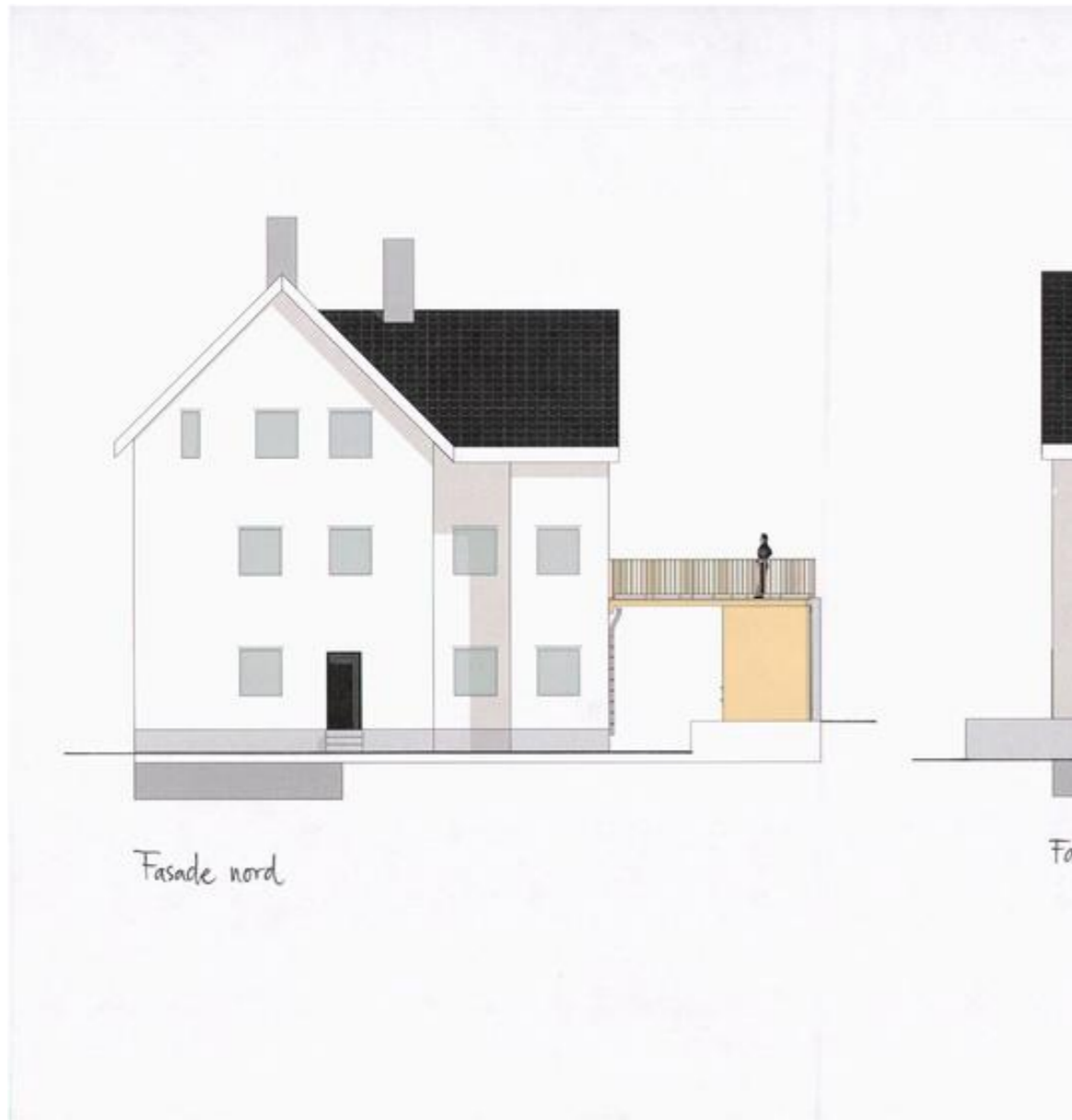
Gange Rolvs Gate 3 multiconsult.no
 Brannteknisk vurdering av ny balkong 1 Brannteknisk vurdering

1.5 § 11-14 Rømningsvei

Rømningsvei		Ansvar
Sikkert sted	Rømningsvei skal på en oversiktig og lettfattelig måte føre til sikkert sted. Det forutsettes at personer som rømmer fra verandaen i 3. etasje kan komme seg til sikkert sted (minimum 8 m fra bygningen).	ARK











Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Sofie Molnes Søvik
Tlf. 70 16 26 25

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
20/25151-9 21/39744 L42 200/89 08.06.2021

Gbnr. 200/89 - Vedtak - Gange Rolvs gate 3 - Fasadeendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 441/21	Dato: 08.06.2021
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Fasadeendring		
Byggested:	Gbnr. 200 / 89	Gange Rolvs gate 3	
Areal:	BRA:	BYA:	%-BYA: Uendret
Tiltakshaver:	Augustin Bogdanel Gavre		
Ansvarlig søker:	Artikon AS		
Søknad komplett:	27.04.2021		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om re-etablering av rømningsveg og dispensasjon fra §2.2 og §17.2 i Kommunedelplanen. Tiltaket er godkjent som vist i tegninger, avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Vi vil opplyse om at terrassen og bod under nevnte tiltak fortsatt er å anse som et ulovlig tiltak ettersom det aldri ble søkt om igangsettingstillatelse og må søkes på nytt. Vi vurderer det likevel slik at vi kan behandle søknaden om etablering av rømningsveg separat på tross av det ulovlige forholdet, på grunn av hensynet til brannsikring og fare for helse og sikkerhet.

I og med at tiltaket ikke utløser brannprosjektering for hele bygget, ønsker vi likevel gjennom vedtaket å opplyse om at det fins mulighet til å søke midler fra Riksantikvaren og Fylkeskommunen til brannsikring. Ettersom bygget ligger i sone for verneverdig tett trehusbebyggelse og brannmitteområde, er det spesielt viktig at brannsikringen i området utbedres. Dersom eiere ønsker hjelp med å søke midler til brannsikring for bygget kan kommunen hjelpe til med dette.

[Brannsikring av tette trehusområde \(mrfylke.no\)](http://mrfylke.no)
[Tilskudd til brannsikring av tette trehusområder - Riksantikvaren](#)

Protest fra nabo, eier av gbnr. 200/124 er delvis tatt til følge. **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: www.alesund.kommune.no	Nytt organisasjonsnummer: 920.415.288
---	----------------------------------	--	--

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen er lagt ut til boligområde.

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet når rammesøknaden ble sendt inn i 2018. Vi har mottatt merknader fra eiere av Giskegata 39. Tiltaket er nabovarslet igjen i 2021, og vi har mottatt merknad fra eiere av Giskegata 39 igjen.

Vurderinger

Saken gjelder:

Saken har opphav i ulovlighetsoppfølging sendt ut 20.03.2018, der det er oppdaget at det er fjernet en rømningsveg på bygget. Det er sendt inn søknad for re-etablering av rømningsveg 29.10.2018. Tilbakemelding fra kommunen i 2018 var da at størrelsen på terrassen må justeres og at kobbhusets utforming må tilpasses bygget. Saken er komplett i 2021, med tilpassede tegninger. Tiltaket befinner seg i Gange Rolvs gate 3 og det befinner seg i uregulert område. Det er derfor kommunedelplanen som er gjeldende for området. Årsaken til søknad er for å få etablert bedre rømningsvei fra leiligheten. Den tidligere branntappen har på et tidspunkt blitt fjernet. Tiltaket ligger inn mot en bakgård. En anser det som en bedre løsning å få etablert rømning til bakgården fremfor å etablere en rømnings-stige ut mot hovedgaten. En rømnings-stige mot hovedgaten vil fremstå som et fremmedelement. Tiltaket vil ikke medføre noen endringer i utnyttelsesgrad i forhold til slik bygningsmassen fremstår på tomten i dag. Tiltaket krever dispensasjon og dette er det redegjort for i eget skriv. Totalt %-BYA er uendret.

Vi minner på at terrassen og bod under fortsatt er å anse som et ulovlig tiltak ettersom denne ikke har blitt omsøkt, og denne må søkes om for å bli godkjent.

Uttale fra Fylkeskonservator:

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut i fra våre ansvarsområde følgende merknader. Nyare tids kulturminne. Bygget har tidlegare blitt mye ombygd og tilbygd, og fasadene er mye endra frå slik huset blei bygd i 1903. Den nye rømningsvegen ligg inn mot bakgården. Løysningen ser ikkje ut til å ha særleg betydning for bygningens verdi som kulturminne, men tilføyinga med kobbhus og altan til 3.etasje forsterkar inntrykket av en trinnvis "knoppkyting" og tilfører ikkje kvalitet til bygningen.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet §2.2 og §17.2 i Kommunedelplanen. F

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt
Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Dette gjelder både kulturminner fra nyere tid (bygg, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlige og de som ligger skjult under

markoverflaten. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på å bevare opprinnelige stil og materialbruk i bebyggelsen. Garasjer, tilbygg, altaner o.l. skal ta hensyn til eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med hovedhuset. I områder med automatisk freda kulturminner skal den naturlige vegetasjonen tas vare på.

For sentrumsbebyggelsen på Aspøya og Nørvøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateløpene mot fjorden.

Ved planlegging av ny bebyggelse innen områdene skal det i planen/byggesaken legges vekt på å innordne seg eksisterende bygningsmiljø når det gjelder areal, volum og materialbruk. Fylkeskonservatoren skal involveres i alle saker som berører kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra §2.2:

I forbindelse med tiltak i Gange Rolvsgate 3 søkes det om dispensasjon fra krav om at det må foreligge reguleringsplan for området. Det søkes også om dispensasjon til å føre opp kobbhus på boligen. Tiltaket befinner seg i Gange Rolvsgate 3 og omfattes av kommunedelplan. Området er avsatt til boligformål, (Eksisterende/fremtidig). Tiltaket befinner seg i det som i kommunedelplanen betegnes som område 1 – «Urban fortetting bysentrum». I kommunedelplan er det satt som krav at det skal utarbeides reguleringsplan før en byggetillatelse gis: «§2-2 For øvrige utbyggingsområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter pbl. §20-1 første ledd bokstav a,d, g, k,l og m kan finne sted». Søknaden er med dette i strid med plankrav i kommunedelplanen for Ålesund, og det er denne bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Det er også ønskelig å føre opp et kobbhus på boligen og det søkes om dispensasjon for dette. Dispensasjon kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.

Hensikten med kravet om utarbeidelse av reguleringsplan, er å få en samordnet utbygging av et større område med tanke på videre utnyttelse. Reguleringsplanen vil bl.a. avklare arealbruken, grad av utnytting (antall tomter), adkomstveg m.m. Det er også ønskelig at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng. Det er ikke ønskelig å tillate tiltak som kan vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Vi er av den oppfatning av at å kreve en planprosess vil være lite samfunnsnyttig i dette tilfellet, da det vil kreve store ressurser. Med det som grunnlag kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom kommunen godkjenner en dispensasjon som omsøkt. Det står ikke noe i kommuneplanen om oppføring av kobbhus. Siden bygningen befinner seg i bysentrum er det nærliggende å tro at det er krav om dispensasjon til å føre opp dette, all tid en antar det er ønskelig med en felles strategi hva angår fasader på boliger i bysentrum. Når det er sagt så er bygningene i bysentrum i dag fra mange ulike tidsepoker, og med mange varierte uttrykk. I den aktuelle saken er det snakk om et mindre tiltak på en eksisterende bolig i en gate der det i dag er oppført mange trehus lignende det omsøkte tiltaket. Slik vi ser det vil ikke oppføring av kobbhus og veranda sette hensynet til bestemmelsen til side. I nærheten av omsøkte tiltak er det andre bygninger som også har kobbhus og omsøkte tiltak bryter i så måte ikke med allerede etablert bebyggelse. Det omsøkte kobbhuset skal også vende inn mot bakgården og blir ikke synlig fra gatenivå slik vi ser det, det blir kun synlig fra bakgården og de bygninger som ligger rundt denne.

Det vil kunne være en ulempe for naboer og området at det tillates en dispensasjon fra reguleringsplankravet. Plankravet er ment å sikre beboere i et område forutsigbarhet f.eks. med tanke på utformingen av området. En kan ikke regne med å få en like grundig utredning av saken i en

byggesøknad med nabovarsel, som i en plansak. Muligheten for medvirkning begrenses også. Det fremgår i formålsparagrafen i PBL at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.» Vi kan likevel ikke se at det vil være en klar ulempe å tillate dispensasjonen, fordi det ikke er snakk om oppføring av en ny bolig, men et mindre tiltak på en allerede eksisterende bolig. En ser på det som en stor fordel i å kunne godkjenne en byggesak uten den omfattende prosessen en regulering medfører. Å regulere en tomt i et område som allerede er godt utbygd ansees ikke som særlig fornuftig bruk av hverken tid eller pengeressurser. Som beskrevet i følgebrevet er årsaken til søknaden at det skal etableres en bedre rømningsvei fra leiligheten. Det har tidligere vært en brantrapp her, men denne har på et tidspunkt blitt fjernet. Vi ser på det som en stor fordel å etablere rømningsvei inn mot bakgården, fremfor å etablere rømningsstige ut mot gateplan. Denne vil fremstå som et fremmedelement slik vi ser det. Etablering av tiltak som omsøkt er også i tråd med signaler gitt fra Ålesund kommune i forhåndskonferanse. En mener at ovenstående punkter viser at hensynet til bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulemper ved å gi dispensasjon. En mener derfor at dispensasjonene bør godkjennes som omsøkt.

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra §17.2:

Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet innenfor hensynssone H-570 i Kommuneplanen. I medhold av kommuneplanen §17.2 skal det ikke utføres byggetiltak innenfor hensynssonen uten at det foreligger en Det søkes dispensasjon fra dette kravet. Som kjent kan kommunen innvilge dispensasjon når hensynet som begrunner bestemmelsen det foreligger en vurdering av verneverdien i godkjent reguleringsplan. Det søkes dispensasjon fra dette kravet.

Som kjent kan kommunen innvilge dispensasjon når hensynet som begrunner bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må det være klart større fordeler enn ulemper etter en samlet vurdering. Hensikten med kravet er etter vår mening å sikre at bygninger bevares i sin karakter. Dette tiltaket er etter vårt syn nokså beskjedent, og er godt tilpasset og viderefører byggets karakter slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med vernehensyn. Vi kan derfor ikke se at tiltaket kommer i konflikt med vernehensyn. Fordelen med dispensasjon er at en unngår en ressurs- og tidskrevende prosess som unansett ikke kan tilføre denne saken noe nytt. Kommunens bygningmyndighet har etter vår syn rett vedkommende til å gjøre vurderingen om nærmere utgreiing av dette tilføre noe nytt størrelsen og utformingen av tiltaket tatt i betraktning. Tiltaket er for øvrig godt tilpasset eksisterende bygg og viderefører byggets karakter på en god måte og innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tatt i betraktning at nødvendige vurderinger er gjort og at tiltaket er godt tilpasset omgivelsene kan ikke vi se at det er noen ulemper med dispensasjoner.

Vår vurdering etter dette er at vilkårene for å dispensere fra kommuneplanen §17-2 er oppfylt, og vi ber om at dispensasjonene innvilges som søkt.

Vår vurdering:

Vi vurderer det slik at tiltaket er godt nok tilpasset det verneverdige trehusmiljøet i materialbruk, farge, utforming og takmateriale. Det er gjort justeringer av utformingen på kobbhuset og reduksjon av balkongen fra først omsøkt tiltak. Inngrepet tilfører ikke mer kvalitet til byggets arkitektoniske verdi, men med tanke på at tilbyggets hensikt er å etablere en rømningsveg, veier sikkerhetskriteriet tyngst. Vi vurderer det derfor slik at vi kan innvilge dispensasjon fra kravet om ny detalj- og områdedetaljering for de kulturhistoriske verdiene, samt dispensasjon fra plankravet. Den verneverdige trehusbebyggelsen på Aspøya har de siste årene fått en såkalt knoppkyting i bebyggelsen, spesielt inn mot bakgård. Dette resulterer at bakgårdene på Aspøya blir gradvis gjenbygd. Denne gjenbyggingen er ikke i tråd med det opprinnelige uttrykket til gjenreisingsbebyggelsen og kan i områder fremstå som uryddig og uharmonisk. I mangel på en

reguleringsplan på Aspøya, og mangel på felles retningslinjer for tilbygg, veranda og balkonger er resultatet en 'Ad Hoc' bebyggelse. Det er et ønske at det skal etableres gode boforhold på Aspøya, og at uteoppholdsarealer og balkonger og veranda må kunne etableres på en måte som er i tråd med den eksisterende bebyggelsen uten at dette forringer den arkitektoniske verdien til området ytterligere. Vi vurderer det slik at akkurat denne balkongen og kobbhuset er nødvendig for brannsikkerheten i bygget. Vi ønsker også å informere om at det er mulig å søke om støtte fra Fylkeskommunen og Riksantikvaren til å sprinkle eller montere brannalarmanlegg i bygget.

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

Ut i fra en total vurdering blir ikke hensynene som ligger bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt. Det er klart større fordeler enn ulemper ved å etablere en rømningsveg for brann, ettersom området er et verneverdig trehusmiljø med utbredt fare for brannsmitte.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Merknader fra naboer og andre:

Søknaden ble først sendt inn i 2018, og ikke komplettert før 2020. Dette vil si at søknaden har blitt nabovarslet to ganger, først i 2018, og 2021. Det har kommet inn to merknader, en i 2018 og en i 2021.

Eier av gbnr. 200/124 - Kjell-Ove SørDAL – Giskegata 39 -2018

Vi bekrefter herved å ha mottatt nabovarsel for fasadeendring og utbedring av rømningsveg i Gange Rolvs Gate 3. Dette godtar eg ikkje uten videre da det forringer utsikt fra min leilighet i Giskegata 39. Ser her står det at dette går ut mot bakgård, eg anser ikkje dette som en bakgård, da nærliggende eigendommer rundt har grøntområder mot vestsiden av bygget. Brannstig er installert på nordsiden av bygget så vidt meg bekjent.

Eier av gbnr. 200/124 - Ingrid Sofe Schevik – Giskegata 39 – 2018

Jeg har ingen innvendinger mot at det settes opp en brannstige, lignende den som står på nordsiden av huset per i dag. Angående bygging av altan. Det vil medføre betydelig sjensanse å få en altan så høyt å så nært min egen altan. Også vil bygningen bli enda mer ruvende enn den er fra før, i et allerede tettbygget område.

Eier av gbnr. 200/124 - Ingrid Sofe Schevik – Giskegata 39 – 2020

Angående bygging av altan. Det vil medføre betydelig sjenanse å få en altan så høyt og så nært min egen altan. I tillegg vil bygningen bli enda mer ruvende enn den er fra før, i ett allerede tettbygget område. Med vennlig hilsen Ingrid Sofie Schjevik

Søkers tilbakemelding på nabomerknadene:

Årsaken til at det søkes om veranda som omsøkt er at det er påpekt fra kommunen at tidligere rømningsvei har blitt fjernet og at dagens løsning ikke er tilfredsstillende. Der veranda og kobbhus er tenkt oppført er det i dag skråtak, med skrått vindu, og dette er ikke en anbefalt løsning for rømningsvei. Ved å etablere et kobbhus, med en mindre veranda får beboere en god og tryggere rømningsvei. Den brannstigen som er på nordsiden av bygningen går rett ved siden av underliggende

vindu som er i en annen branncelle. Rømningsstige er ikke utført i tråd med anbefalinger som er gitt i Byggforsk, der det er angitt at enten så skal rømningsstige monteres i tilstrekkelig avstand fra underliggende vindu, eller ved at underliggende vindu utføres med brannmotstand på EI30 når det er annen branncelle. Det er derfor nødvendig å etablere en annen rømningsvei. Når det gjelder utsikt/sjenanse så har vi forståelse for at beboere i Giskegata 39 kan bli påvirket ved oppføring av veranda. En har forsøkt å ikke lage verandaen så stor, og den er mindre dyp enn den verandaen som ligger i etasjen under. Vi er av den oppfatning av at hensynet til brannsikkerhet er viktigere enn tap av utsikt, og at dette burde veie tyngst i denne saken. Vi er også av den oppfatning av at en må kunne forvente tettere nærhet til naboer i et byområde, enn f.eks i et boligfelt utenfor bysentrum.

Vår vurdering av nabomerknadene:

Det er forståelig at tilbygget i bakgården påvirker solforholdene og utsikten til naboene. Det er likevel slik at sikkerhet må prioriteres. Det er lagt vekt på å kunne etablere en sikker rømningsveg, og balkongen og kobbhuset er ikke større enn den trenger å være, og dermed av begrenset omfang. Aspøya er et område som ligger i Riksantikvarens liste over verneverdig tett trehusbebyggelse. Her her fins det stor fare for brannsmitte. Vi vurderer det slik at rømningsveg må etableres mot bakgård. Størrelsen på verandaen er i midlertid justert fra først sendt inn søknad og gjort vesentlig mindre. Dette kan bidra til at ulempene for naboene blir mindre enn først prosjektert løsning.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

Konklusjon

Tiltaket er godkjent som omsøkt, med dispensasjon fra plankravet i §2.2 og §17.2 i Kommunedelplanen. Merknad fra naboer er delvis tatt til følge. Bod og veranda under må omsøkes på nytt for å være lovlig tiltak.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaknummer 20/25151» og gbnr. 200/89.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
avdelingsleder

Sofie Molnes Søvik
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

10205333-RIBR-NOT-002
tegninger
1136-18 - Gjennomføringsplan Artikon V2 - 29.04.2021

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune --Plan, byggesak og geodata - Bokmål

		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	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31



Artikon AS
Eidsbakken 81

6037 EIDSNES

Byggesak og oppmåling

Saksbehandler:
Angelica Maria Talley
Tlf. 90 07 48 95

Deres referanse:

Vår referanse:
20/25151-18 22/118859

Arkivkode:
L42 200/89

Dato:
21.11.2022

Gbnr. 200/89 - Igangsettingstillatelse - Gange Rolvs gate 3 - Fasadeendring

Tiltak: Fasadeendring
Byggested: Gbnr. 200 / 89 Gange Rolvs gate 3
Tiltakshaver: Augustin Bogdanel Gavre
Ansvarlig søker: Artikon AS
Søknad komplett: 18.11.2022
Rammetillatelse: 441/21, datert 08.06.2021

Vi gjør oppmerksom på at du må søke rammetillatelse på nytt dersom arbeidet ikke blir satt i gang innen tre år etter at rammetillatelse ble gitt. Du må også søke på nytt dersom arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal plassering med høyder være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, kan ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/25151» og gbnr. 200/89.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med hilsen
Angelica Maria Talley
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Organisasjonsnummer:
920.415.288

postmottak@alesund.kommune.no

www.alesund.kommune.no



Augustin Bogdanel Gavre

Lite tilbygg + altan
Sekknaustegning



Alle rettigheter forbeholdt. Denne tegningen er en del av et prosjektpakkepris. Bildene er illustrative og kan avvike fra den faktiske situasjonen. Det er ikke tillatt å kopiere eller utnytte deler av denne tegningen uten skriftlig tillatelse fra Artikon AS.

Prosjekt	A10-01
Tittel	Situasjonsplan - 1:500

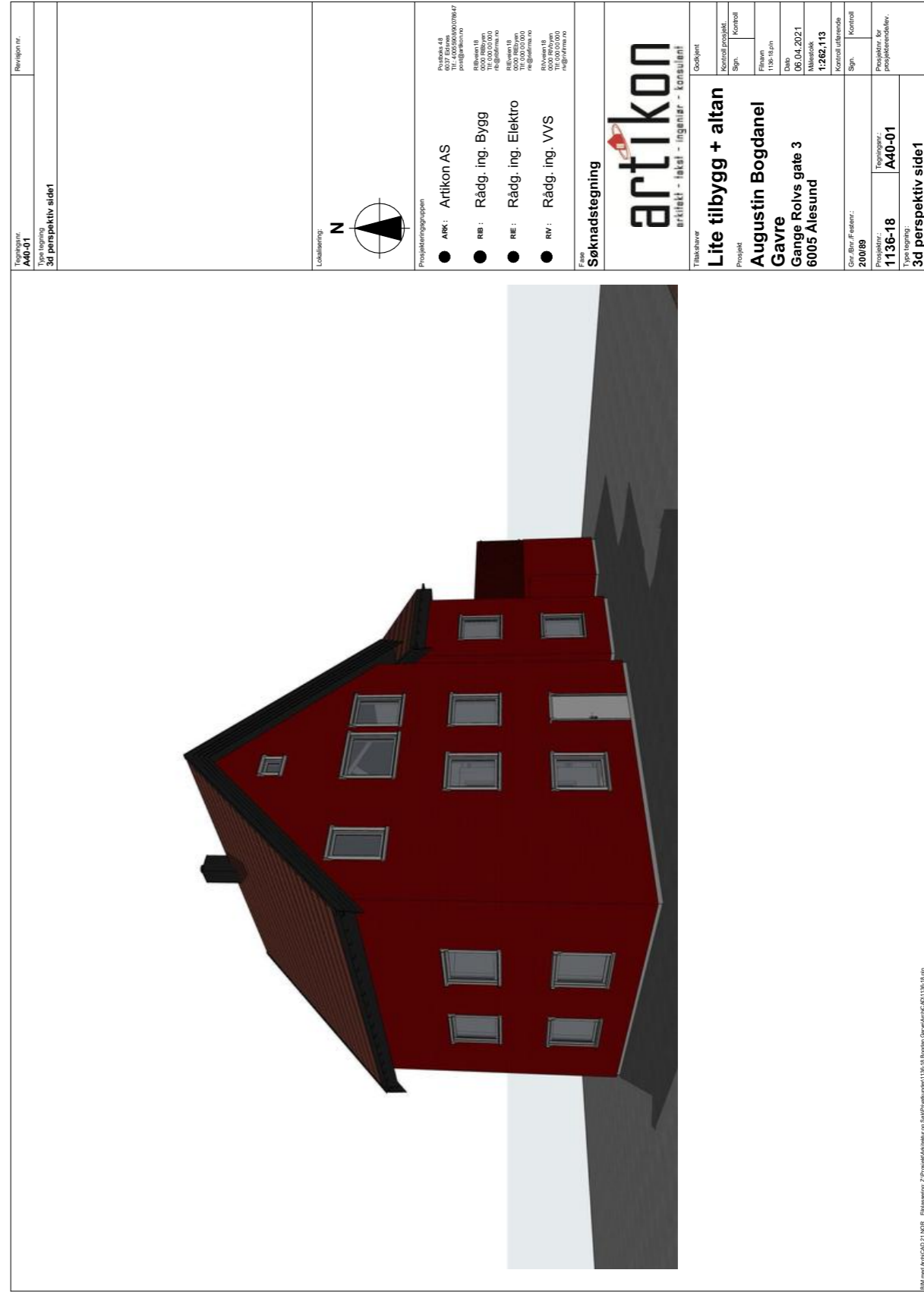
artikon
arkitekt - ingeniør - konsulent

Prosjekt: **Lite tilbygg + altan Augustin Bogdanel Gavre**
Gange Rolvs gate 3
6005 Alesund

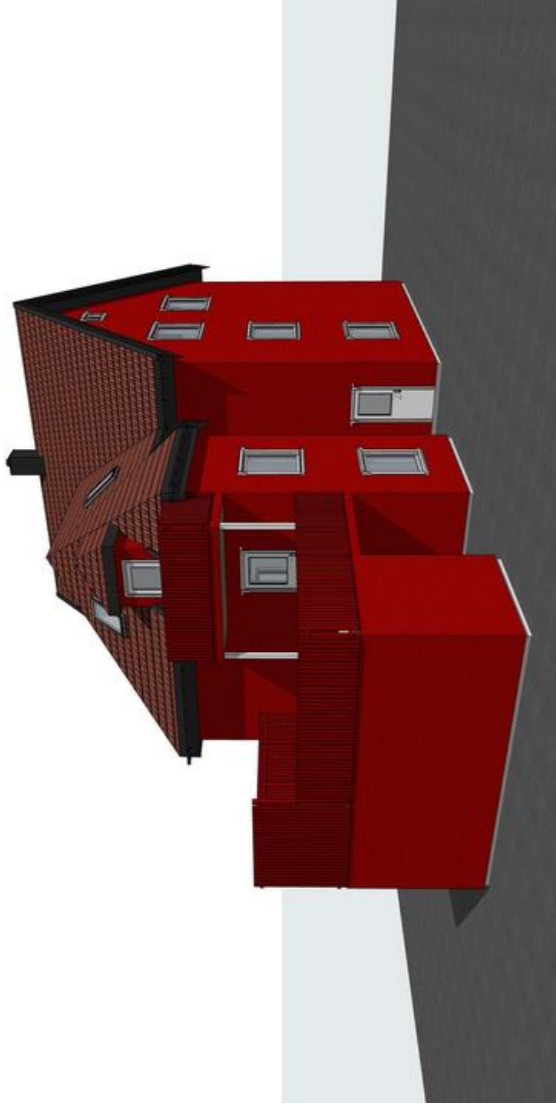
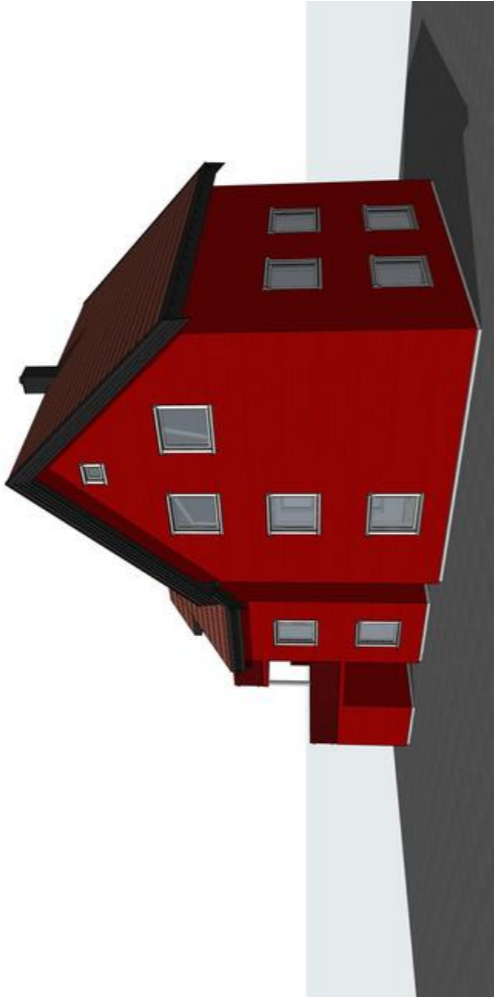
Arkitekt: Augustin Bogdanel
Ingeniør: Augustin Bogdanel



Dato: 02.04.2021
Skala: 1:500

- ARK: Artikon AS
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RE: Rådg. ing. Elektro
- REV: Rådg. ing. VVS

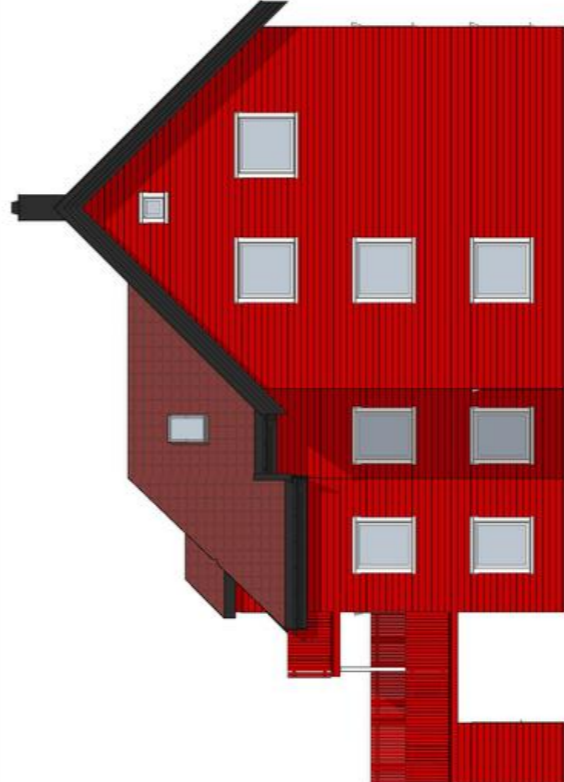
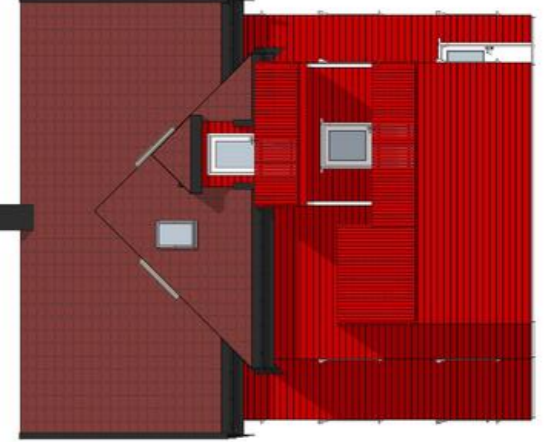




3d perspektiv side1

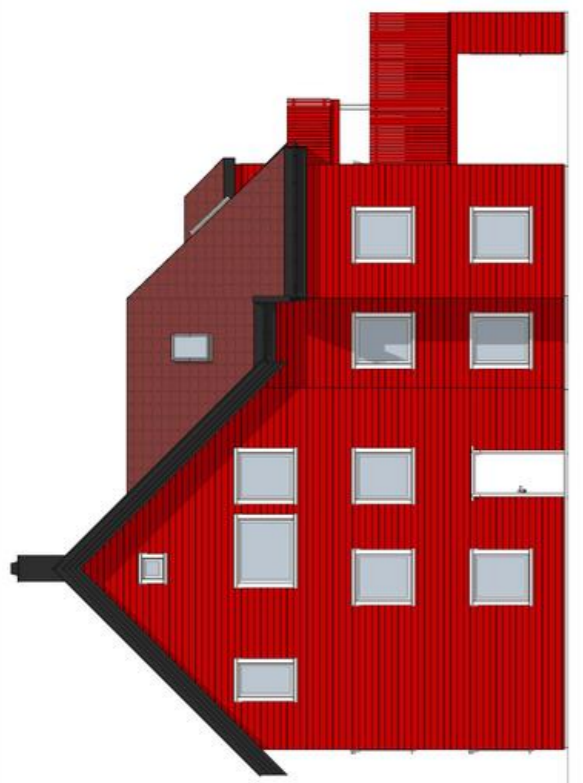
Tegningsnr. A40-02	Revisjonen nr.														
Tegningsgruppe 3d perspektiv side2															
Prosjektgruppe															
															
Prosjektgruppe															
<ul style="list-style-type: none"> ● ARK : Artikon AS ● RB : Rådg. ing.-Bygg ● RE : Rådg. ing. Elektro ● RV : Rådg. ing.-VVS 															
Prosjekt															
															
Prosjekt															
Lite tilbygg + altan Augustin Bogdanel Gavre Gange Rolvs gate 3 6005 Alesund															
Geometri															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Kontroll prosjekt</td> <td style="width: 50%;">Kontroll</td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Føremål</td> <td>1:100 side 2</td> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>02.04.2021</td> </tr> <tr> <td>1343.623</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1309.899</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll prosjekt	Kontroll	Sign.		Føremål	1:100 side 2	Dato	02.04.2021	1343.623		1309.899		Sign.	Kontroll
Kontroll prosjekt	Kontroll														
Sign.															
Føremål	1:100 side 2														
Dato	02.04.2021														
1343.623															
1309.899															
Sign.	Kontroll														
Prosjekt															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Prosjekt nr.</td> <td style="width: 50%;">Tegningsnr.</td> </tr> <tr> <td>200/89</td> <td>A40-02</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tegningsnr.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">1136-18</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tegningsnr.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3d perspektiv side2</td> </tr> </table>		Prosjekt nr.	Tegningsnr.	200/89	A40-02	Tegningsnr.		1136-18		Tegningsnr.		3d perspektiv side2			
Prosjekt nr.	Tegningsnr.														
200/89	A40-02														
Tegningsnr.															
1136-18															
Tegningsnr.															
3d perspektiv side2															

Arkivert: 2021/04/02 11:04:45 - Referanse: 2021/04/02 11:04:45 - Prosjekt: 200/89 - Tegningsnr: 1136-18

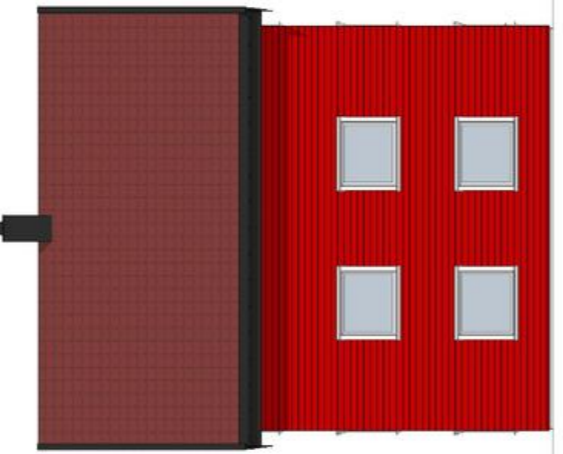



Tegningsnr. A40-03	Revisjonen nr.														
Tegningsgruppe Fasade Nord og Vest															
Prosjektgruppe															
															
Prosjektgruppe															
<ul style="list-style-type: none"> ● ARK : Artikon AS ● RB : Rådg. ing.-Bygg ● RE : Rådg. ing. Elektro ● RV : Rådg. ing.-VVS 															
Prosjekt															
															
Prosjekt															
Lite tilbygg + altan Augustin Bogdanel Gavre Gange Rolvs gate 3 6005 Alesund															
Geometri															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Kontroll prosjekt</td> <td style="width: 50%;">Kontroll</td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Føremål</td> <td>1:100 side 2</td> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>02.04.2021</td> </tr> <tr> <td>1343.623</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1309.899</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll prosjekt	Kontroll	Sign.		Føremål	1:100 side 2	Dato	02.04.2021	1343.623		1309.899		Sign.	Kontroll
Kontroll prosjekt	Kontroll														
Sign.															
Føremål	1:100 side 2														
Dato	02.04.2021														
1343.623															
1309.899															
Sign.	Kontroll														
Prosjekt															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Prosjekt nr.</td> <td style="width: 50%;">Tegningsnr.</td> </tr> <tr> <td>200/89</td> <td>A40-03</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tegningsnr.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">1136-18</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tegningsnr.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fasade Nord og Vest</td> </tr> </table>		Prosjekt nr.	Tegningsnr.	200/89	A40-03	Tegningsnr.		1136-18		Tegningsnr.		Fasade Nord og Vest			
Prosjekt nr.	Tegningsnr.														
200/89	A40-03														
Tegningsnr.															
1136-18															
Tegningsnr.															
Fasade Nord og Vest															

Arkivert: 2021/04/02 11:04:45 - Referanse: 2021/04/02 11:04:45 - Prosjekt: 200/89 - Tegningsnr: 1136-18



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Prosjektinformasjon

- ARK : Artikon AS
- RIB : Rådg. ing.-Bygg
- RE : Rådg. ing. Elektro
- RV : Rådg. ing. VVS

Prosjektinformasjon

artikon
arkitekt - lakst - ingeniør - konsultant

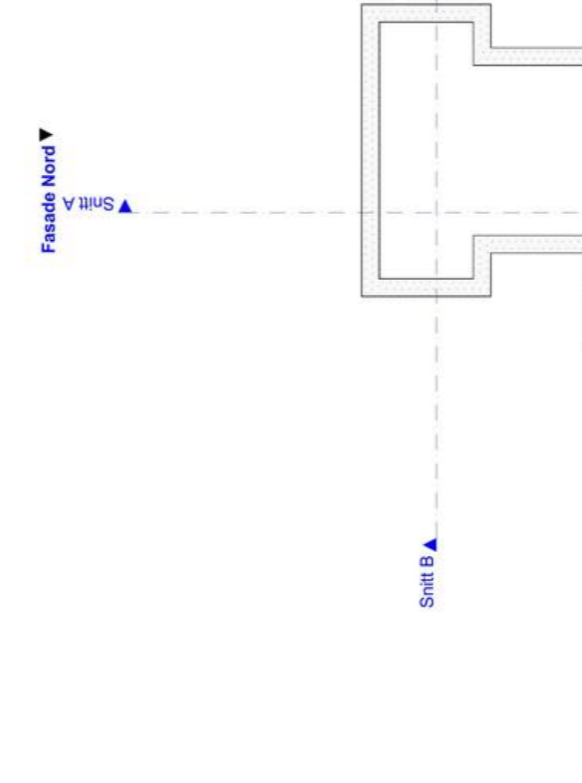
Lite tilbygg + altan
Augustin Bogdanel
Gavre
Gange Rolvs gate 3
6005 Alesund

Oppdragsinformasjon


Prosjekt: 1136-18
Tegning: A40-04
Tittel: Fasade Sør og Øst

Oppdragsinformasjon

Prosjekt: 1136-18
Tegning: A20-03
Tittel: Kjeller



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Prosjektinformasjon

- ARK : Artikon AS
- RIB : Rådg. ing.-Bygg
- RE : Rådg. ing. Elektro
- RV : Rådg. ing. VVS

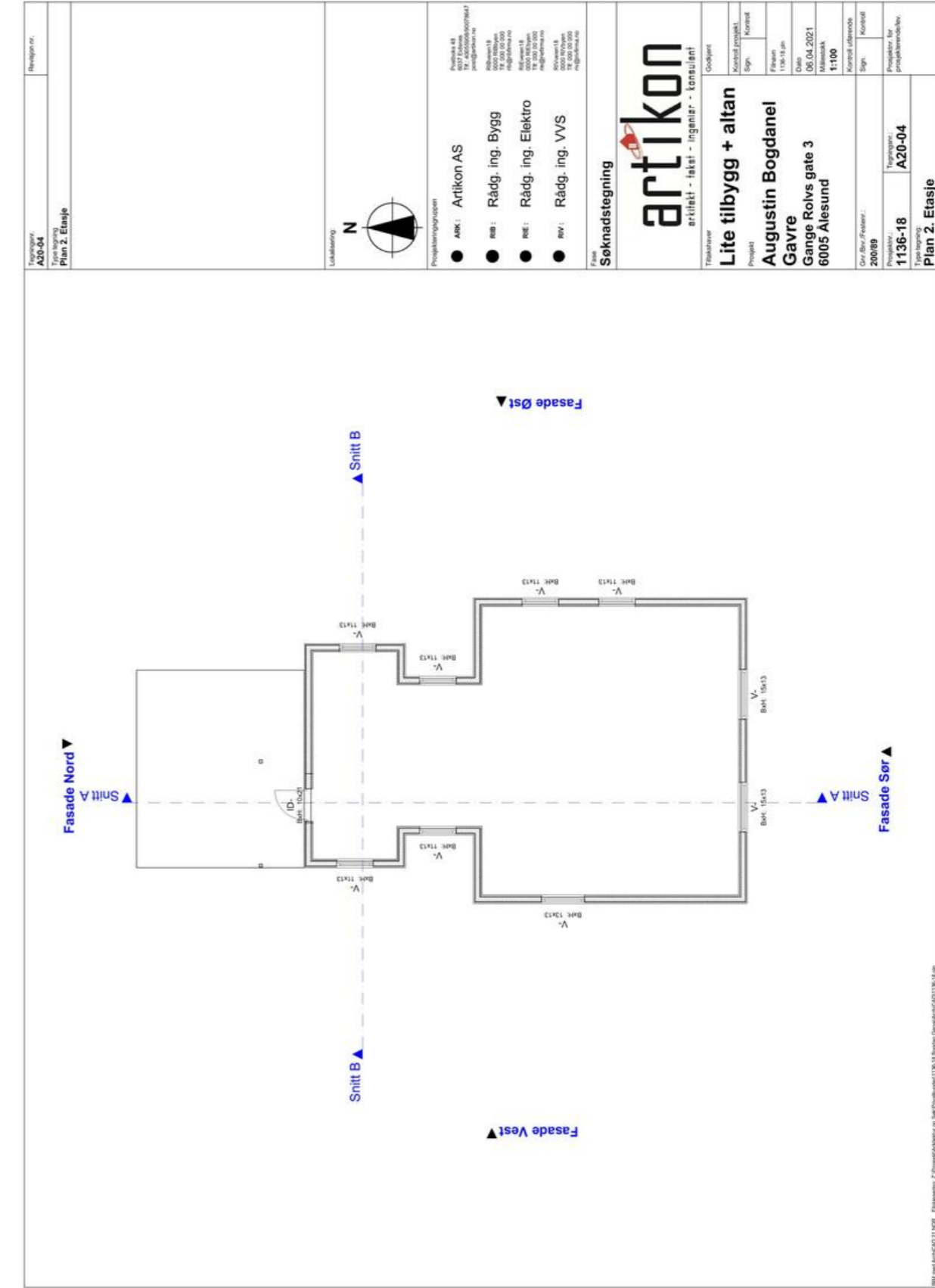
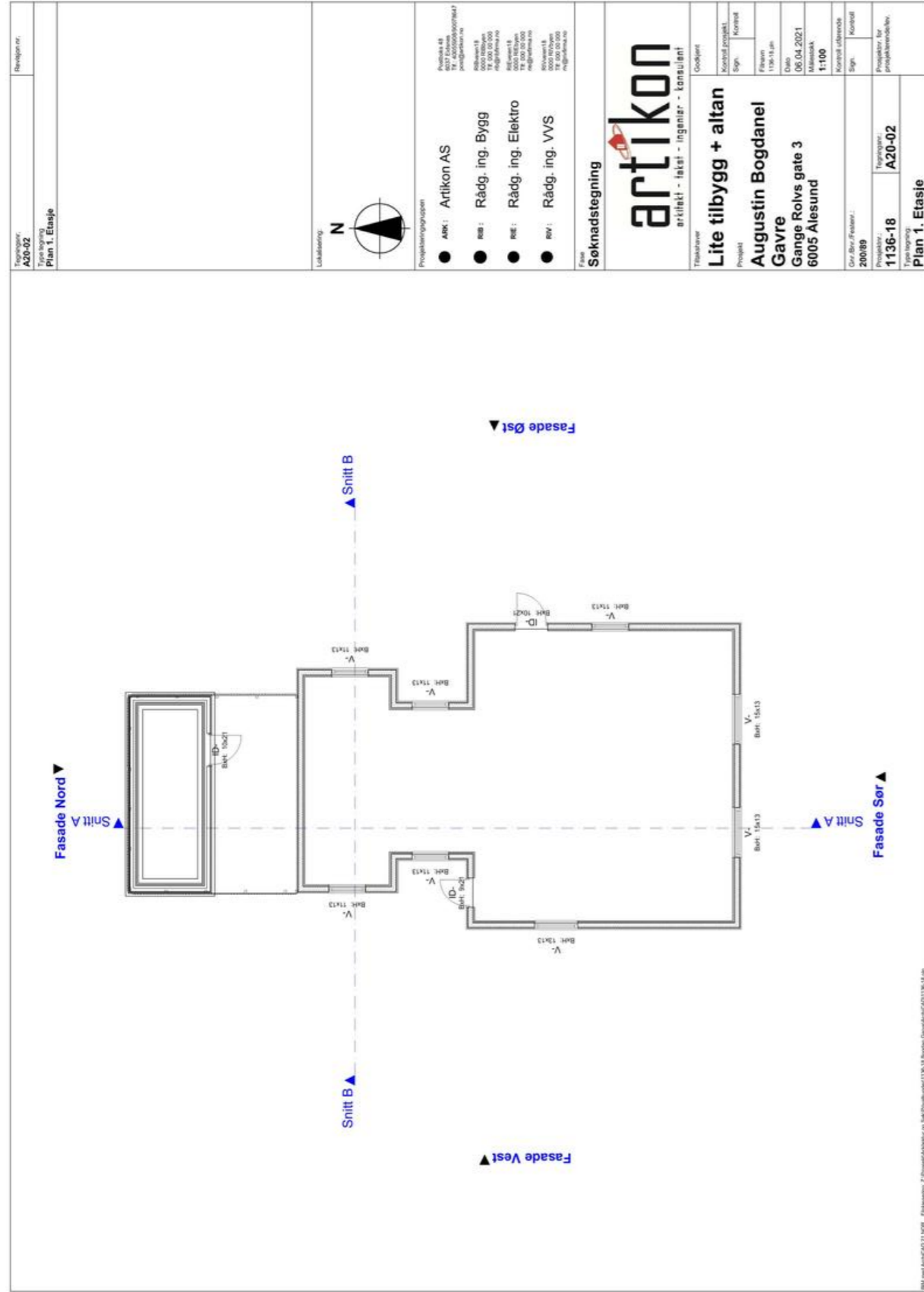
Prosjektinformasjon

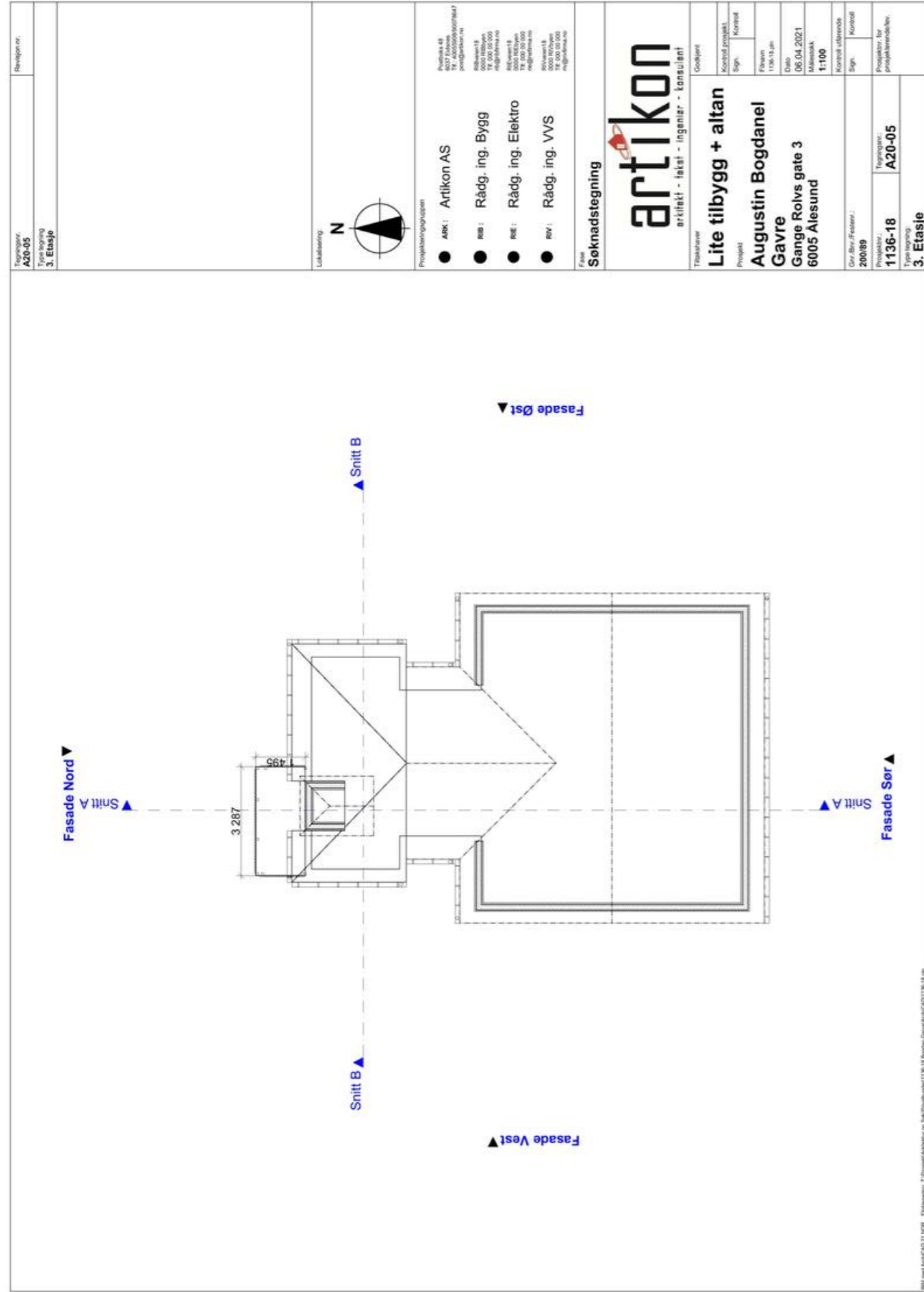
artikon
arkitekt - lakst - ingeniør - konsultant

Lite tilbygg + altan
Augustin Bogdanel
Gavre
Gange Rolvs gate 3
6005 Alesund

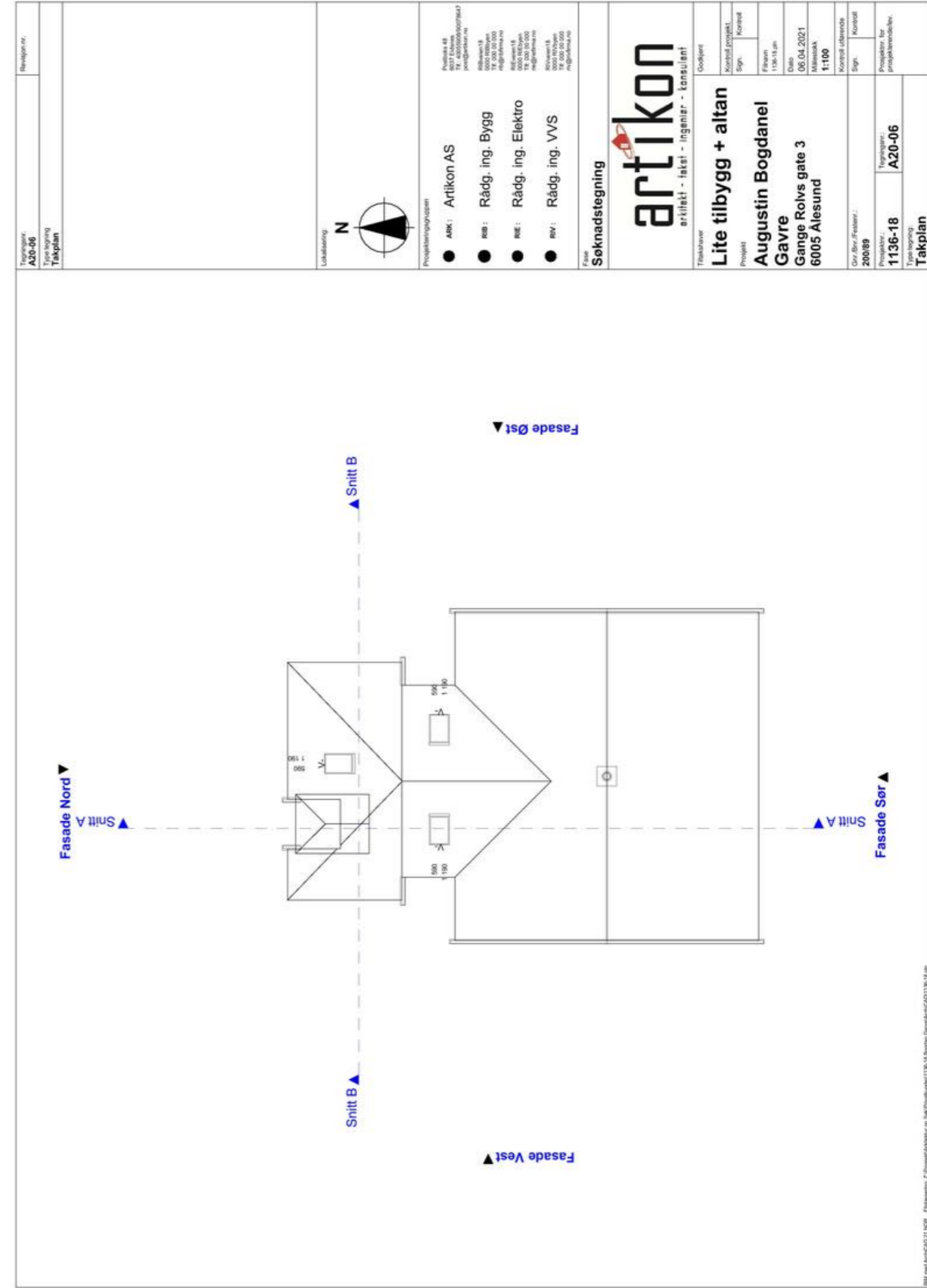
Oppdragsinformasjon

Prosjekt: 1136-18
Tegning: A20-03
Tittel: Kjeller

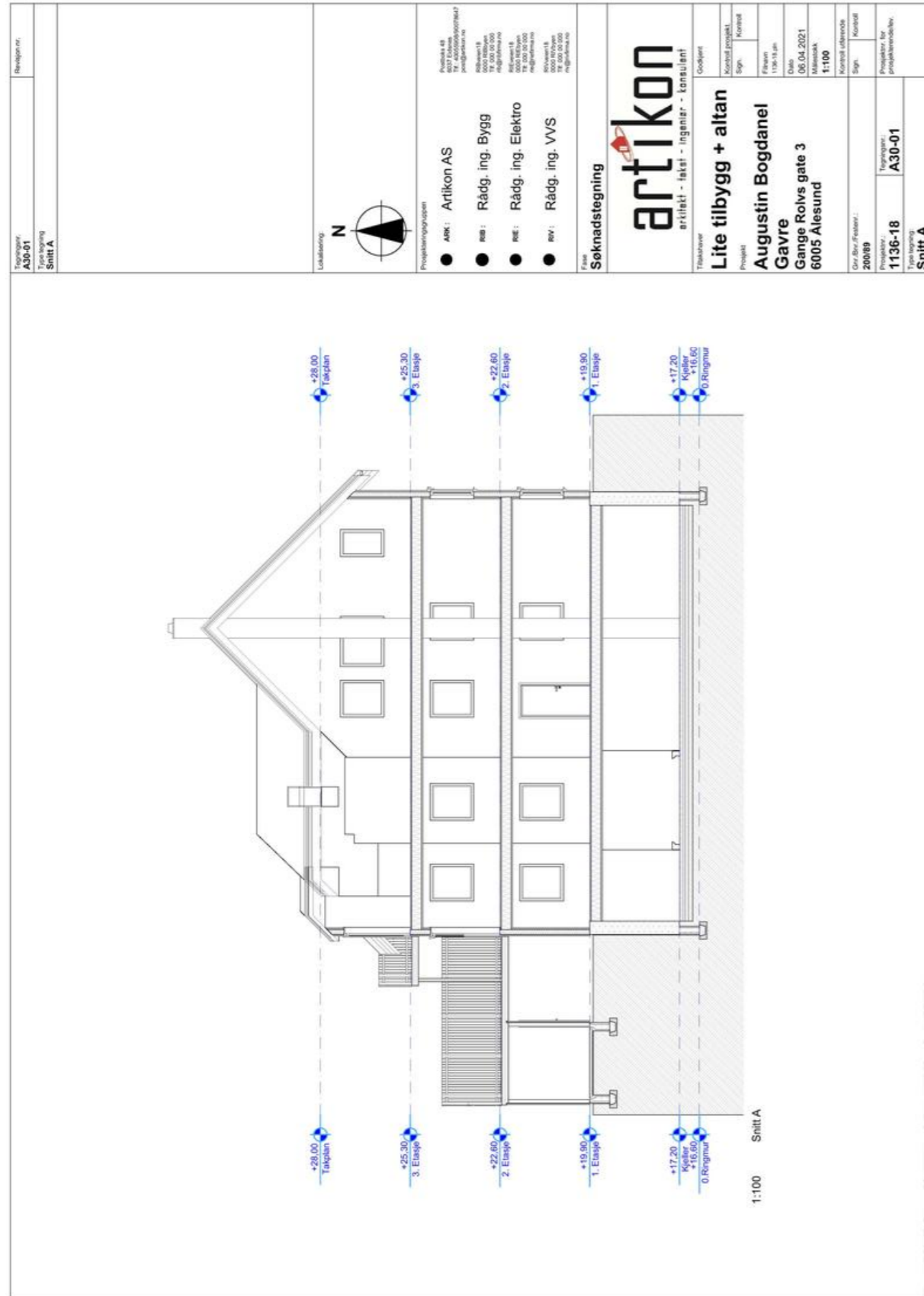




Tegningens Tittel: A20-05 Type tegning: 3. Etasje	
Lokalisering:	
Prosjektgruppe: <ul style="list-style-type: none"> ARK: Artikon AS RSB: Rådg. ing. Bygg RE: Rådg. ing. Elektro RV: Rådg. ing. VVS 	Ansvarlig arkitekt: Artikon AS Ansvarlig RSB: Rådg. ing. Bygg Ansvarlig RE: Rådg. ing. Elektro Ansvarlig RV: Rådg. ing. VVS
Fase: Seknadstegning	
Tekst: Lite tilbygg + altan Prosjekt: Augustin Bogdanel Adresse: Gavre Adresse: Gange Rolvs gate 3 Postboks: 6005 Alesund	
Utarbeidet av: 200/09 Prosjekt: 1136-18 Tegningens Tittel: 3. Etasje	Ansvarlig for prosjekteringen: A20-05
Prosjektgruppe: <ul style="list-style-type: none"> ARK: Artikon AS RSB: Rådg. ing. Bygg RE: Rådg. ing. Elektro RV: Rådg. ing. VVS 	Ansvarlig arkitekt: Artikon AS Ansvarlig RSB: Rådg. ing. Bygg Ansvarlig RE: Rådg. ing. Elektro Ansvarlig RV: Rådg. ing. VVS
Tekst: Lite tilbygg + altan Prosjekt: Augustin Bogdanel Adresse: Gavre Adresse: Gange Rolvs gate 3 Postboks: 6005 Alesund	
Utarbeidet av: 200/09 Prosjekt: 1136-18 Tegningens Tittel: 3. Etasje	Ansvarlig for prosjekteringen: A20-05



Tegningens Tittel: A20-06 Type tegning: Takplan	
Lokalisering:	
Prosjektgruppe: <ul style="list-style-type: none"> ARK: Artikon AS RSB: Rådg. ing. Bygg RE: Rådg. ing. Elektro RV: Rådg. ing. VVS 	Ansvarlig arkitekt: Artikon AS Ansvarlig RSB: Rådg. ing. Bygg Ansvarlig RE: Rådg. ing. Elektro Ansvarlig RV: Rådg. ing. VVS
Fase: Seknadstegning	
Tekst: Lite tilbygg + altan Prosjekt: Augustin Bogdanel Adresse: Gavre Adresse: Gange Rolvs gate 3 Postboks: 6005 Alesund	
Utarbeidet av: 200/09 Prosjekt: 1136-18 Tegningens Tittel: Takplan	Ansvarlig for prosjekteringen: A20-06
Prosjektgruppe: <ul style="list-style-type: none"> ARK: Artikon AS RSB: Rådg. ing. Bygg RE: Rådg. ing. Elektro RV: Rådg. ing. VVS 	Ansvarlig arkitekt: Artikon AS Ansvarlig RSB: Rådg. ing. Bygg Ansvarlig RE: Rådg. ing. Elektro Ansvarlig RV: Rådg. ing. VVS
Tekst: Lite tilbygg + altan Prosjekt: Augustin Bogdanel Adresse: Gavre Adresse: Gange Rolvs gate 3 Postboks: 6005 Alesund	
Utarbeidet av: 200/09 Prosjekt: 1136-18 Tegningens Tittel: Takplan	Ansvarlig for prosjekteringen: A20-06



Tinglysingsstempel

DAGBOK NR. DAGBOKBOK
03901 21.05.87
ÅLESUND
SØRENSKRIVEREMBEDE

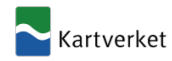
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftene § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 200	Bnr. 89	Fnr.	Kommune	Ålesund
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)	
	Tørle Bygg - Einar Tørle				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).				
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhets innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>				
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).				

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83



Attestert kopi av dok.nr. 1987/3901/58
Attestingstidspunkt 2026-03-04 11:13

Side 2 av 7

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	82	21		
2	B	82	22		
3	B	82	23		
4	G	10	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller skal stemme med nevner 256 Sum teller skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

RETT GJENPART BEKREFTES:
SPAREBANKENES
EIENDOMSSERVICE A/S
Arthe M. Skimming

Dato 11/5 1987 Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted Tørlen Bygg v/Einar Tørlen
Einar Tørlen

Dokumentet returneres til:
Navn Sparebankenes Eiendomsservice A/S Adresse Telefon 25190

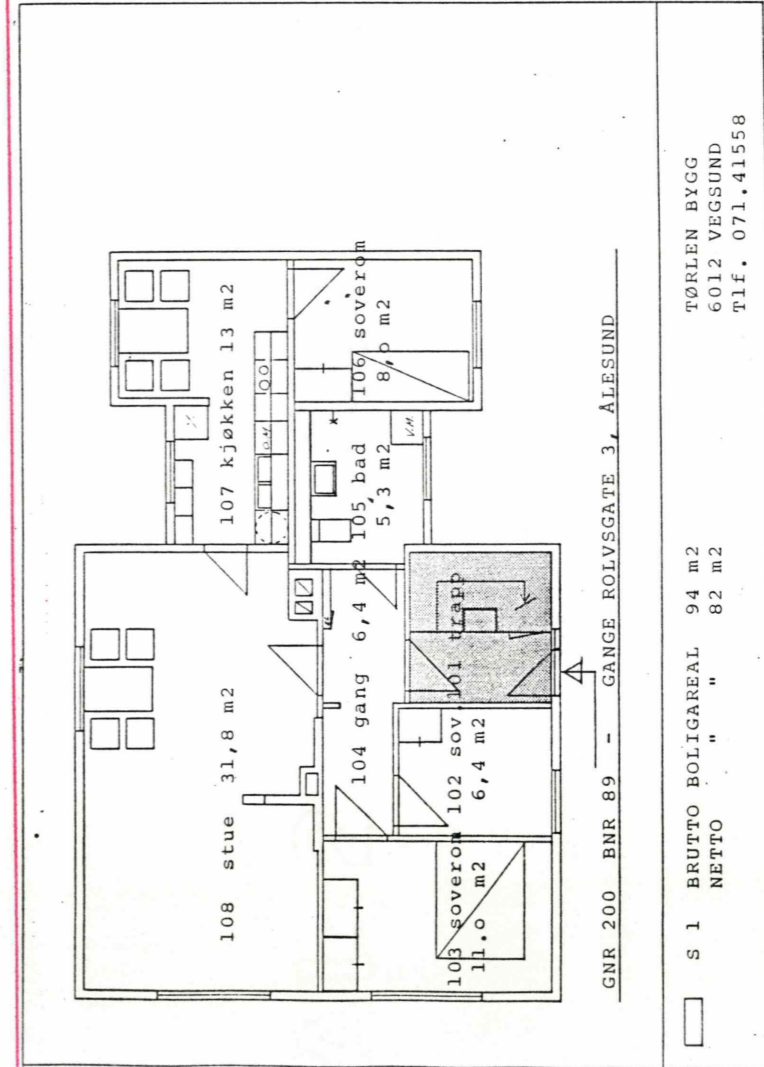


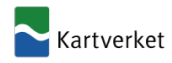
Attestert kopi av dok.nr. 1987/3901/58
Attestingstidspunkt 2026-03-04 11:13

Side 3 av 7

DAGBOK NR. DRØBOLIG
03901 21.05.87
ÅLESUND
SØDENSKRIVEREMETE

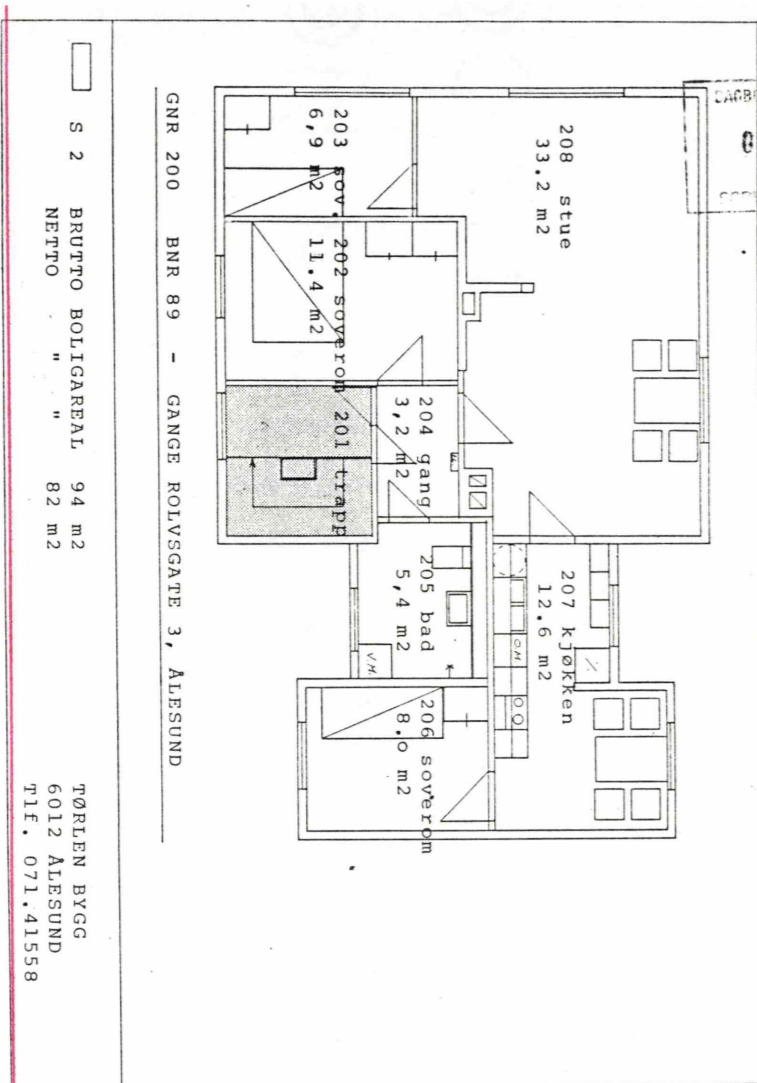
RETT GJENPART BEKREFTES:
SPAREBANKENES
EIENDOMSSERVICE A/S
Arthe M. Skimming





Attestert kopi av dok.nr. 1987/3901/58
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 11:13

Side 4 av 7



DARBA NR. 03301 21.05.87
ÅLESUND
EIDENSKRIVEREMÅTE

S 2 BRUTTO BOLIGAREAL 94 m2
NETTO " " 82 m2
TØRLEN BYGG
6012 ÅLESUND
Tlf. 071.41558

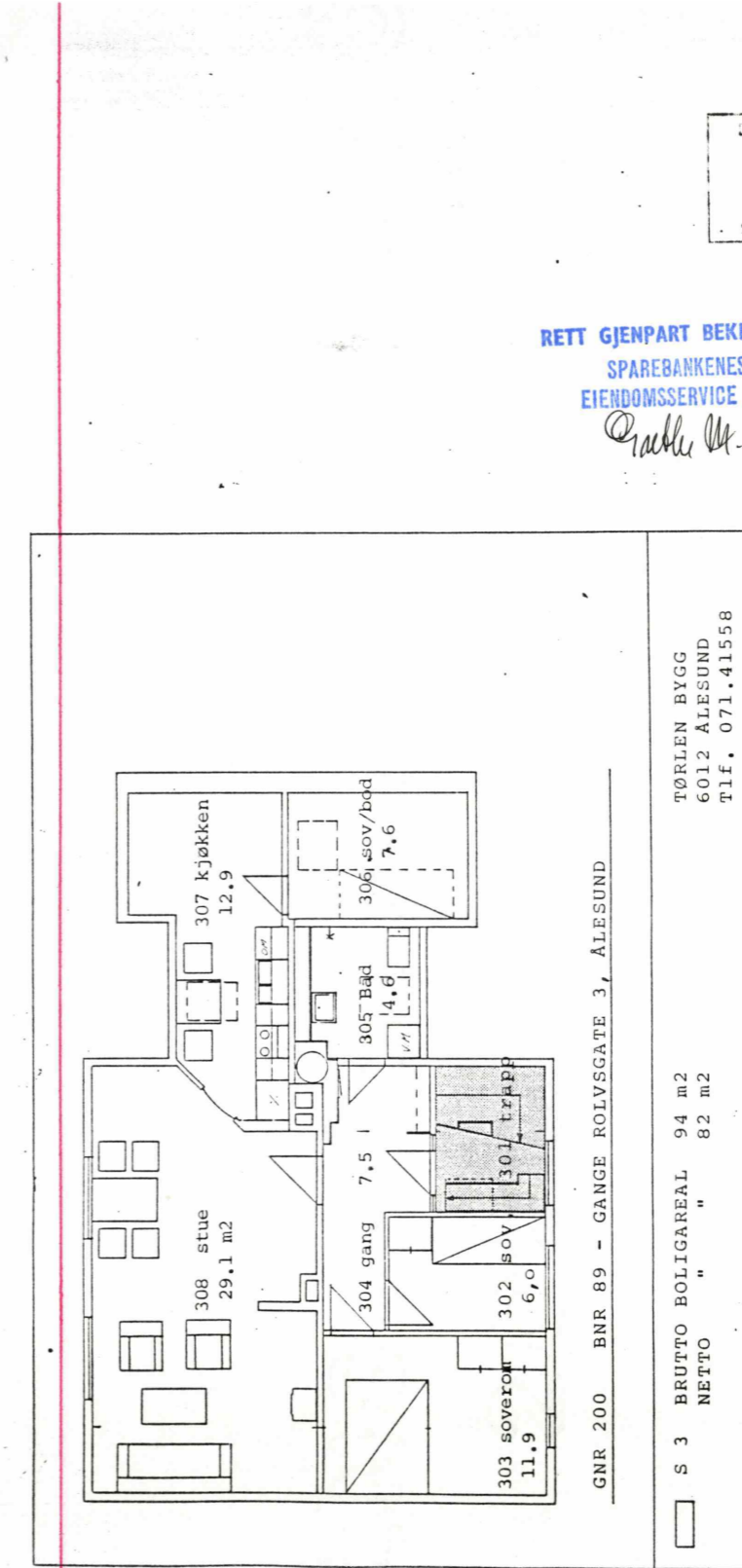
GNR 200 BNR 89 - GANGE ROLVSGATE 3, ÅLESUND

RETT GJENPART BEKREFTES:
SPAREBANKENES
EIENDOMSSERVICE A/S
Ornulf M. Skinnings



Attestert kopi av dok.nr. 1987/3901/58
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 11:13

Side 5 av 7



DARBA NR. 03301 21.05.87
ÅLESUND
EIDENSKRIVEREMÅTE

RETT GJENPART BEKREFTES:
SPAREBANKENES
EIENDOMSSERVICE A/S
Ornulf M. Skinnings

TØRLEN BYGG
6012 ÅLESUND
Tlf. 071.41558

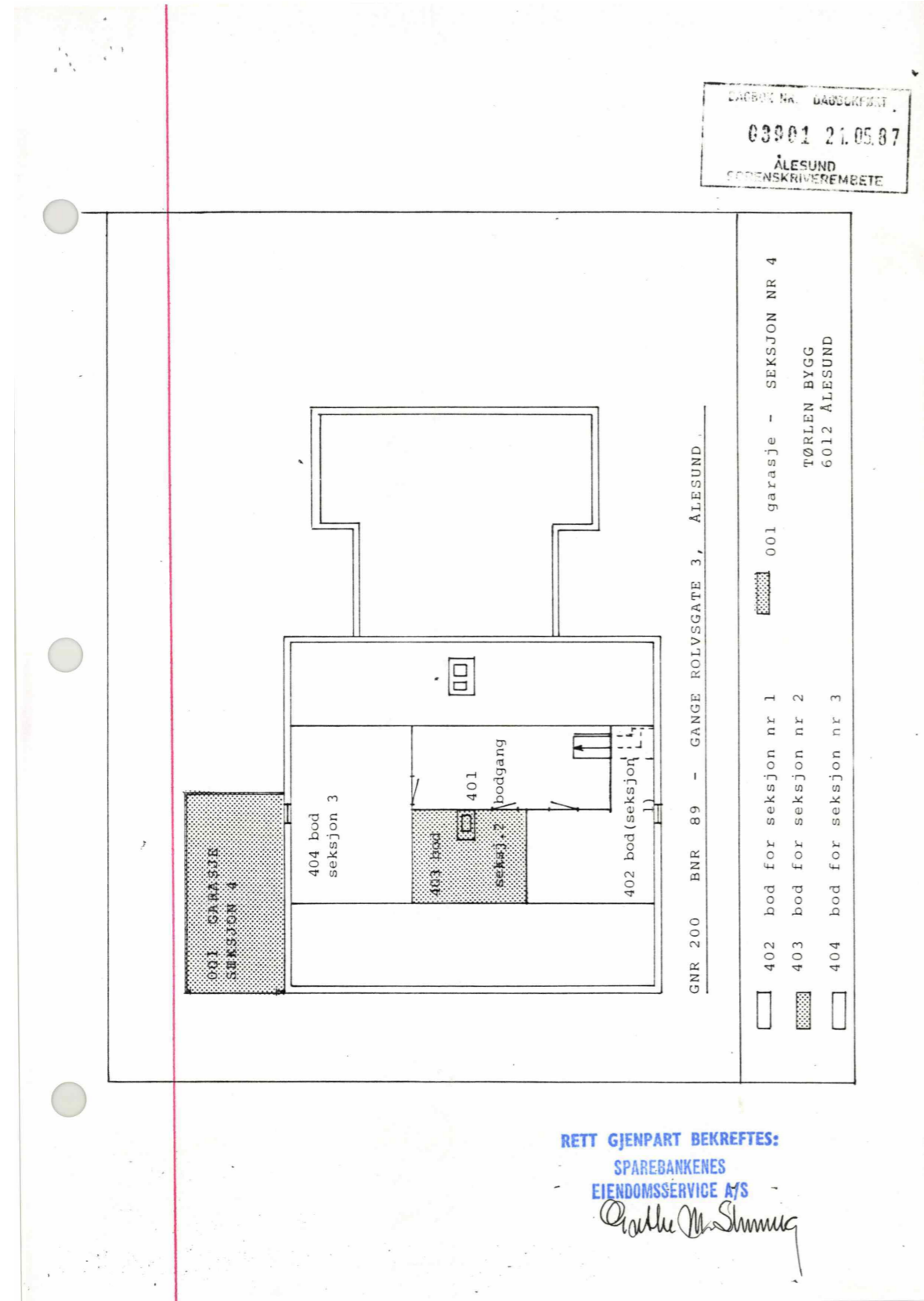
S 3 BRUTTO BOLIGAREAL 94 m2
NETTO " " 82 m2

GNR 200 BNR 89 - GANGE ROLVSGATE 3, ÅLESUND



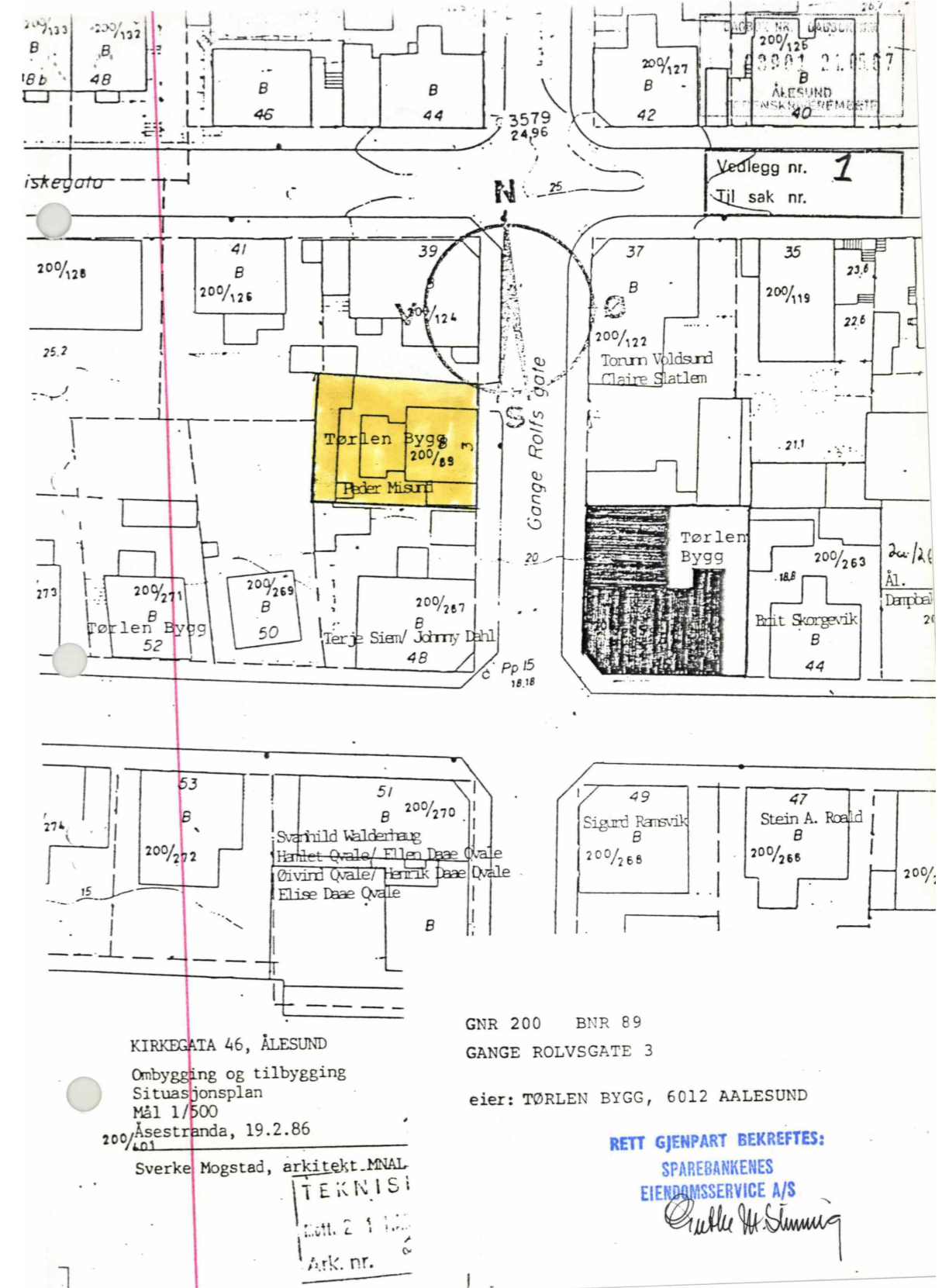
Attestert kopi av dok.nr. 1987/3901/58
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 11:13

Side 6 av 7



Attestert kopi av dok.nr. 1987/3901/58
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 11:13

Side 7 av 7



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

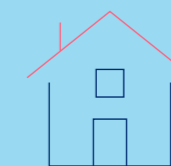
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestage 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

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gange Rolvs gate 3, 6005 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 89, snr. 1 i Sameie Gangerolvsgt 3, oppdragsnr.: 1400260079
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no