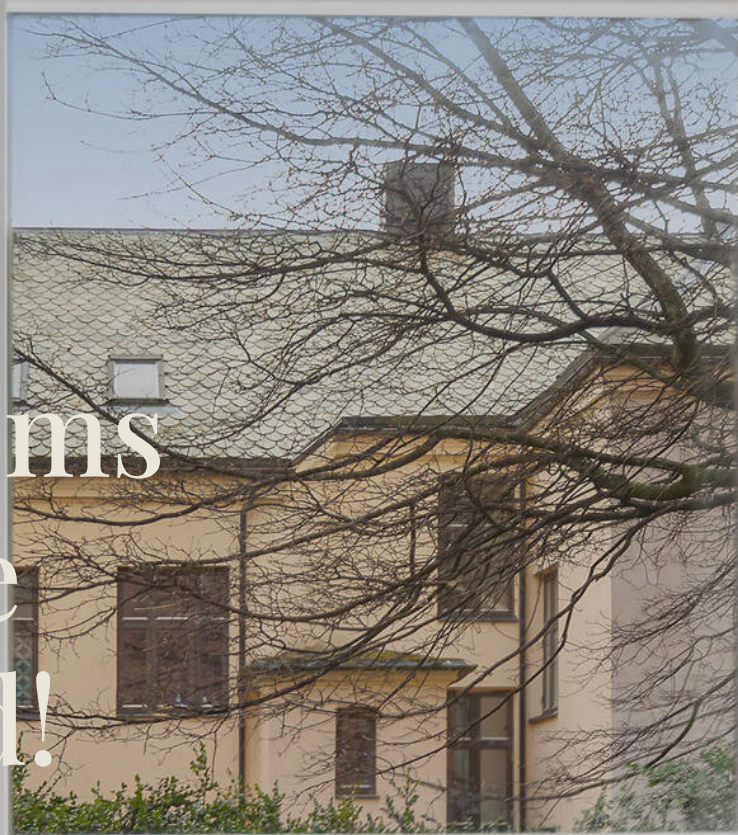


PROAKTIV

Flott 3-roms med gode boforhold!

Nyere kjøkken, bad og to
soverom. Uteområde rett ved!



GISKEGATA 13A



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

Løvenvoldgata 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: Giskegata 13A, 6004 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 200, bnr. 100, snr. 1 i Sameiet Giskegata 13

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 71.490,-

Totalpris: 2.371.490,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1918

Rom/soverom: 3/2

BRA: 64 m²

BRA-i: 63 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: 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.

Tomt: 217 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.900,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og vedlikehold av fellesarealer.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	38
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
40	46	112	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Stilren leilighet med to soverom, bad fra 2017, fint kjøkken og luftemulighet fra stuen. Flott til utleie.

Det er godt å kunne lande i en kjekk leilighet når kvelden kommer etter endt studie- eller arbeidsdag.

Her i Gissegata 13A bor du i et velholdt sameie med kort avstand til bysentrum, med to soverom, bad fra 2017 og nyere kjøkken med integrerte hvitevarer.

De to soverommene er særdeles praktisk om det skulle være seg utleiebolig i uoverskuelig fremtid, AirBnb om sommeren når man er hjemme på sommerferie eller om man har en krabat som aller helst ønsker seg et eget soverom. Fra stuen har du utgang til felles gårds plass som gir muligheter til å kose seg gløgg ihjel på sommerhalvåret før solen forsvinner og solnedgangen kan

nytes på Storhaugen like ved.

Like utenfor er det soneparkering (kr 850,-) per år, og det er alt du trenger av butikker, kaféer og puber bare få minutters gange unna.

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin 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 tomtesalg. 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.



SENTRUM/ASPØYA

Kommune: ÅLESUND / **Område:** Ålesund sentrum / 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 kontiuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Giskegata 13A bor du svært sentralt med sentrumskjernen like utenfor leiligheten din, men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. I Giskegata 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.

Beliggenheten gjør at leiligheten er ideell for deg som ønsker å ha god boltreplass!

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, XL diner, Happy Elefante,



OFFENTLIG TRANSPORT

Apotekertorget Linje 1, 21	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Torghallen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Kremmergaarden	6 min

VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	7 min
Vitusapotek Kremmergaarden	6 min

SPORT

Bybadet Badeland	14 min 1 km
Bowling og squashall Squash	13 min 1.1 km
Mudo Gym Ålesund	6 min
Sprek365 Aspøya	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brunholmen P-hus	1 min
Kople Aspøy Skole Ålesund	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Polarbjørn m.fl.

Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På 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 bølgeskulp og fuglekvitte langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter

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

mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

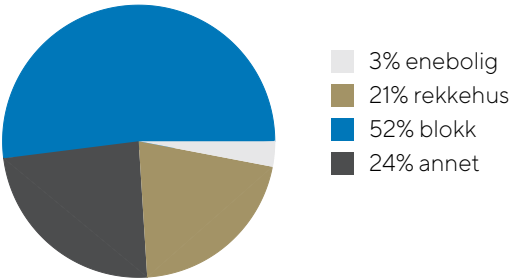
På Storsenteret og Kremmergården får man unnagjort det meste man trenger av handling. Her finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa. Bunnpris Torghallen har både dagligvare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

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger cirka 100 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.

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 treningssenter i nærheten, blant annet Mudo Gym og Mova.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere

BOLIGMASSE



informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av bygårder med leiligheter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	3 min 0.2 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 251 elever, 14 klasser	6 min 2.5 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 14 elever, 2 klasser	5 min 0.4 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	1 min 0.1 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	5 min

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	23 min 1.8 km



Livet i Giskegata

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Vegard Vatn Røraas

Når kjøpte dere eiendommen?

Kjøpte eiendommen Sept/Okt 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Lys og fin stue med unik konstruksjon (bue av mur osv), uteområde som kun vi bruker, to soverom, moderne standard, og store utleieinntekter og muligheter.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi skal flytte hjem igjen til Trondheim.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Det er jo per Def en kjellerleilighet på soveromssiden, så litt lite lys inn på gjesterom.



Hva har dere likt best med området?

Veldig sentralt, gå seg en tur i sentrum, kafeer, pubs. Storhaugen utkikkspunkt er nærme, der er vi ofte! Veldig trivelige naboer og et godt sameie som bryr seg om det som er felles. Vi hadde blitt i dette området dersom vi skulle blitt igjen i Ålesund.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinteren er veldig enten eller, enten store mengder snø eller ingen. Herlig å gå tur i området om vinteren. Vår sommer og høst er også fine årstider som spesielt gjør bakgården veldig trivelig. Da er det grilling i bakgården, soling, naboer som gjør ting sammen. Som nevnt så passer Storhaugen utkikkspunkt alle årstider og er nærme. Mye barn som leker i området ved alle årstider, noe som er herlig å se - tyder også på at det er trygt.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Unik, romslig og sentral.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL GISKEGATA 13A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass med utgang fra stuen
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

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

217 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er skrånende og i stor grad bebygd. Det er støpt fortau langs gaten mot nord. Mot sør er det en felles gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1918. Leiligheten ble ombygd fra kjeller til bolig omkring 1985. Vinduene, verandadøren, røropplegget og store deler av el-anlegget er fra denne perioden. Badet ble sist fornyet i 2017, i flg. tidligere salgsoppgave. Kjøkkenet er av nyere type, har vært fornyet etter 1985. Dagens eier har utført generell overflateoppussing, blant annet malt vegger og lister. Sameiet pusset opp fasadene i 2018 og 2020.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Tak som saltak av trekonstuksjoner tekket med skifer.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

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, og lignende.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 16 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Vinduene er av eldre dato og værslitte på utsiden. Vinduene kan ikke forventes å ha samme tetthet som et moderne vindu.
- Dører: Verandadøren er slitt. Nedre del av dørbladet er preget av fukt. Forhøyet utslag ved søk med fuktindikator innenfor østre hjørne av verandadøren indikerer mulig utetthet i døren eller mellom karm og vegg.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige overflater: Stedvis noe slitasje på innvendige overflater. Litt slitasje på gulv, to mindre riss i himlinger.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm. over to meter målelende, inntil 18 mm gjennom hele rommet, i stuen.
- Pipe og ildsted: Det er ikke ubrennbar plate på gulvet under sotluken.
- Rom under terreng: Det er registrert forhøyet fuktinnhold i vegg. Dette indikerer at dreneringen har redusert effekt.





- Bad, overflater vegger og himling: Det er påvist "bom"/tomklang under en del veggfliser. Silikonfugen i hjørnet i dusjen går ikke helt opp til himlingen.
- Bad, overflater gulv: Deler av gulvet utenfor dusjnisen har fall til sluk, men mindre fall enn 1:100. Tettesjiktet er ikke ført 15 mm høyere enn ferdig gulv foran døren. Gulvet oppfyller ikke de preaksepterte løsningene i veiledningen til tek 17 §13.15 annet ledd bokstav C.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er smurt ned på en plastsluk uten bruk av klemring. Dette gir forhøyet risiko for lekkasje ved eksempelvis tett sluk eller tilbakeslag.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd systerne.
- Stue/kjøkken, overflater og innredning: Det er mindre skader på overflater. Stripper på laminert benkeplate og en liten skade på døren til et overskap.
- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Avløpsrør: Avløpsrørene fungerer i dag, men skader/lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør. Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.
- Ventilasjon: Ventilasjon gjennom små spalteventiler gir en liten gjennomstrømning av frisk luft, særlig på soverommene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er mer enn 20 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad, tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven, og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

- Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber
 - Felles stoppekran for vann i en felles bod i kjelleren
 - Avløpsrør av plast
 - Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene
 - Skjult elektrisk anlegg

- Sikringsskap med automatsikringer
- Hovedssikringer som skrusikringer
- Downlights i himlingene over badet, ett soverom og deler av stuen
- Røykvarsler
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Gulvvarme i stuen, ett soverom og bad

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 22. januar 2026)

Energimerke

Rød G

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 63 kvm

BRA-e: 1 kvm

Total BRA: 64 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

Velkommen til Giskegata 13A - en flott 3-romsleilighet beliggende i populære Giskegata, like vest for Ålesund sentrum.

Leiligheten ligger i byggets underetasje og er orientert mot sør. Den har to soverom, nyere gulv, fint kjøkken og nyere flislagt bad fra 2017.

Du kommer inn i leiligheten og har opphengsmuligheter i gangen. Herfra har du enkel tilkomst til begge to soverommene og samtidig lettvinnt orientering mot stuen og kjøkkenet som ligger mot sør. Fra stuen har du utgang til felles gårdsplass hvor det er muligheter for å tilrettelegge for vår- og sommerkos på dagtid før ferden går videre til Storhaugen for solnedgang eller Ålesund sentrum for piker, vin og sang.

Stuen har godt med plass til både spisebord og sittegruppe, er malt i behagelig farger og har fint med naturlig lys. Vinduskarmene er dype og gir mulighet til å innrede med litt smådill. Det er naturlig plass for tv-en og det er enkelt og behagelig å invitere venner på fotballkamp eller filmkveld.

Kjøkkenet går i en L-form og har integrerte hvitevarer. En fin benkeplate, profilerte fronter og god arbeidsplass gir grobunn for hyggelige tacofredager og late helger.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Det er spotter i gipshimlingen og badet er innredet med innfellbare dusjvegger, servant med innredning, benkeplate og opplegg for vaskemaskin og vegghengt wc.

Det er to soverom i leiligheten, begge orientert mot nord. Hovedsoverommet har god plass til både dobbelseng, nattbord og garderobe. Gjesterommet har vært perfekt for gjester, som hjemmekontor eller som bi-inntekt om behovet skulle være tilstede som student e.l.

Utenfor mot nord er det soneparkering og det er kort vei til barnehage, busstopp, turområder og ellers alt annet som sentrum har å by på. Det er søndagsåpen butikk, det er koselige kaféer og det er behagelig å traske rundt i bysentrum uten nevneverdige bekymringer.

Her får man mye leilighet for pengene, enten det er som førstegangskjøp eller utleie.

Oppvarming

Gulvvarme i stuen, ene soverommet og badet. Ellers elektrisk.



PLANLØSNING

Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom i bakkant, bad i midtpartiet og stue- og kjøkkenløsning i front med utgang til luftemulighetene utenfor.





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

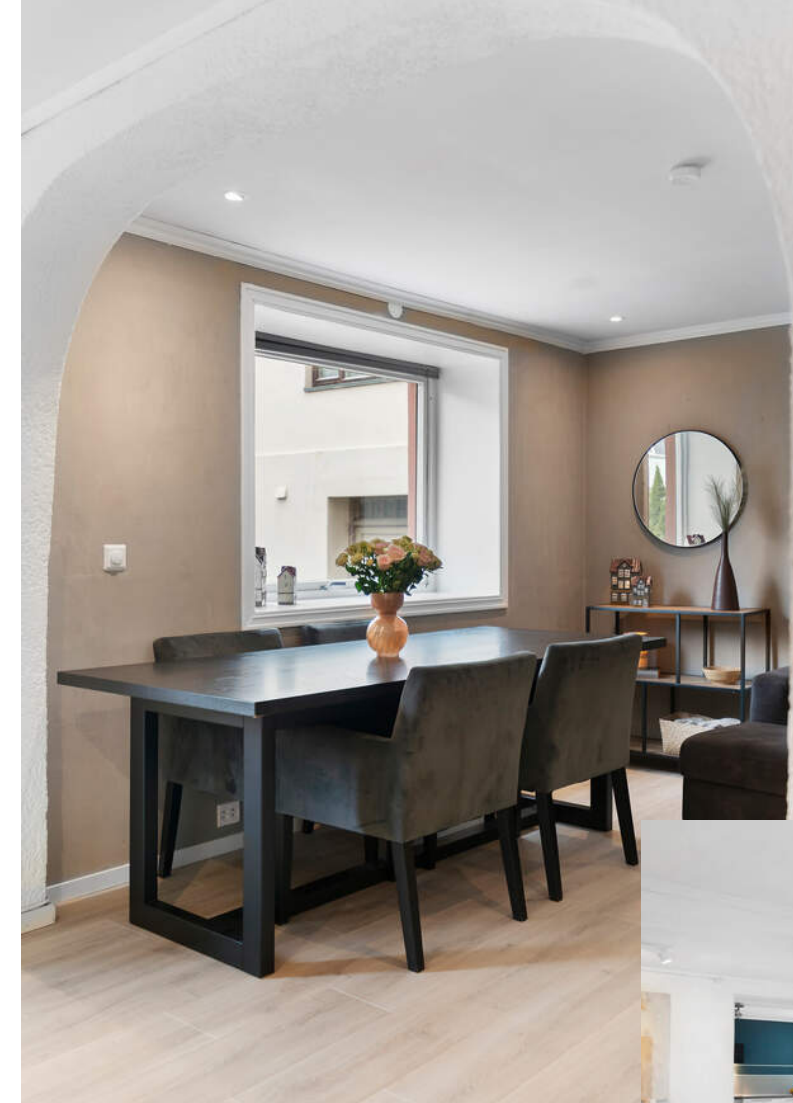
Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!



STOR STUE ENKEL Å MØBLERE

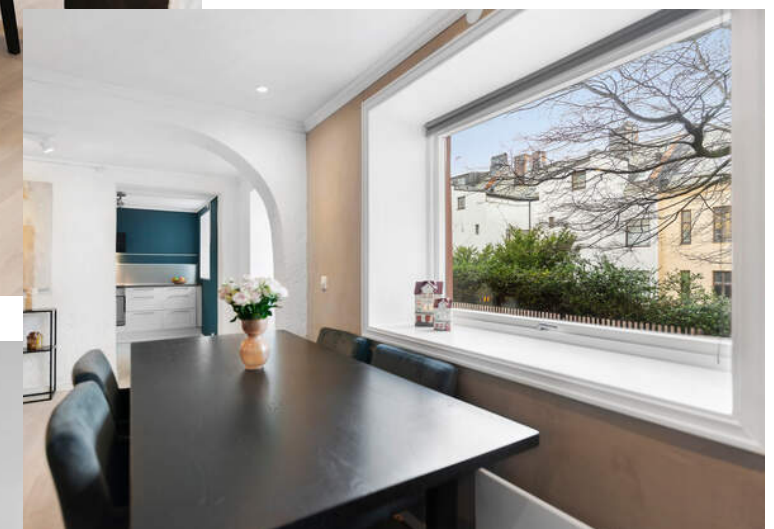
Fine farger på veggene, spotter i himlingen og godt med plass til både spisegruppe og en romslig sofa som kan romme hele familien.



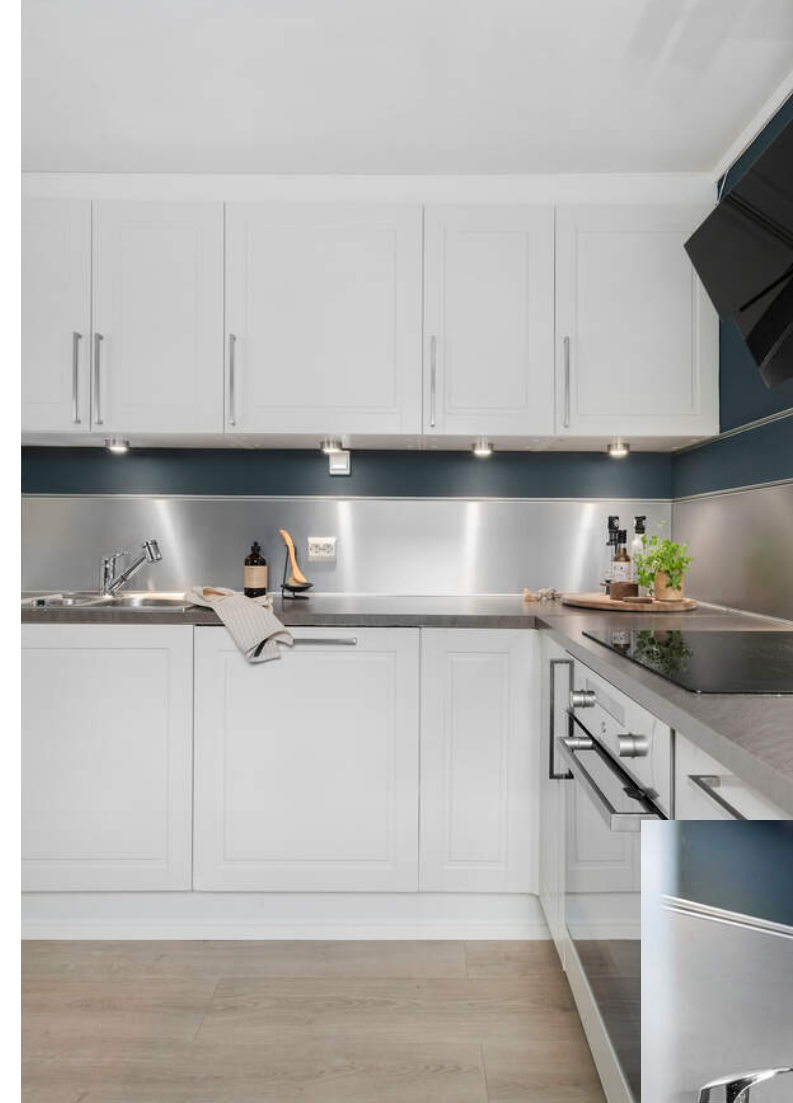


STUE I ÅPEN LØSNING

Stuen ligger vendt mot sør, har godt med naturlig lysinnslipp, har nyere laminatgulv og er romslig som gjør det enkelt å møblere.







STILRENT KJØKKEN

Kjøkkenet går i en L-form og har integrerte hvitevarer. Her får du et lyst inntrykk og gode arbeidsforhold. Fredagstacoen kommer til å gå som en drøm.





SOVEROM

Begge soverommene er godkjente som soverom, men det gjøres oppmerksom på at disse ikke oppfyller dagens krav til lysinnslipp og rømning. Det er ellers rømning via fellesgang mot nord og til bakgård mot sør.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Det er diskutert vedlikehold av fortau som kan medføre til et innskudd på ca. kr. 20-25.000,- per seksjon i løpet av våren. Dette er ikke vedtatt pr. 13.02.2026.

Felleskostnader pr. mnd

1.900,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og vedlikehold av fellesarealer.

Andel fellesformue

30.950,- per onsdag, 31. desember 2025

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Eika
Polisenummer7338962

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

3.314,- for 2025

Info eiendomssskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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 – markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det ble den 01.04.1985 godkjent søknad om endringer i boligbygget, samt godkjente tegninger av dette. Her skulle det etableres flere leiligheter i bygget. Dette tiltaket fikk ferdigattest datert 01.07.1986. De godkjente og byggemeldte tegningene av leiligheten datert 01.04.1985 har avvik i forhold til dagens bruk; badet er noe utvidet inn i gangen til denne leiligheten. Dette tiltaket anses å ikke være søknadspliktig. Vinduene i soverommene er små, som gjør at soverommene har for liten lysflate for rom til varig opphold iht. dagens krav. Rommene er beskrevet som soverom på de godkjente tegningene og er derfor vurdert som soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 1. juli 1986

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/200/100/1:

30.10.1919 - Dokumentnr: 900114 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles gårds plass. Denne servitutten er forsøkt innhentet, men den finnes ikke i arkivet hos Digitalarkivet.

25.04.1986 - Dokumentnr: 3524 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 604/4566

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

28.06.1995 - Dokumentnr: 8635 - Resek/sammenslåing Sammenføyning av seksjonene 1, 2, 3, 4, 5 og 7 og får ny benevnelse snr. 1.

09.07.1996 - Dokumentnr: 9162 - Resek/deling av seksjon Seksjon 1 ble oppdelt tilsvarende seksjoneringen fra 1986. Seksjon 1 fikk sameiebrøk 604/4566 igjen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum fra 2000. I tillegg er boligen regulert til bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915) Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan ses bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til tomtegrensen. 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 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.

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.

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.

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 objektenes verneverdi.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. 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 overtagelse 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 overtagelse 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon 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 overtagelse i budskjema.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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 egenerklæringskjema 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.

Eier

Vegard Vatn Røraas

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 91 373,00 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, markedspakke 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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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 - markeds plasser 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 oppgjøret. 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.

Andre utgifter

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Dato salgsoppgave
18.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 200, bnr. 100, snr. 1

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 Rapportdato: 16.02.2026 Oppdragsnr.: 13707-1668 Referansenummer: JI1253
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 2 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 3 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 4 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1918. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten ble ombygd fra kjeller til bolig omkring 1985. Vinduene, verandadøren, røropplegget og store deler av el anlegget er fra denne perioden. Badet ble sist fornyet i 2017, i flg tidligere salgsannonse. Kjøkkenet er av nyere type, har vært fornyet etter 1985, ukjent årstall. Dagens eier har utført generell overflateoppussing, malt vegger og lister etc.

Sameiet har pusset opp fasadene i 2018 og 2020.

Vinduene og verandadøren er av eldre dato og særlig verandadøren har en del slitasje. Utslag på fuktindikator indikerer at noe fukt trenger inn ved det ene hjørnet på verandadøren. Det er stedvis noe slitasje på innvendige overflater. Litt slitasje på gulv, to mindre riss i himlinger. Det er en pipe og sotluke i stuen. Usikkert hvorvidt pipen er i bruk. Målt planhetsavvik på gulv, noe utover normale toleranser.

Det er påvist "bom" / tomklang bak en del veggfliser på badet. Silikonfugen i hjørnet i dusjen går ikke helt opp til himlingen. Deler av gulvet på badet, utenfor dusjonen, har mindre fall til sluk enn 1:100. Gulvet er tilnærmet flatt nærmest døren. Tettesjiktet på badet er smurt ned på en eldre plastsluk uten bruk av klemring. Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd toalettsisterne.

Vann- og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Varmtvannstanken er mer enn 20 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det er ved hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i fremforet yttervegg under terrenget.

Tre roms leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG
Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner teknet med skifer

INNVEDIG
Laminat på gulvene. Tapet / malt tapet og malt mur på veggene Slette malte himlinger Støpt gulv på grunnen

To innvendige dører har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad. En dør har karmen av tre og slett, malte dørblad.

VÅTROM
Badet har fliser på gulvet og på veggene. Plassbygd servantskap med malt benkeplate, servant på benken. Overskap med speil på veggene over servanten. Plass for vaskemaskin under benken. Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggene. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN
Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen er av nyere type med malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Oppvaskmaskin og kjøleskap ble byttet i 2025. Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber Felles stoppekran for vann i en felles bod i kjelleren Avløpsrør av plast Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Hovedsikringer som skrusikringer. Innfelte downlights i himlingene over badet, ett soverom og deler av stuen. Røykvarsler Opplegg for fiberoptisk internettlinje. Gulvvarme i stuen, ett soverom og bad.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 64 m²
Totalpris 2 300 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tre roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Badet er noe utvidet i forhold til de godkjente tegningene

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 5 av 21

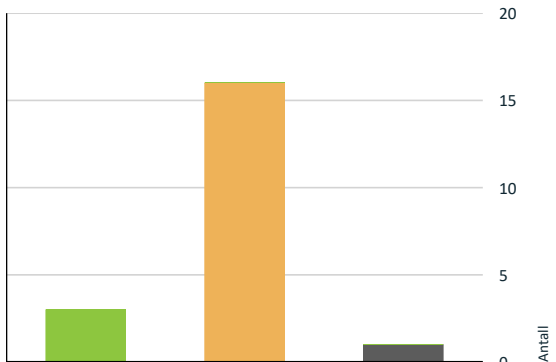
Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 6 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1918

Kommentar
Leiligheten ble opprettet i 1985 / 1986

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
1985	Modernisering	Byttet vinduer og verandadør
1986	Ombygging	Ombygging og bruksendring, 1985 - 1986
2017	Modernisering	Fornyet badet
2018	Modernisering	Pusset opp fasaden mot sør
2020	Modernisering	Pusset opp fasaden mot nord

UTVENDIG

Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er av eldre dato og værslitte på utsiden. Vinduene kan ikke forventes å ha samme tetthet som et moderne vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Skraping og maling kan forlenge vinduenes levetid, men de nærmer seg tid for utskifting.



Vinduene har karmen av tre og isolerglass

Dører

Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Verandadøren er slitte. Nedre del av dørbladet er preget av fukt. Forhøyet utslag ved søk med fuktindikator innenfor østre hjørne av verandadøren indikerer mulig utetthet i døren eller mellom karm og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Verandadøren nærmer seg tid for utskifting.



Verandadør



Forhøyet utslag på fuktindikator på gulvet rett innenfor verandadøren

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 7 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Entrerør



Entrerøren er brannklassifisert

Andre utvendige forhold

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.

INNENDIG

Overflater

Laminat på gulvene.
Tapet / malt tapet og malt mur på veggene
Slette malte himlinger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe slitasje på innvendige overflater.
Litt slitasje på gulv, to mindre riss i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing må påregnes



Riss / sprekk i malt himling

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunnen

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm over to meter målelengde, inntil 18 mm gjennom hele rommet, i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret.
Sotluke i stuen.
Usikkert hvorvidt det kan monteres ildsted i leiligheten, eller hvorvidt det er ildsted i bruk i bygget.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke ubrennbar plate på gulvet under sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Dersom pipen er i bruk, bør det monteres en ubrennbar plate på gulvet under sotluken

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Mursteinspipe. Sotluke i stuen

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Borret hull i yttervegg under terrenget i soverom vest.
Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler.
Måleresultat 24,3 %.
Dette nivået gir fare for mugg og råte i konstruksjonen.
Det ble ikke påvist skader utover høyt fuktnivå.

Det er montert dampsperre på varm side av ytterveggen under terrenget.
Dette var vanlig i byggeåret, men regnes i dag som konstruksjonsfeil.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er registrert forhøyet fuktnivå i veggen.
Dette indikerer at dreneringen har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er ikke synlig skade i dag, men det anbefales å følge med på utviklingen.
For fullgod utbedring må dreneringen fornyes. Dette vil normalt være et felles anliggende for sameiet.



Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendige dører

To innvendige dører har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.
En dør har karmen av tre og slett, malte dørblad.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2017.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde bad

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er påvist "bom" / tomklang under en del veggfliser.
Silikonfugen i hjørnet i dusjen går ikke helt opp til himlingen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flisene med "bom" er ikke sprukne og flisene sitter fremdeles fast til underlaget.
Silikonfuger bør ettergås og flikkes.

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Det er ikke fuget i hjørnet mellom de øverste flisene

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, mindre på resten av gulvet.
Tilnærmet flatt gulv nærmest døren
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 35 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Deler av gulvet utenfor dusjnisen har fall til sluk men mindre fall enn 1:100.

Tettesjiktet er ikke ført 15 mm høyere enn ferdig gulv foran døren.
Gulvet oppfyller ikke de preaksepterte løsningene i veiledningen til tek 17 §13.15 annet ledd bokstav C.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretaes lokal utbedring

De deler av gulvet som utsettes for vannsøl har fall til sluk.

Badet fungerer med dagens tilstand.

Fugene i dusjen bør ettergås og flikkes



Slitte fuger i dusjen

KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av eldre type, trolig fra ca 1985.
Påvist smøremembran ved sluken.
Membranen er smurt ned på sluken uten bruk av klemring.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet er smurt ned på en plastsluk uten bruk av klemring.
Dette gir forhøyet risiko for lekkasje ved eksempelvis tett sluk eller tilbakeslag.

Det er en åpning i veggen under servanten.
Selv om her sjelden kommer vannsøl, er dette arealet under servanten definert som våtr sone og skal være vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.
Det bør vurderes å montere et tett dusjkabinett som leder bruksvann direkte til sluk.



Plastsluk og smøremembran. Uten klemring.



Åpning i veggen under servanten. Dette er definert som våt sone

KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 10 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Plassbygd servantskap med malt benkeplate, servant på benken.
Overskap med speil på veggen over servanten.
Plass for vaskemaskin under benken.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres dreneringsåpning fra innebygd sistene, alternativt monteres system for lekkasjesikring i tilknytning til sisternen.



Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd toalettsistene

KJELLER > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet
Tilluft via en spalte i dørstokken

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har en murvegg, to vegger mot fellesareal og en vegg mot kjøkken med fast innredning.
Hulltaking var ikke mulig og ble ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av nyere type med malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Oppvaskmaskin og kjøleskap ble byttet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre skader på overflater.

Striper på laminert benkeplate og en liten skade på døren til et overskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene er kosmetiske og har liten betydning.

Døren på overskapet kan evt males om.



Oversiktsbilde kjøkken



Litt striper på benkeplaten



Hakk i en skapfront

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 11 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber
Felles stoppekran for vann i en felles bod i kjelleren

Årstell: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Vannrør av kobber

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Årstell: 1985 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Avløpsrør av plast

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjon gjennom små spalteventiler gir liten gjennomstrømning av frisk luft, særlig på soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å etablere friskluftsventiler i alle boligrom, om mulig

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank ca 200 liter av eldre dato, i boden utenfor leiligheten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er mer enn 20 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Det er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken fungere i dag, men feil kan oppstå plutselig på eldre tanker.

Når tanken skal byttes neste gang, må det etableres ny el - tilkobling.

Elektrisk anlegg

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikringer som skrusikringer.

I stor grad fra 1985 / 1986.

Det har vært utført el kontroll i regi av nettselskapet i September 2025, uten avvik.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det antas at det har vært utført elektriske arbeider i fbm oppussing, blant annet fornying av bad i 2017.

Dagens eier har ikke samsvarserklæring for arbeidene.

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover manglende samsvarserklæringer.

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under boligen, heller ikke andre tiltak mot radon.

Den utvendige trappen fra verandadøren ned til bakgården har ikke rekkverk.

Felles trapp fra inngangsdøren mot gaten, ned til leiligheten, har ikke rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i boligen.

For å oppfylle dagens regelverk må det monteres rekkverk langs den utvendige trappen (Høyde tre trinn)

Det må etableres rekkverk langs felles innvendig trapp til kjelleretasjen. Dette vil normalt være et felles anliggende for sameiet.

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 64 m²/63 m²	Markedsverdi Kr 2 300 000
<i>Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Bod</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 300 000	Markedsverdi 2 300 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 2 300 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet like nord / vest for Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikker og alle sentrumsfunksjoner.
Fine turmuligheter med bla friluftsområdet på Storhaugen i nærheten.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Markvegen 1 ,6004 ÅLESUND 55 m² 1936 2 sov	22-09-2025	2 800 000	2 800 000		2 800 000	50 909		
2 Bakkegata 1 ,6004 ÅLESUND 58 m² 1917 1 sov	28-07-2025	2 650 000	2 950 000		2 950 000	50 862		
3 Hellegata 3 ,6004 ÅLESUND 56 m² 1907 1 sov	10-04-2025	2 700 000	2 760 000		2 760 000	49 286		
4 Øwregata 10 ,6004 ÅLESUND 72 m² 1906 2 sov	18-09-2025	2 900 000	2 950 000	93 244	3 043 244	45 422		
5 Markvegen 1 ,6004 ÅLESUND 68 m² 1936 2 sov	21-05-2025	3 000 000	3 010 000		3 010 000	44 265		
6 Øwregata 22 ,6004 ÅLESUND 57 m² 1906 1 sov	04-07-2025	2 550 000	2 550 000		2 550 000	43 966		
7 Øwregata 14 ,6004 ÅLESUND 67 m² 1906 2 sov	21-10-2025	2 900 000	2 800 000		2 800 000	41 176		

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 14 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	3 314
Felleskostnader, ink grunnpakke internett	Kr.	22 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000
Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 540 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	1 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 15 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 16 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63	1		64	
SUM	63	1			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad	Bod	

Kommentar

Vinduene i soverommene er små. Begge soverommene har for liten lysflate for rom til varig opphold iht dagens regelverk. Rommene er beskrevet som soverom på de godkjente tegningene og er derfor vurdert som soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet er noe utvidet i forhold til de godkjente tegningene

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 17 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Vegard Vatn Røraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	100		1	217 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Giskegata 13 A							
Hjemmelshaver							
Røraas Vegard Vatn							
Eierandel							
604 / 4566							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like nord / vest for Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvarebutikker og alle sentrumsfunksjoner.
Fine turmuligheter med bla friluftsområdet på Storhaugen like i nærheten.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000

Om tomten

Skrånende tomt, i stor grad bebygd.
Støpt fortau langs gaten mot nord.
Felles gårdsplass mot sør
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både sone- og korttidsparkering langs gaten i området.

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.07.1986	Ombygging og bruksendring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	08.07.1996		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Opprinnelig tegning, August 1915	Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Byggekost.no	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.06.1985	Ombygging og bruksendring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving 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.

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 20 av 21

Giskegata 13 A, 6004 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 100
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13707-1668

Befaringsdato: 22.01.2026

Side: 21 av 21

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/J1253>

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

Giskegata 13A, 6004 ÅLESUND

15 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Giskegata 13A

Giskegata 13A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

18.09.2023

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.

Fra overtagelsesdato 16.10.2023 - d.d.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Røraas, Vegard Vatn

Forbehold

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

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.

Side 1

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har tidligere vært noe fukt/kondens rundt vinduer. Forholdet er overflatebehandlet (pusset, grunnet og malt). Vinduene er av eldre dato.

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten 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?

Side 2

68

GISKEGATA 13A

PROAKTIV.NO

69



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 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

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 leiligheten?
- ☐ 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ 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 sjanse 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

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

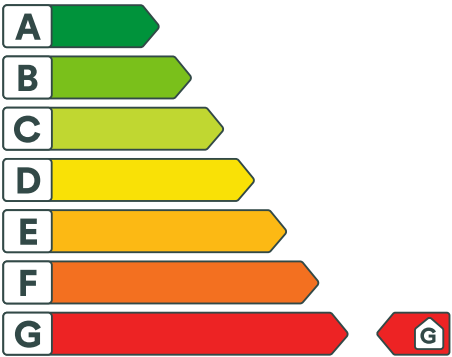
Forsikringsnummer 22692813



Energiattest



Adresse Giskegata 13A, 6004 ÅLESUND	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260353
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178915045
Gårdsnummer 200	Bruksnummer 100
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer U0101



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 1918	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 326,32 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 313,74 kWh/m²	Totalt levert pr. år 19 766 kWh
--	---

Husregler Giskegata 13

- 1. Det skal være nattero fra kl. 23.00 til 06.00 søndag til fredag. I helgene skal det være ro fra kl. 01.00 og hele natten.
- 2. Utgangsdørene skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.
- 3. Røyking i gangen er strengt forbudt og helst ikke rett utenfor døren heller.
- 4. Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelkassen eller noe annet sted i fellesarealet inklusiv gang.
- 5. I pappcontainer skal det kun kastes papp og papir. Pizza esker SKAL kastes i søppelcontainer. Pappcontainer som inneholder noe form for matavfall, plastikk og andre fremmedlegemer vil ikke bli tømt av renovasjonsverket.
- 6. Det skal være skjellig grunn for å ikke møte på årsmøte, møter og dugnader.
- 7. Vaktmesterlisten skal overholdes.

VEDTEKTER
for
Sameiet Giskegata 13

Vedtatt i sameiermøte 17.11.2010

- § 1. Eiendommen – formål**
Sameiet Giskegata 13 (heretter sameiet) omfatter gnr. 200 bnr 100 i Ålesund kommune.
- Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.
- § 2. Organisering av sameiet**
Sameiet består av 9 seksjoner. Fastsettelse av sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal.
- § 3. Rettslig rådighet**
Den enkelte sameier råer som en eier over en seksjon. Ingen kan erverve mer en to boligseksjoner i sameiet.
- § 4. Husordensregler**
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på samiernes forpliktelser overfor sameiet.
- § 5. Felleskostnader**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
- Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
- § 6. Vedlikehold**
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre.
- Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like.
- § 7. Heftelsesform**
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

GISKEGATA 13, 8004 ALESUND

§ 8. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Med de unntak som følger av Lov om eierseksjoner § 30, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Flertall regnes etter antall boligseksjoner (hver seksjon gir én stemme).

Sameiermøtet skal

- a) behandle og godkjenne styrets årsberetning og regnskap
- b) velge styremedlemmer
- c) behandle andre saker nevnt i innkallingen

§ 9. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Sameiemøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiemøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styremøter avholdes ved behov. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

§ 10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§ 11. Endringer i vedtektene

Vedtektene kan bare vedtas og endres på sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. Generelle plikter

Sameierne plikter å sette seg inn i og overholde bestemmelser som følger av Lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Airbnb Inntekter 2024-2025

24.07.2025	27.07.2025	3	06.04.2025	5678
14.07.2025	17.07.2025	3	11.04.2025	6015
08.07.2025	11.07.2025	3	05.05.2025	5293
26.06.2025	28.06.2025	2	05.06.2025	2868
20.06.2025	22.06.2025	2	05.04.2025	3753
13.06.2025	15.06.2025	2	02.04.2025	3753
11.08.2024	12.08.2024	1	16.05.2024	1395
08.08.2024	11.08.2024	3	11.03.2024	3900
06.08.2024	07.08.2024	1	14.04.2024	1400
30.07.2024	31.07.2024	1	23.07.2024	1830
17.07.2024	18.07.2024	1	10.04.2024	1320
09.07.2024	12.07.2024	3	14.01.2024	3900
25.06.2024	28.06.2024	3	08.04.2024	4100
23.06.2024	25.06.2024	2	10.11.2023	2580
04.06.2024	05.06.2024	1	18.05.2024	1270
01.06.2024	03.06.2024	2	16.11.2023	2530
23.11.2023	27.11.2023	4	21.11.2023	4820

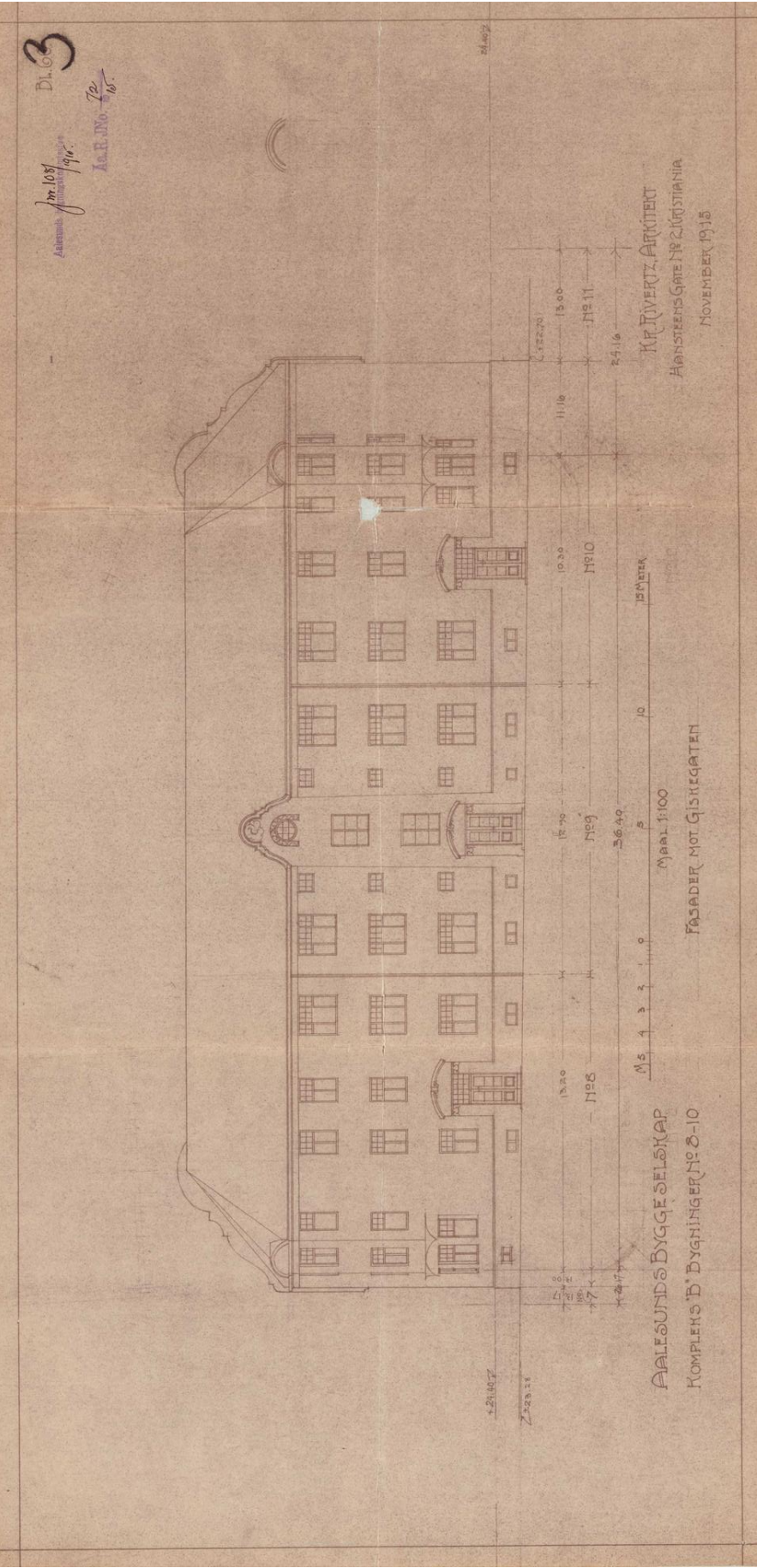
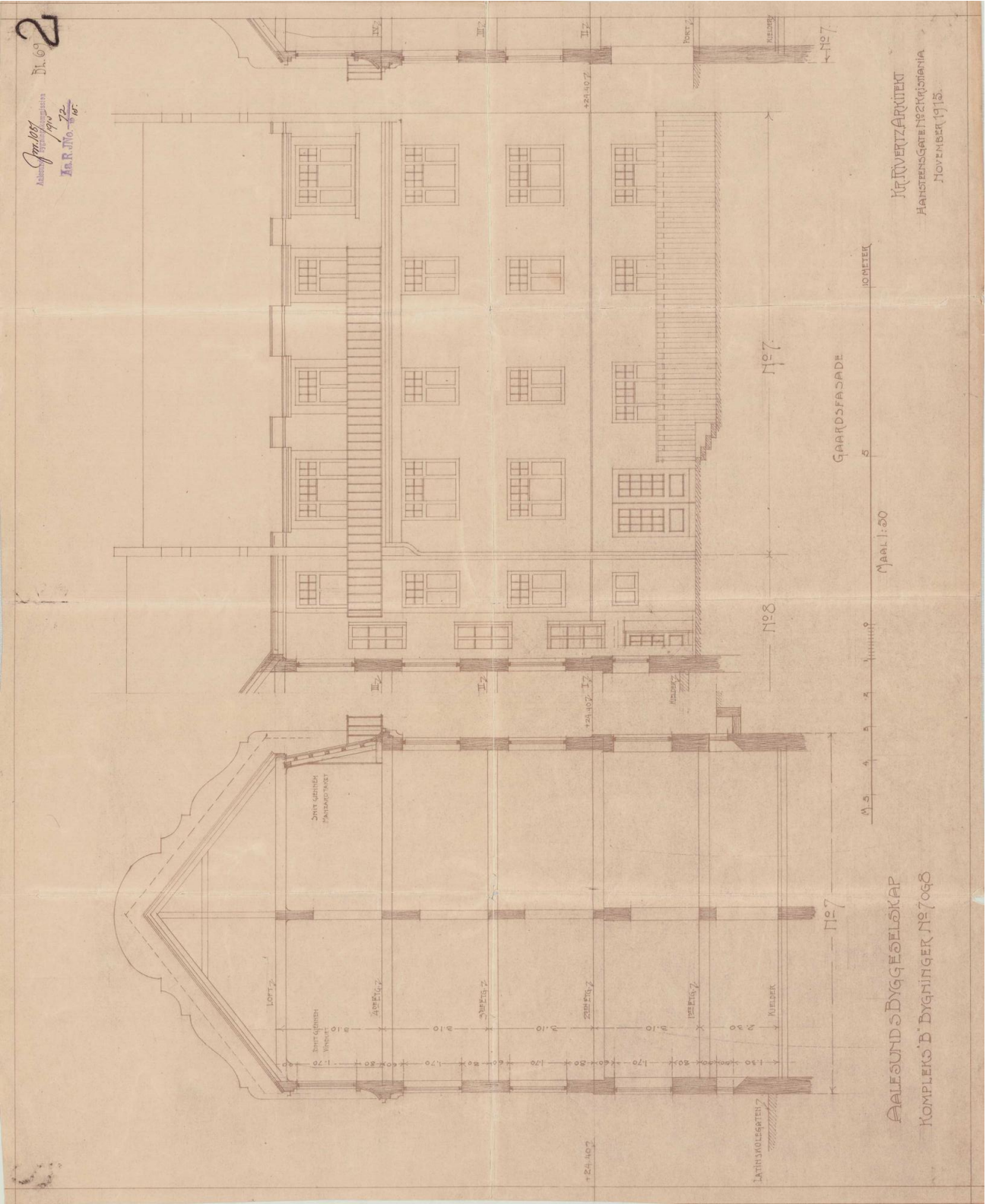
Totalt 56405

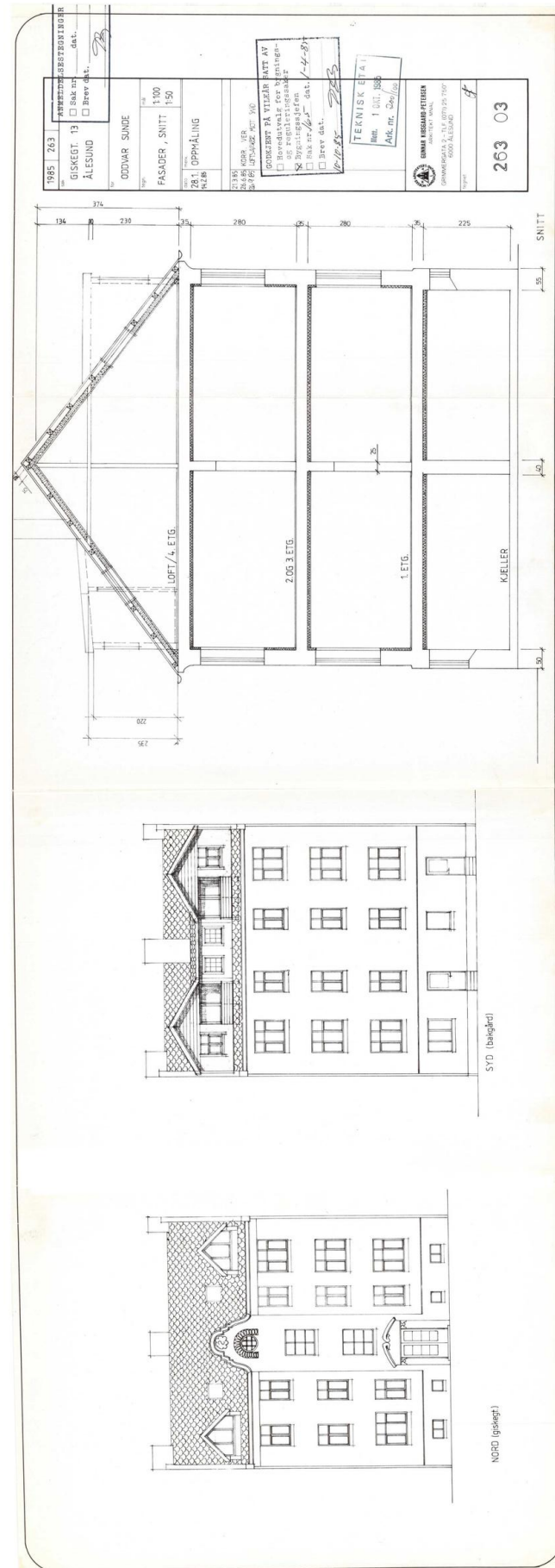
Booking inntekter 2024-2025

11.jun.24	12.jun.24	1820	16.jun.25	18.jun.25	3260
10.jun.24	11.jun.24	1600	19.jun.25	20.jun.25	1706
09.jun.24	10.jun.24	1640	18.jun.25	19.jun.25	2080
05.jun.24	09.jun.24	6400	28.jun.25	01.jul.25	4431
03.jun.24	04.jun.24	1224	23.jun.25	26.jun.25	5670
18.jun.24	19.jun.24	1698	06.jul.25	08.jul.25	2954
13.jun.24	18.jun.24	6120	04.jul.25	06.jul.25	2954
12.jun.24	13.jun.24	1640	01.jul.25	04.jul.25	4431
19.jun.24	23.jun.24	6560	11.jul.25	13.jul.25	4400
08.jul.24	09.jul.24	1640	21.jul.25	22.jul.25	1900
06.jul.24	08.jul.24	2992	19.jul.25	21.jul.25	3602
29.jun.24	06.jul.24	8977	17.jul.25	19.jul.25	3620
15.jul.24	16.jul.24	1800	22.jul.25	24.jul.25	3278
12.jul.24	15.jul.24	3557			
18.jul.24	19.jul.24	1658	Totalt		44286
19.jul.24	30.jul.24	12111			
05.aug.24	06.aug.24	1820			
02.aug.24	05.aug.24	4200			
01.aug.24	02.aug.24	1800			
12.aug.24	13.aug.24	1640			
07.aug.24	08.aug.24	1982			
Totalt		72879			

Div ekstrainntekter utleie

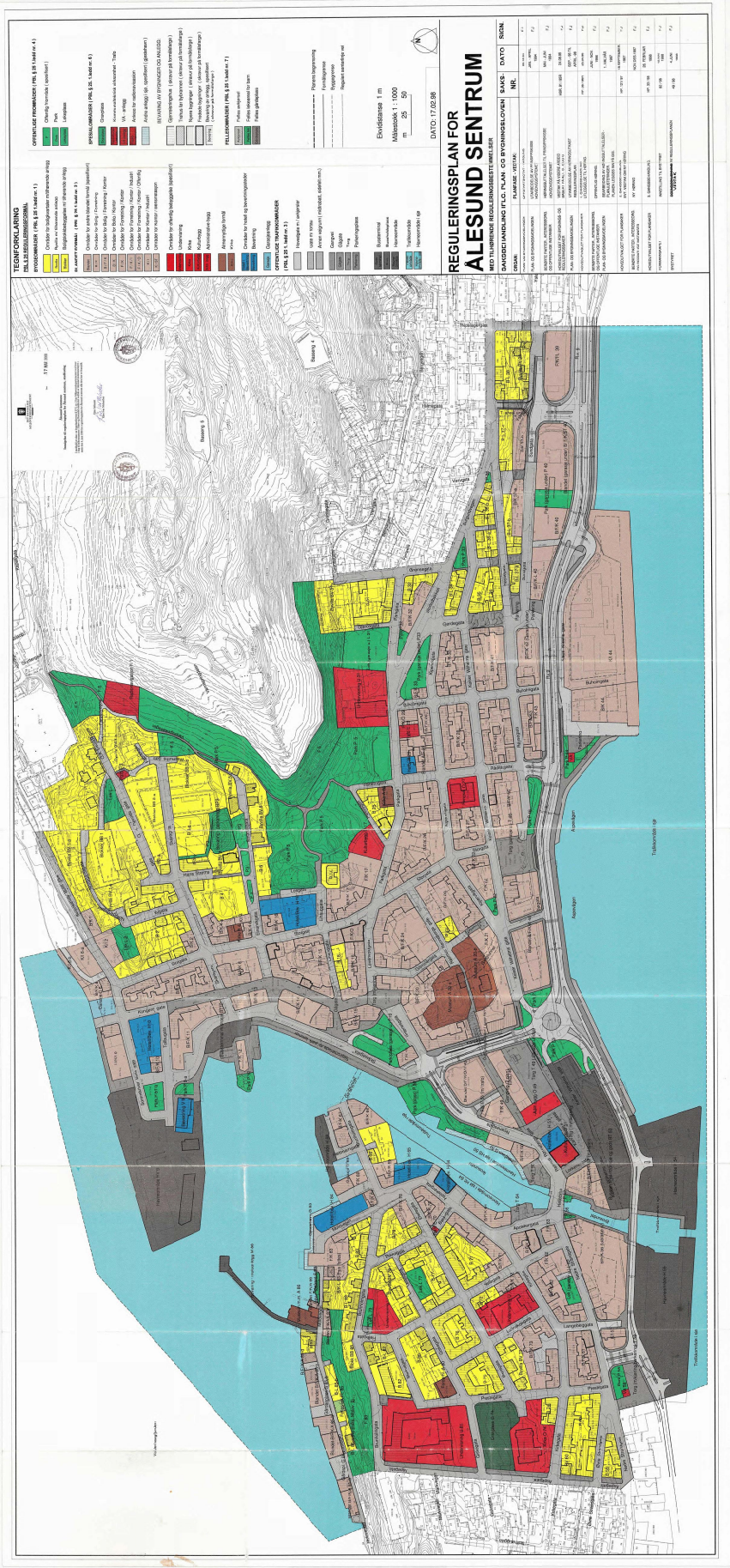
Ekstrainntekt	12000
Utleie soverom 1,5 år	90000
Utleieinntekter Airbnb/Booking	185570
Utleieinntekter med romutleie	275570





12.01.2026 11:57:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3





ÅLESUND KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR
BYGNINGS OG REGULERINGSSAKER

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) 21 919

Vedlegg nr. 4

Til sak nr.

Ark. G. Kihsgaard Petersen A/S
Postboks 138

6001 ÅLESUND

DELEGASJONSSAK NR. 163/85

DERES REF:

VÅR REF:
DB/tf

DATE:
1. april 1985

GNR. 200 BNR. 100. EIER ODDVAR SUNDE. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR ENDRINGER I BOLIGBYGG, GISKEGATA 13.

Viser til Deres søknad datert 14.2.85 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefens merknader:

✓

1. Etersom tre nye leiligheter etableres må parkeringsplasser for 3 stk. biler framskaffes, jfr. kommunal vedtekt til bygningslovens § 69.

Kravet kan etter hva en kan se ikke etterkommes på egen eiendom. Dette medfører at "frikjøpsordningen må benyttes, jfr. vedtekt til bygn.lovens § 69 nr. 4.

Frikjøp må for tiden betales med kr. 30 000,- pr. biloppstillingsplass.

✓

2. "Rehabiliteringsbestemmelsene" forutsettes fulgt m.h.t. brannbeskyttelse.

✓

3. Mot trapperommet bør brukes dører som også er støyisolerende.

✓

4. Vinduer som fungerer som brannrømningsvei nr. 2 må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til slike.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1-2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 14.2.85.

✓

1. Merkander/betingelser ovenfor må tas tilfølge.

✓

2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. bygn.-lovens § 98.

Når ovenstående vilkår nr. 2 er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

-2-

Ark. G. Kibsgaard Petersen A/S

1.4.85

Side 2

Vedlegg nr. 4

Til sak nr.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

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

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen

for

Kjell Fjærtøft

bygningssjef

Dagnar Brække

avd.ing.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass

Matr.nr

G.nr

Parsell nr

Giskegt.13

200

100

Arbeidets art

Byggets art

Søknadens dato

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

Endring

Boligbygg

14.2.85

1.4.85

del. 163/85

Byggherrens navn

Adresse

Telefon

Oddvar Sunde

Øwregt.16,6000 Alesund

28182

Anmelderens navn

Adresse

Telefon

Ark. G. Kibsgaard Petersen

P.boks 138,6001 Alesund

25750

Ansvarshavendes navn

Adresse

Telefon

Einar Tørlen

6020 Vegsund

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Arker mot bakgård må ha brannvegg mot nabo.

Alesund.

den 14.10.85

bygningssjef

Kjell Fjærtøft

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ arbeidstilsynet

☐ byggeløyvemyndighet

☒ bygn-v v/Annaniassen

☒ arkiv

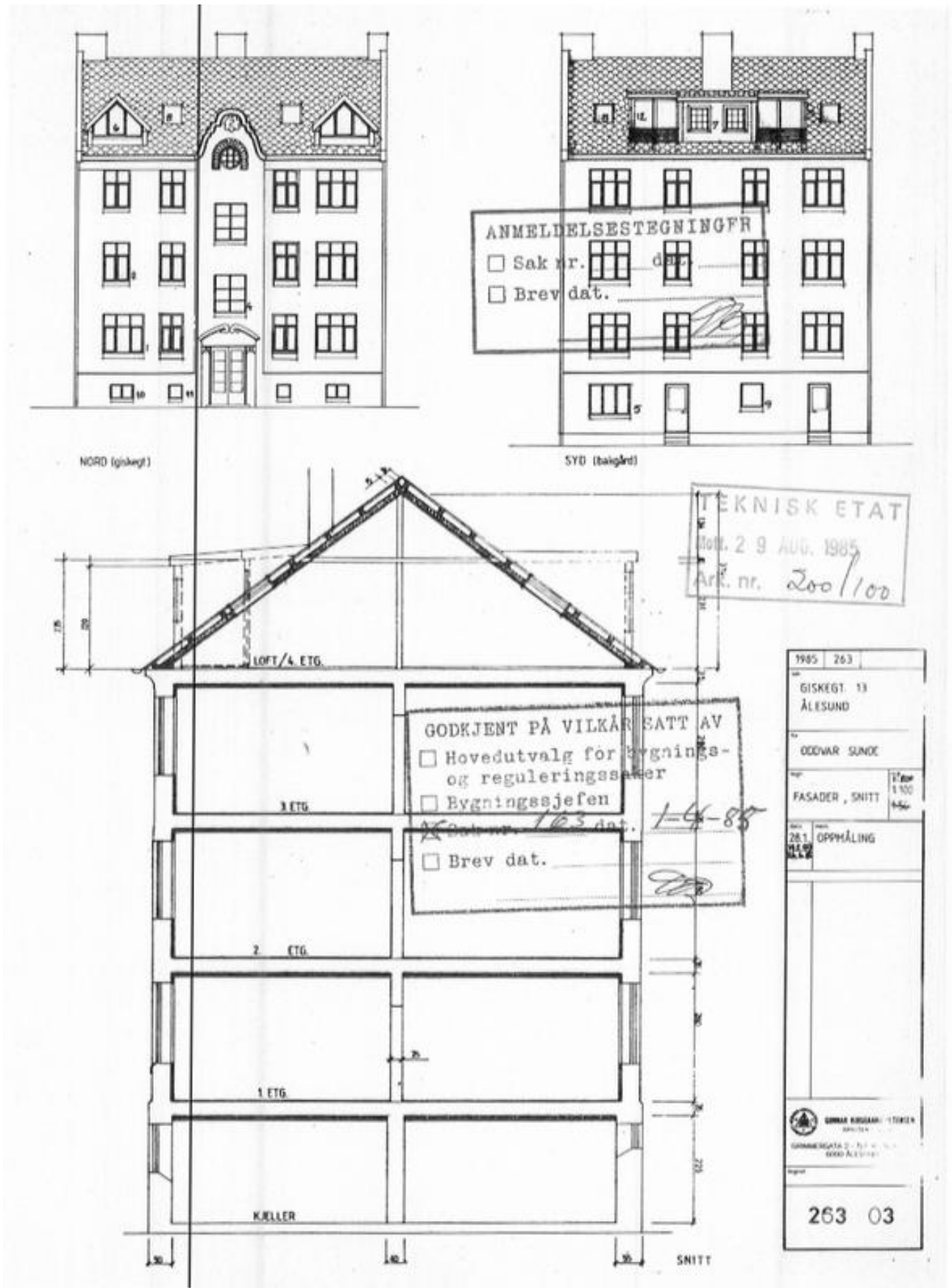
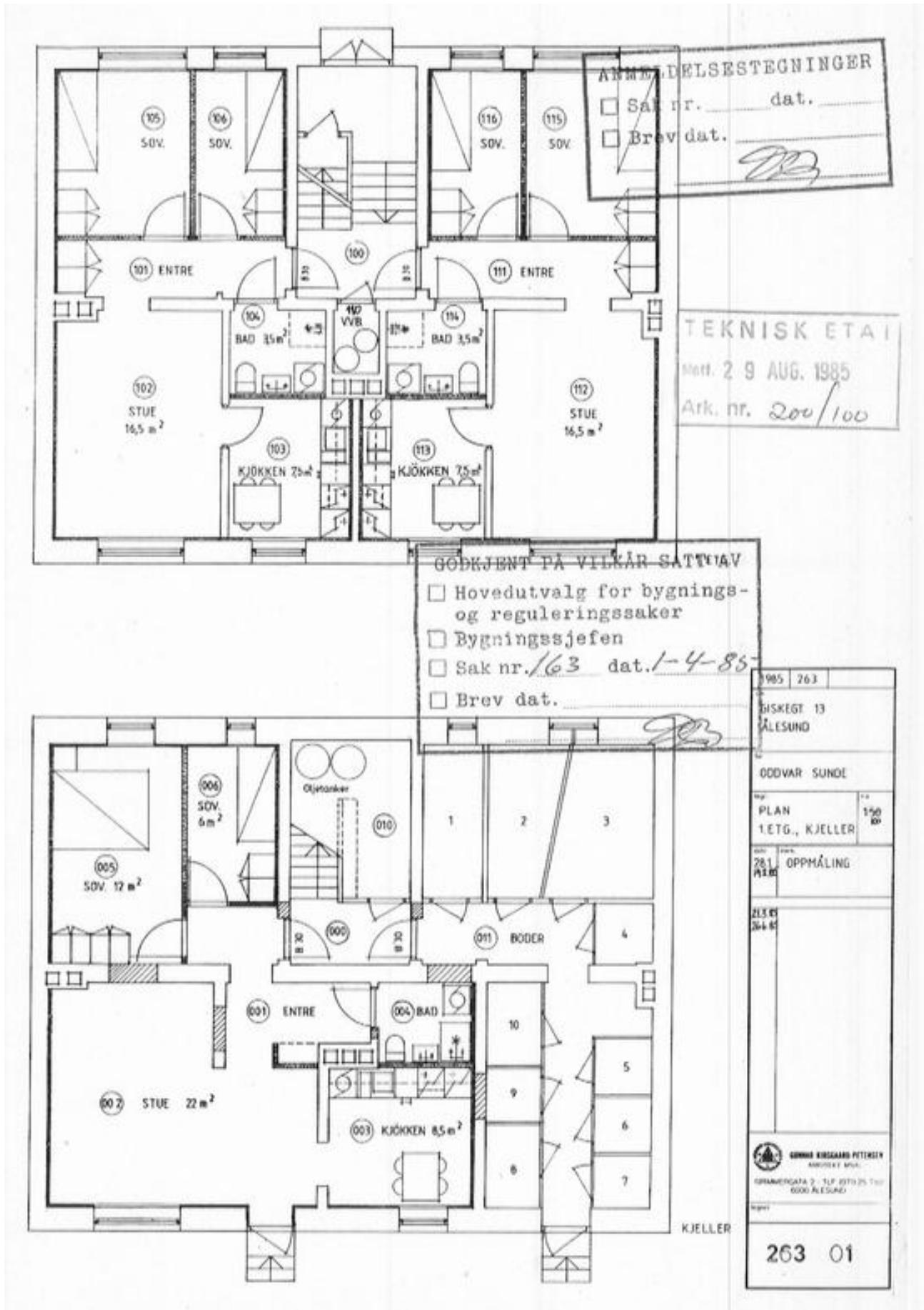
Dagnar Brække

avd.ing.

Kjølnekkert 5107

Forlag: Sem & Stenensen A/S, Oslo 5-84

Kommunenes arkivngkkel: 51



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Ferdigattest

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)

Giskegt. 13

Matr.nr.

200

G.nr.

100

B.nr.

100

Parsell nr.

Arbeidets art

Endring

Byggets art

Boligbygg

Søknadens dato

14/2-85

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

dato 1/4-85 sak 163/85

Byggherrens navn

Oddvar Sunde

Adresse

Øvregt. 16, 6000 Ålesund

Telefon

Anmelderens navn

G. Kibsgaard Petersen

Adresse

Boks 138, 6001 Ålesund

Telefon

Ansvarshavendes navn

Einar Tørlø

Adresse

6020 Vegsund

Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund

den

1/7-86.

Kjell Nærøft

bygningsjef

Arvid Godøy

ingeniør

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggesjefmyndighet

☒ Peiemester

☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81

K-blankett: 51.09



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 1 av 11

DAGBOK NR. DAGSUKFØRT

03524 25.04.86

ÅLESUND

SØRENSKRIVEREMBEDE

Begjæring om tinglysing

av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon

Kjell Paulsen

Parkgt. 1, 6000 Ålesund

22210

1. Eiendom

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Kommune

200

100

Ålesund

2. Hjemmels-haver

Navn

Fødselsnummer

Oddvar Sunde

151243

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring

om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ 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).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenheteres areal

eller

☐ bruksenheteres innbyrdes verdi

c) ☐ 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).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ 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.

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

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 bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

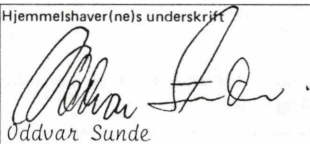
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attestingstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 2 av 11

6. Fordelingsliste					
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	604	21		
2	B	495	22		
3	B	495	23		
4	B	496	24		
5	B	495	25		
6	B	496	26		
7	B	495	27		
8	B	495	28		
9	B	495	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		4566 / 4566	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
25/4-86					
Sted					
Alesund		Oddvar Sunde			
Tinglysingsstempel					



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 3 av 11

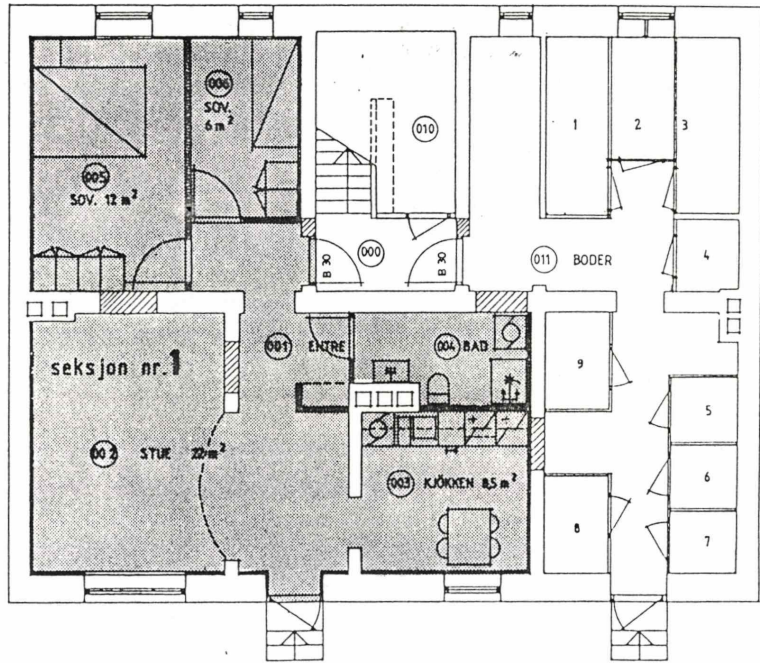




Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attestingstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 5 av 11

2.



PLAN KJELLER

ARKITEKTFIRMA G. KIBSGAARD-PETERSEN A.S.
GRIMMERGATA 2 N-6001 ÅLESUND

GISKEGATA 13
gitt betegnelsen g.nr.200 b.nr.100 i Ålesund.
0. etasje, målestokk 1:100

	Fellesareal		
	S1 Bolig	60,4	kvm.
	Bod		
	Areal		kvm.

RETT GJENPART BEKREFTES

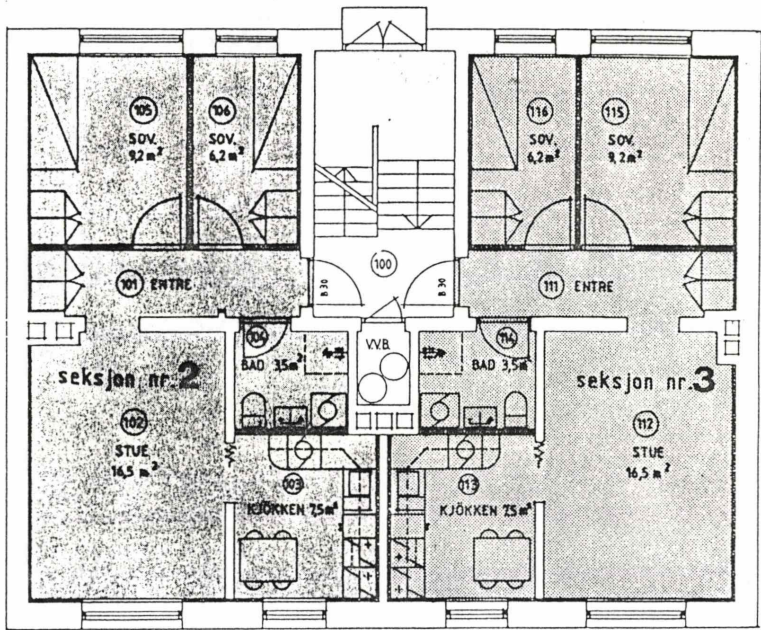
Kjell Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attestingstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 7 av 11

3.



PLAN 1. ETG.

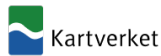
ARKITEKTFIRMA G. KIBSGAARD-PETERSEN A.S.
GRIMMERGATA 2 N-6001 ÅLESUND

GISKEGATA 13
gitt betegnelsen g.nr.200 b.nr.100 i Ålesund.
1. etasje, målestokk 1:100

	Fellesareal		
	S2 Bolig	49,5	kvm.
	Bod		
	Areal		kvm.
	S3 Bolig	49,5	kvm.
	Bod		
	Areal		kvm.

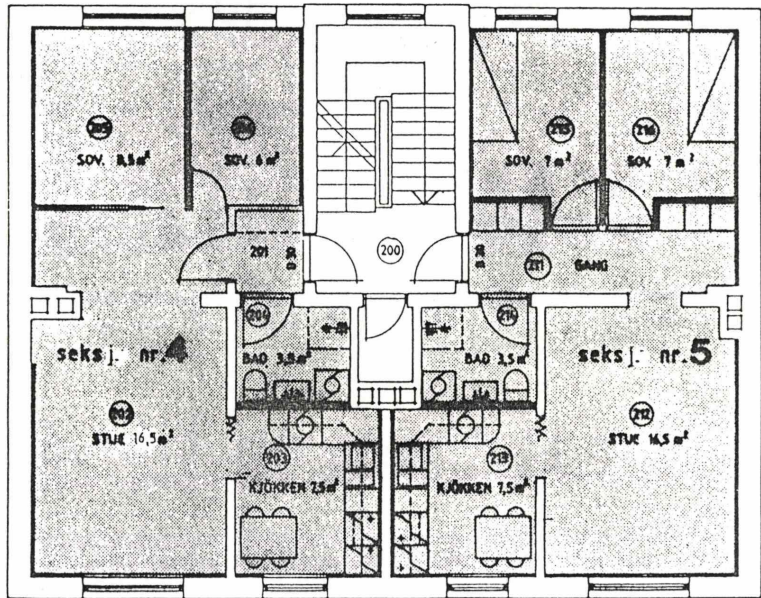
RETT GJENPART BEKREFTES

Kjell Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attestingstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 9 av 11



PLAN 2. ETG.

ARKITEKTFIRMA G. KIBSGAARD-PETERSEN A.S.
GRIMMERGATA 2 N-6001 ÅLESUND

RETT GJENPART BEKREFTES

GISKEGATA 13
gitt betegnelsen g.nr.200 b.nr.100 i Ålesund.

2etasje , målestokk 1:100

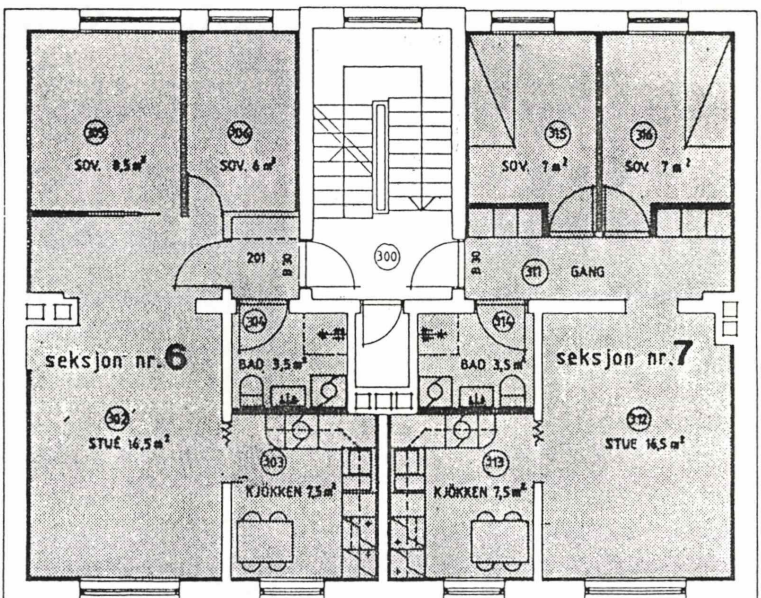
	Fellesareal				
	S4	Bolig	49.6	kvm.	
	S5	Bolig	49.5	kvm.	
		Bod			
		Areal		kvm.	

Kjell Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3524/58
Attestingstidspunkt 2026-01-12 13:39

Side 10 av 11



PLAN 3. ETG.

ARKITEKTFIRMA G. KIBSGAARD-PETERSEN A.S.
GRIMMERGATA 2 N-6001 ÅLESUND

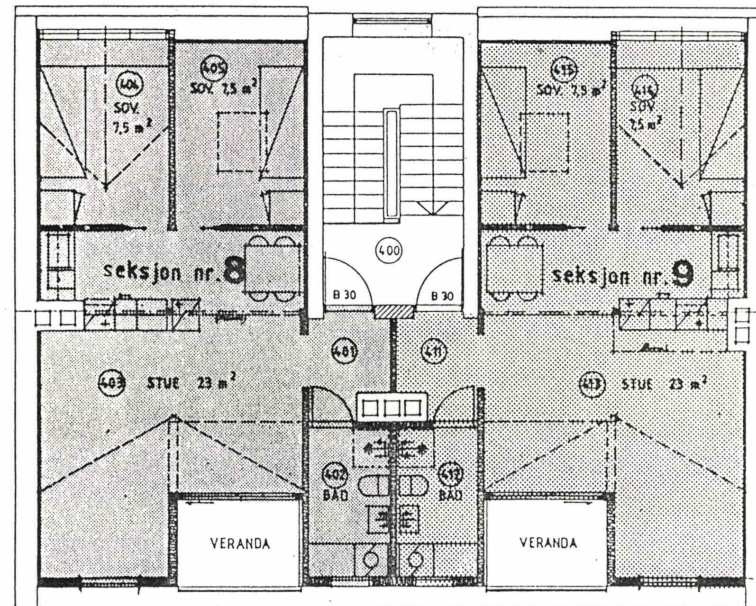
RETT GJENPART BEKREFTES

GISKEGATA 13
gitt betegnelsen g.nr.200 b.nr.100 i Ålesund.

3etasje , målestokk 1:100

	Fellesareal				
	S6	Bolig	49.6	kvm.	
	S7	Bolig	49.5	kvm.	
		Bod			
		Areal		kvm.	

Kjell Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



PLAN 4. ETG.

ARKITEKTFIRMA G. KIBSGAARD-PETERSEN A.S.
GRIMMERGATA 2 N-6001 ÅLESDUND

RETT GJENPART BEKREFTES

KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

GISKEGATA 13
gitt betegnelsen g.nr.200 b.nr.100 i Ålesund.

4 etasje , målestokk 1:100

	Fellesareal					
	S8 Bolig Bod Areal	49.5 kvm.		S9 Bolig Bod Areal	49.5 kvm.	
		kvm.			kvm.	



ERKLÆRING

ANMODNING OM SAMMENFØYNING AV SEKSJONER

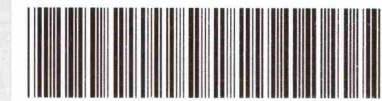
Det anmodes om sammenføring av seksjonene 1, 2, 3, 4, 5 og 7 av GNR. 200, BNR. 100, Giskegt. 13, i Ålesund kommune til ny benevnelse slik:

GNR. 200, BNR. 100, Snr. 1,

Registrert hjemmelshaver: Oddvar Arne Sunde.

Ålesund, den 15. juni 1995.

ODDVAR ARNE SUNDE



Doknr: 8635 Tinglyst: 28.06.1995 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at Oddvar Arne Sunde har undertegnet dette dokument i vårt nærvær.
Vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn:
adr.

Elisabeth Dahle
Anton Alvestadsgt. 12, 6006 Ålesund.

Navn:
adr.

Liv Valde
Kirkegt. 33 C, 6005 Ålesund

Rett fotokopi bekrefte:

p.p.Christiania Bank og Kreditkasse

Per O. Rødven
ass.banksjef

E.Dahle



Attestert kopi av dok.nr. 1996/9162/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:38

Side 1 av 16

Returernes til:

As Tørlen Eiendom
Tørla, 6012 Ålesund

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
SUNNHØRE
SØRENSKRIVEREMBE
9 JUL 1996
DAGBOKNR. 9162

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. Kommunenavn

1504 Ålesund

Gnr. Bnr. Feste nr.

200 100 snr 1

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾ Navn

9518 2 99 51 AS Tørlen Eiendom

Ideell andel³⁾

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1		B 604	11			21			31			41			51		
2		B 495	12			22			32			42			52		
3		B 495	13			23			33			43			53		
4		B 496	14			24			34			44			54		
5		B 495	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7		B 495	17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			3080			= nevner:			4566								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel uttrykkes bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeeksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90



Attestert kopi av dok.nr. 1996/9162/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:38

Side 2 av 16

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller ☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller ☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere areals-utnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hen-siktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller ☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men opp-delingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal. eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbed-ringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller by-fornylsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) 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).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

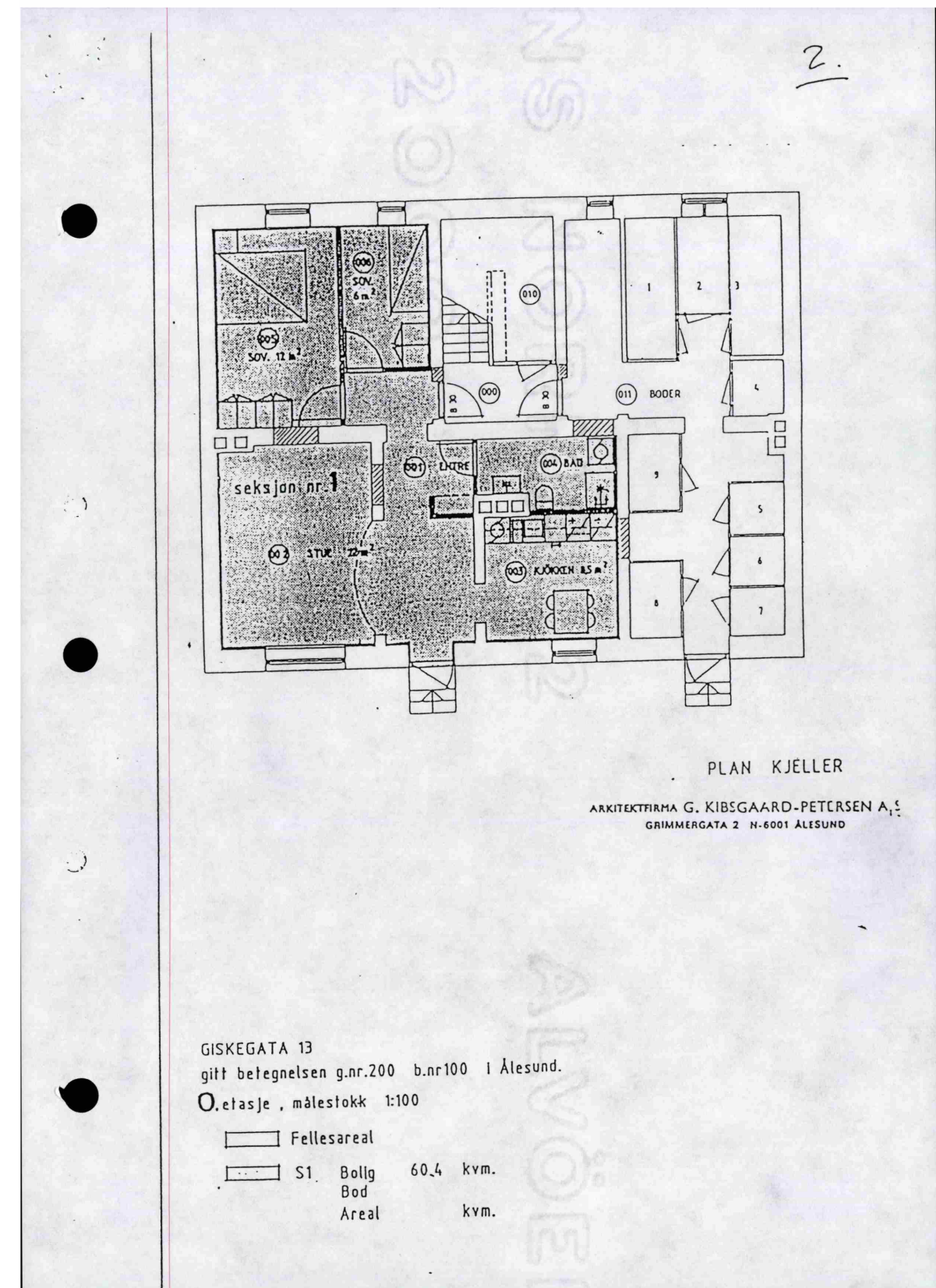
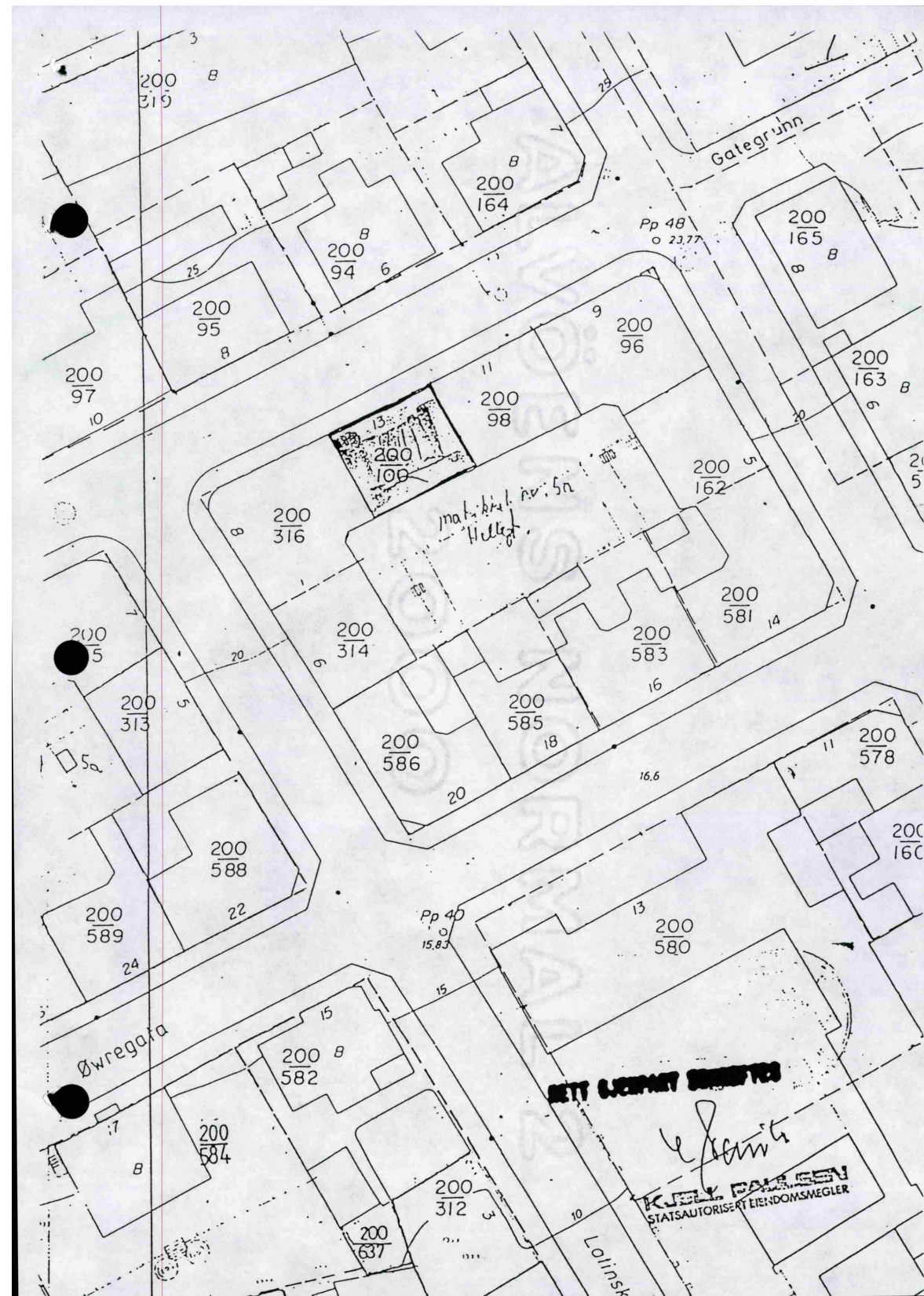
Ålesund 8/7-96

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Simen Fjellum
AS TØRLÉN EIENDOM

Noter:

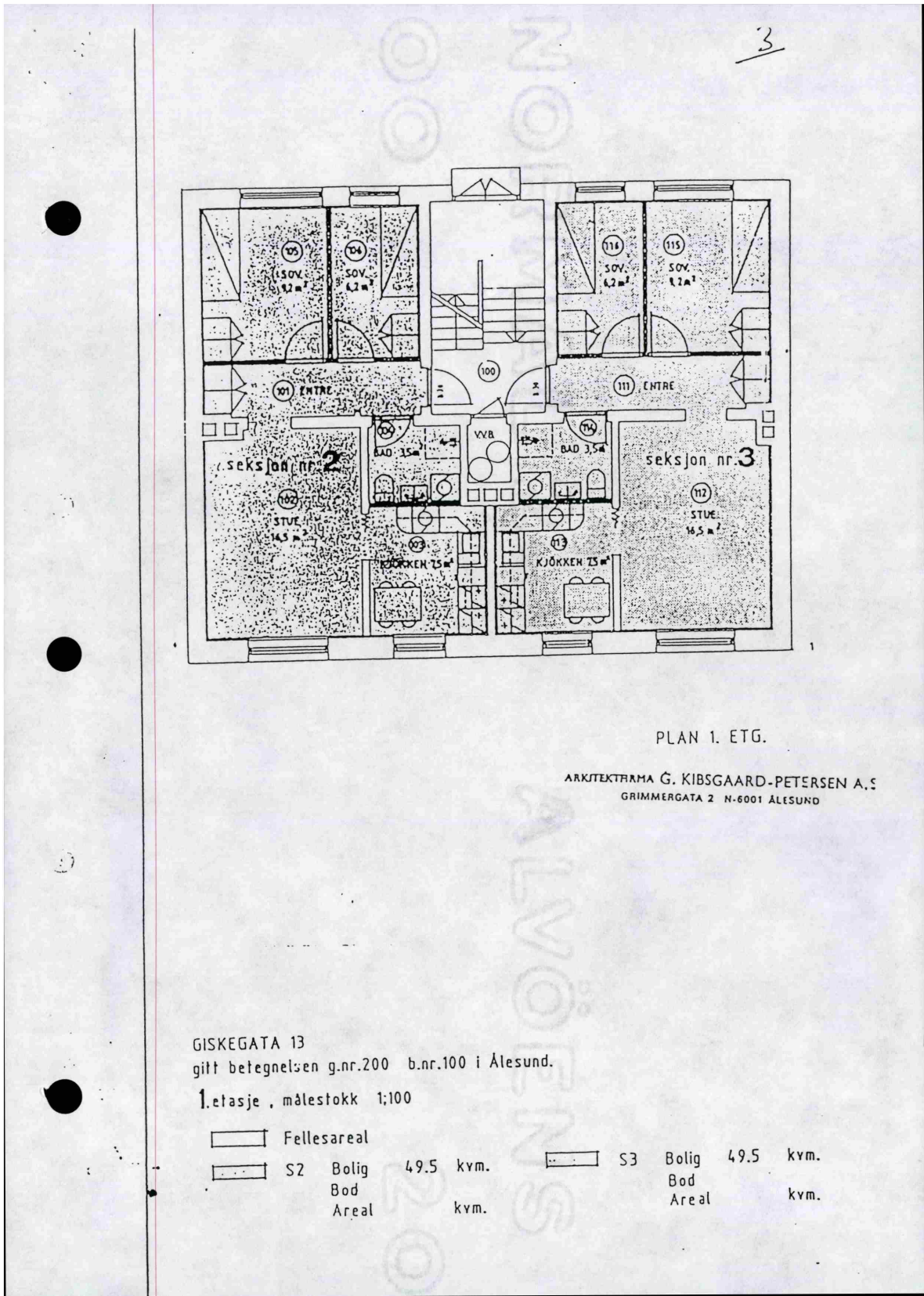
7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.





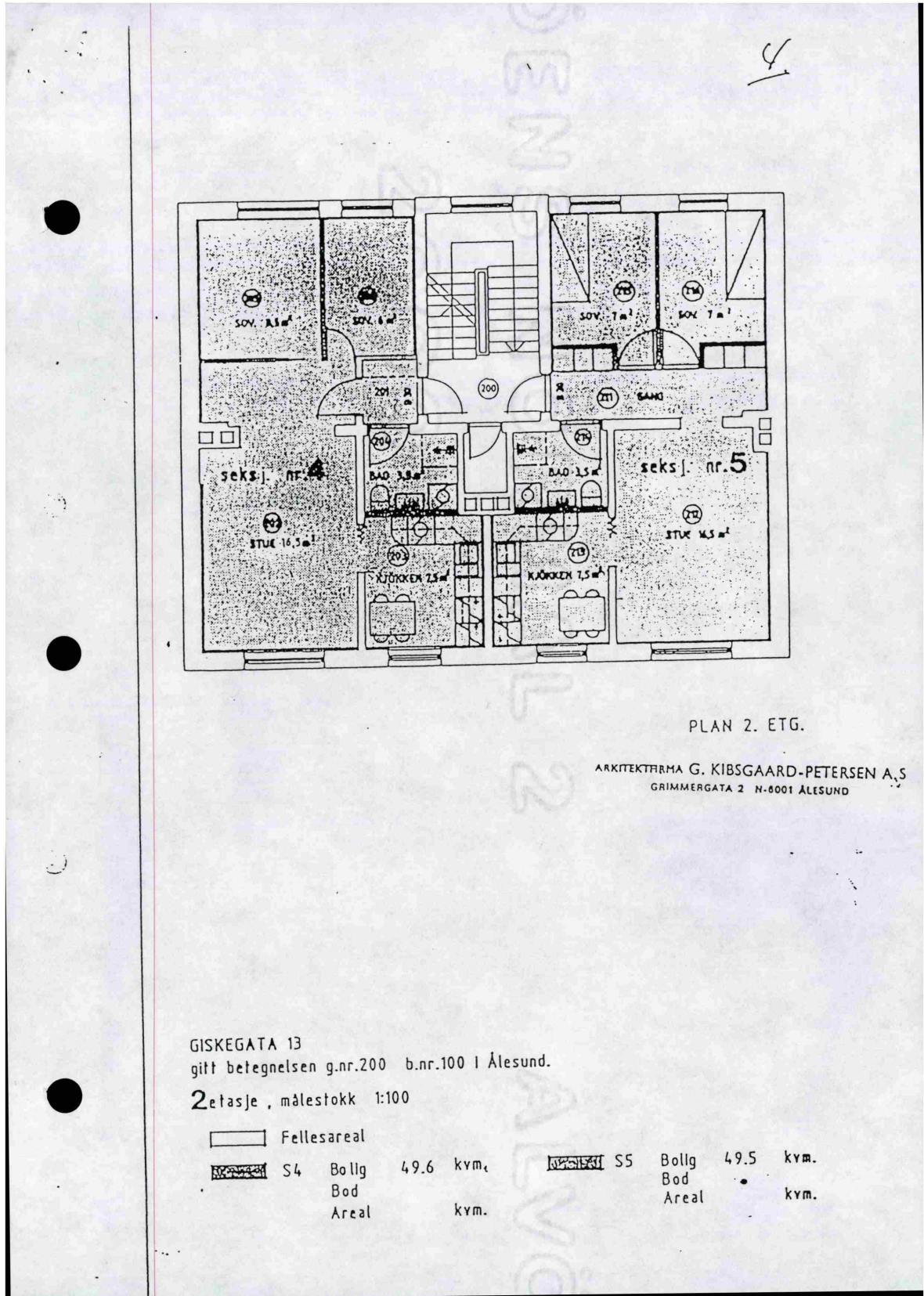
Attestert kopi av dok.nr. 1996/9162/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:38

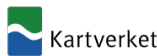
Side 7 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 1996/9162/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:38

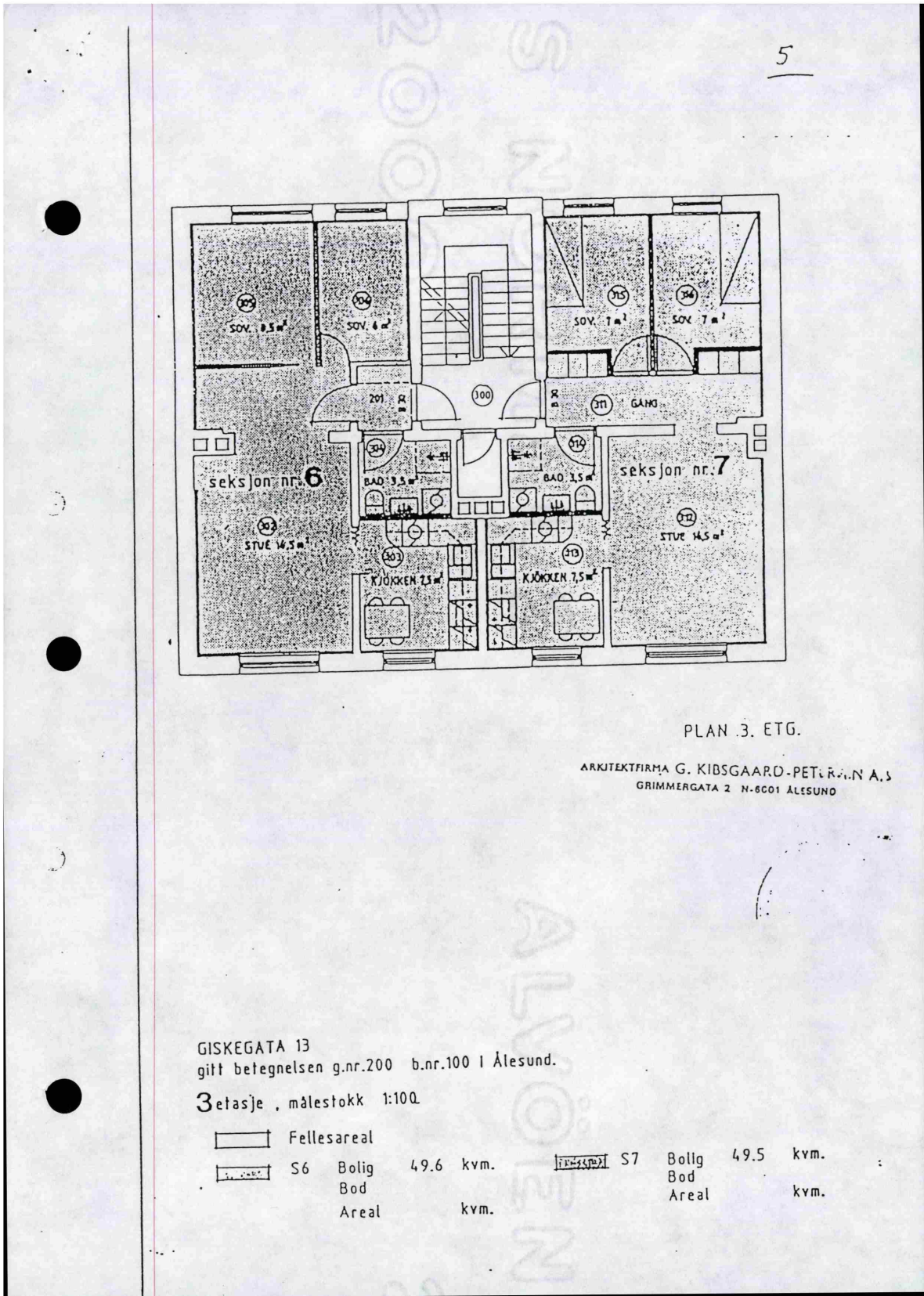
Side 9 av 16





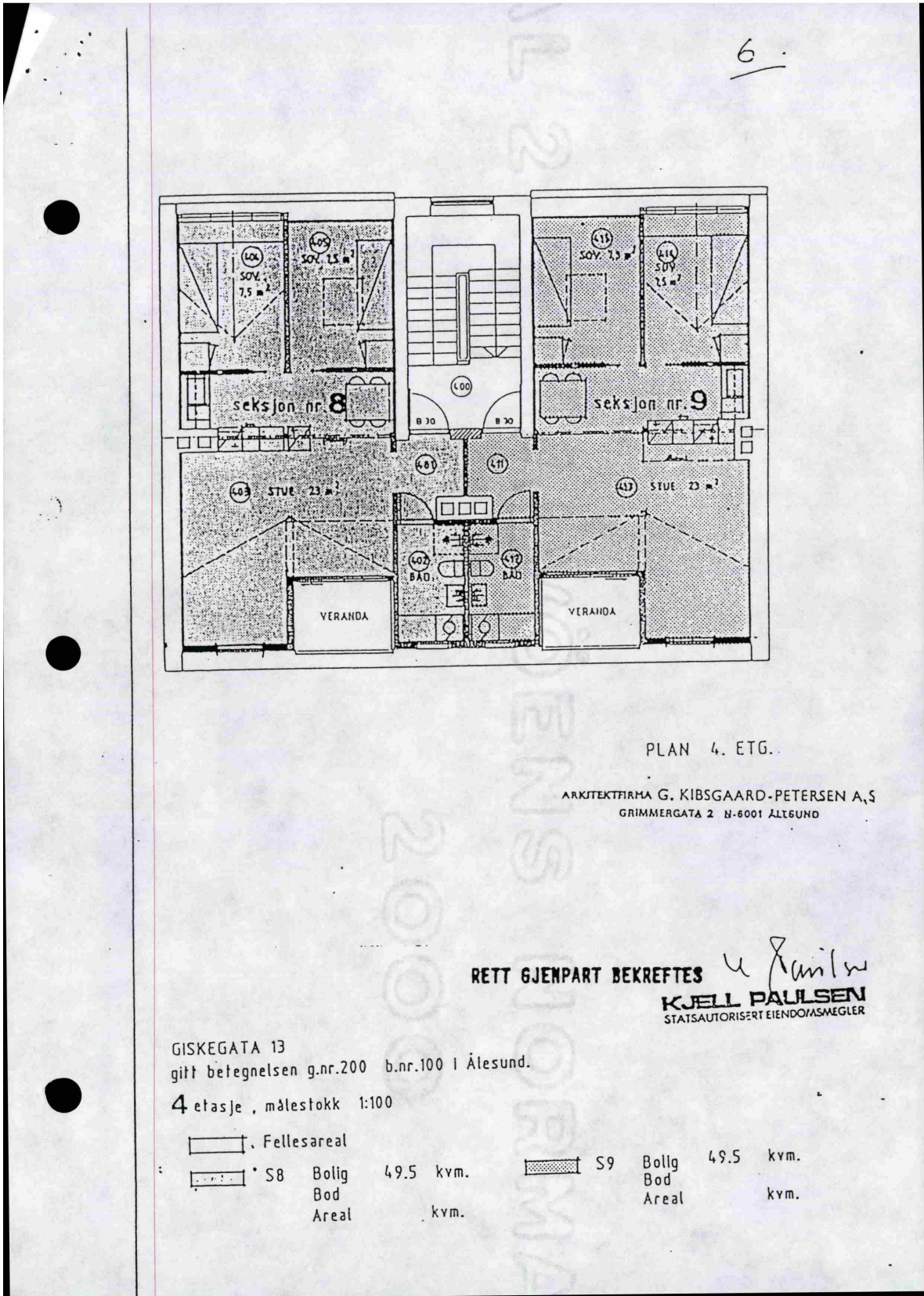
Attestert kopi av dok.nr. 1996/9162/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:38

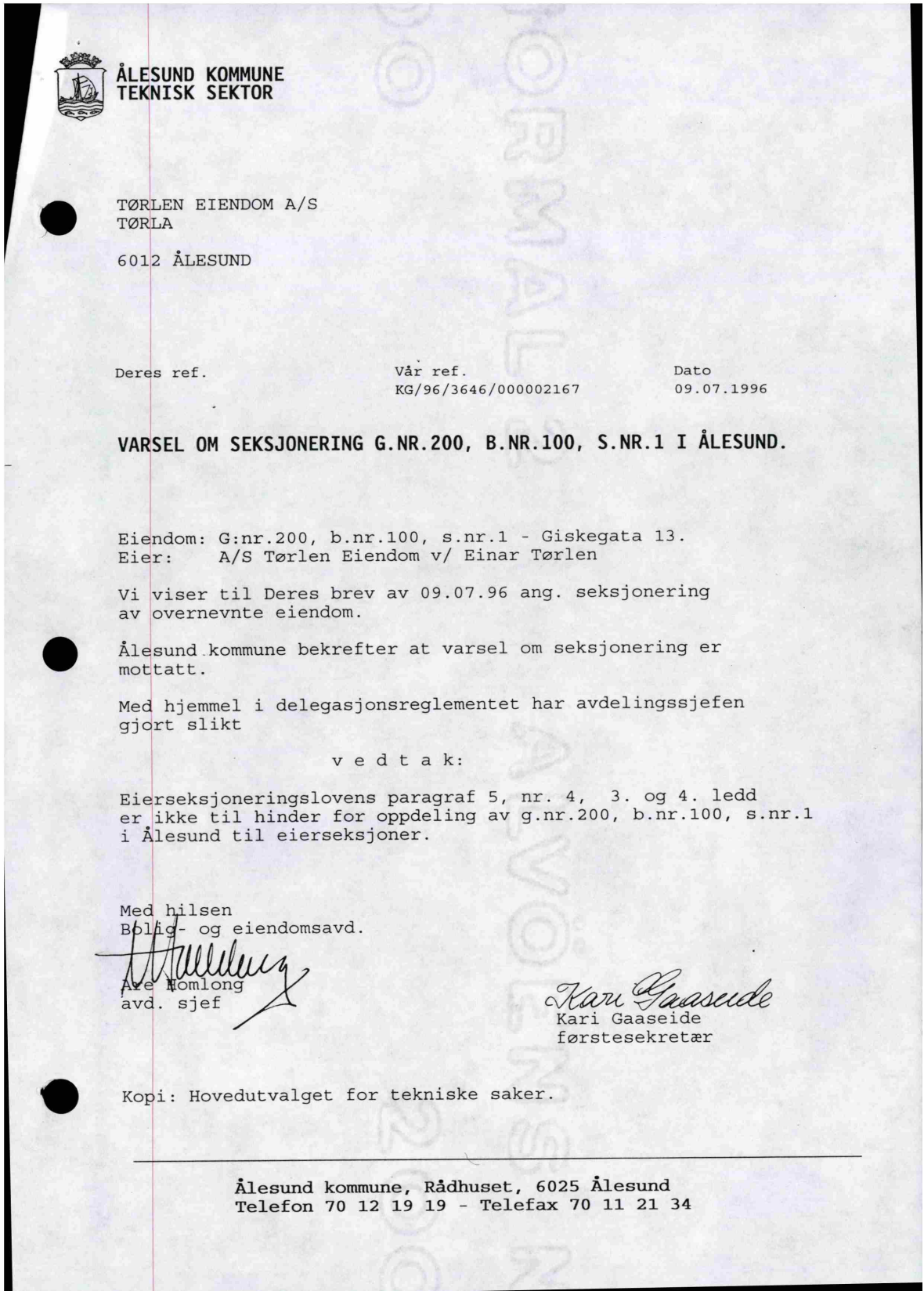
Side 11 av 16



Attestert kopi av dok.nr. 1996/9162/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-12 13:38

Side 13 av 16





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 boligjakten 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 nærområdet

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 henvisning. 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

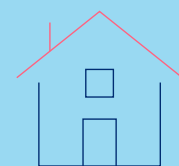
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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 Eiendomsmedling 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:

Giskegata 13A, 6004 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 100, snr. 1 i Sameiet Giskegata 13, oppdragsnr.: 1400260030
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@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 videreformidlet 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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