Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Ivar Aasens gate 29, 6005 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 200, bnr. 187
Andelsnummer 23

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1777 **Eiendomsverdi ref nr:** NZ7429

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

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.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet beliggende i 1. boligetasje over underetasje. Leiligheten har jmf. tidligere salgsoppgave hatt en rekke oppussinger innvendig i 2011.

Borettslaget har i 2005 hatt delvis oppgradering av fasader/balkonger mot syd - i den forbindelse er uteområder mot syd oppgradert med asfalt/plen/støpte platter etc. Borettslaget har i 2016 ferdigstilt resten av fasader og vinduer etc.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdelerfor utfyllende informasjon.

Andelsleilighet - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Borettslaget har i 2005 hatt delvis oppgradering av fasader/balkonger mot syd - i den forbindelse er uteområder mot syd oppgradert med asfalt/plen/støpte platter etc. Borettslaget har i 2016 ferdigstilt fasader og vinduer etc.
Betong fundamenter fra byggeår.
Vegger mot grunn som betongvegger/ spekket betong.
Det er foretatt oppgraderinger/ vedlikehold av grunnmur stedvis i forbindelser med oppgraderingen av blokken ellers.
Yttervegg mot syd er etterisolert og det er montert fasadeplater i 2005. Det er i denne forbindelse montert nye balkonger mot syd.
Yttervegg mot nord og mot vest er oppgradert med etterisolering og nye fasadeplater i 2015/ 16.
Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon med taksperrer av tre.
Undertak er av bord-tro.
Taktekkingen består av skiferstein. Takrenner, beslag luftehatter, pipekledninger og snøfangere av metall. Det er foretatt oppgraderinger av tekket siden byggeår, ukjent når dette ble utført.
Vinduer er skiftet i forbindelse med oppgraderingene av fasadene, i 2005 mot syd og i 2015/ mot nord og mot vest. Vinduer er med vedlikeholdsfri utførelse med 2 lags isolerglass.
Det er i 2005 bygget nye balkonger. Balkongen har adkomst fra stuen og er på ca 8 m2. Balkongen er oppført i metallkonstruksjon, med rekkverk i metall og med fasadeplater som rekkverk.
Det er lagt keramiske fliser på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det for det meste laminat, det er fliser på gulvene på toalettrommet og på badet. Overflatene på innside av yttervegg og innvendige vegger er i hovedsak malte mdf panel plater. Noen vegger med tapeter/ dekortapeter. På badet er det fliser på veggene. Overflater er i all hovedsak fornyet i forbindelse med oppussingen av leiligheten i 201, jmf tidligere salgsoppgave.
Himlinger med hvite himlingsplater.
Etasjeskille fra byggeår er sannsynlig med betongskille med oppforet tillfarkonstruksjon av tre.
Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.
Pipe fra byggeår med puss og med forblending av skiferfliser på pipe og brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen. Ovnen er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er kjent at borettslaget har foretatt oppgradering av pipen med nytt røykløp.
Innvendige dører er hvite formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusj med dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Badet opplyses å være pusset opp av en tidligere eier i 2011.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Det er registrert fukt i vegger inne i selve dusjen. Det er sprekker mellom og løse gulvfliser. Det er så og si ikke fall til sluk på gulvet inne i dusjen. Det er her en rekke løse fuger etc.
Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger ved badet.
Utifra en helhetlig vurdering av badet og de tidligere opplysninger gitt er det usikkerhet i forhold til badets tilstand. Badet har blitt gitt TG 3
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor rissiko. Vegg mot soverom er delevegg med mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er jmf. tidligere salgsoppgave fra 2011, innredningen er fra IKEA og har profilerte hvite fronter. Det er heltre benkeplate av eik. Mosaikkfliser over platen ved platetoppen og over servanten. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn og integrert komfyr. Det er kjøkkenhette i metall med ventilator over platetoppen.
Vaskemaskinen er plassert i kjøkkeninnredningen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet og med malte/ tapetserte flater på veggene, rommet er utstyrt med vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i underskap på kjøkkenet. Det har vært foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved vann og avløpsrør i blokken og i leiligheten. I leiligheten ble dette foretatt i 2011 i forbindelse med oppgraderingene og fornyingene ved bad, wc og på kjøkkenet. Som vannrør er det benyttet både kobberrør og plastrør.
Det er montert Aqua guard el. i underskapet på kjøkkenet, dette er en føler som løser ut om det blir vann på gulvet i underskapet.

Det har vært foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved vann og avløpsrør i blokken og i leiligheten. I leiligheten ble dette foretatt i 2011 i forbindelse med oppgraderingene og fornyingene ved bad, wc og på kjøkkenet.

I forbindelse med renoveringen av fasader mot nord/ vest ble det montert en balansert ventilasjons løsning for å sikre luftutskiftning i leiligheten, dette er et tiltak som opplyses å være gjort ved alle leilighetene, dette som et ledd i byggekrav.

Beskrivelse av eiendommen

Enheten er plassert på det ene soverommet og veggventiler på det andre soverommet og kjøkkenet.

Anlegget er ikke funksjons testet av undertegnede hva gjelder luftutskiftning eller virkningsgrad.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og oppgraderingen.
Det er montert varmtvannsbereder i underskap i kjøkkenbenken, denne er fra 2010. Berederen er på 75 liter.
Det har vært foretatt oppgraderinger av el- anlegget i denne leiligheten i 2009-2011. Det ble da foretatt oppgraderinger ved borettslagets leiligheter samtidig. Disse arbeidene ble utført av Alfr. Nesset AS
Sikringsskapet er plassert i kottet og er oppgradert med automatsikringer. Det er etterinstallert en kurs til kjellerbod og en ekstra kurs til kjøkkenet, dette av tidligere eier

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Andelsleilighet

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

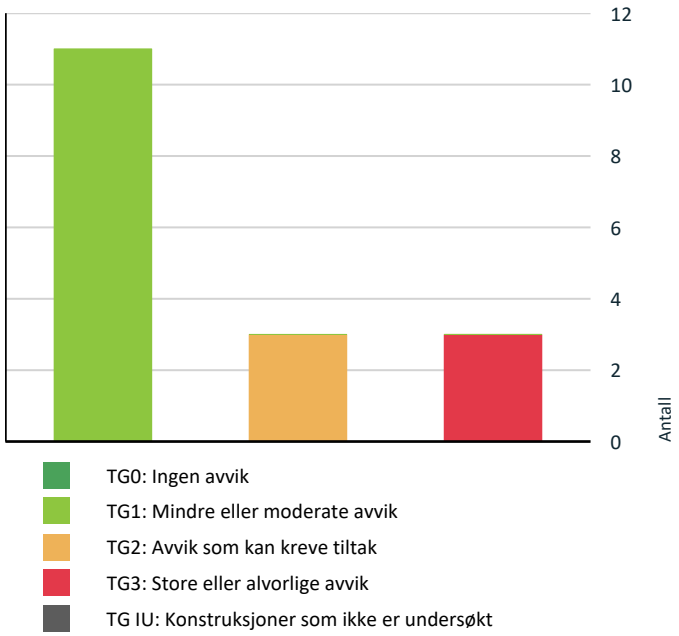
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

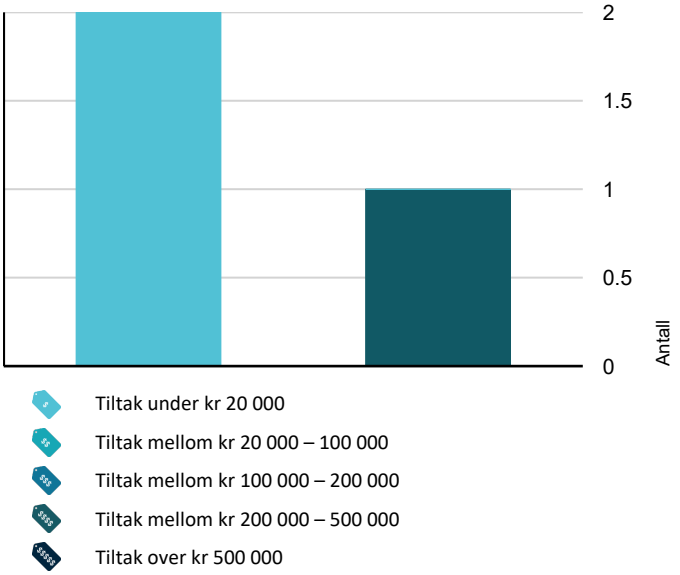
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1948

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er skiftet i forbindelse med oppgraderingene av fasadene, i 2005 mot syd og i 2015/ mot nord og mot vest.
Vinduer er i PVC utførelse med 2 lags isolerglass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er en finert dør men brann og lyd-godkjenning. Balkongdøren er fra 2005 og er i PVC utførelse, denne balkongdøren er skiftet i 2005 i forbindelse med oppgraderingen av fasaden da.

Forhold med ytterdører og ytterdørenes tilstand vil normalt sett være et anliggende for borettslaget.

Årstall: 2005 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er i 2005 bygget nye balkonger. Balkongen har adkomst fra stuen og er på ca 8 m2. Balkongen er oppført i metallkonstruksjon, med rekkverk i metall og med fasadeplater som rekkverk.

Det er i senere tid lagt keramiske fliser på balkongen.



TG 2 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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulvene er det for det meste laminat, det er fliser på gulvene på toalettrommet og på badet. Overflatene på innside av yttervegg og innvendige vegger er i hovedsak malte mdf panel plater. Noen vegger med tapeter/ dekortapeter. På badet er det fliser på veggene. Overflater er i all hovedsak fornyet i forbindelse med oppussingen av leiligheten i 201, jmf tidligere salgsoppgave.
Himlinger med hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert kuving i enkelte laminat skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger av gulver i leiligheten.



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille fra byggeår er sannsynlig med betongskille med oppforet tillfarkonstruksjon av tre. Men trebjelkelag kan ikke utelukkes.

Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.
Målinger viser hellinger i stuen på ca. 10 mm gjennom rommet og ca 7 mm på en lengde på to meter.
Det er i soverom mot nord mål hellinger på ca 7 mm gjennom rommet og med ca 5 mm på en lengde på to meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår med puss og med forblending av skiferfliser på pipe og brannmur. Det er tilsluttet en peisovn i stuen. Ovnen er ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er kjent at borettslaget har foretatt oppgradering av pipen med nytt røykløp.

Forhold som knytter seg til tilstanden på selve pipen og de utvendige forhold med pipebeslag/ pipekledning etc. Vil være et anliggende for borettslaget/ sameiet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hvite formpressede dører.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/ wc med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Det er varme i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og dusj med dusjvegger. Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Badet opplyses å være pusset opp av en tidligere eier i 2011.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Det er registrert fukt i vegger inne i selve dusjen. Det er sprekker mellom og løse gulvfliser. Det er så og si ikke fall til sluk på gulvet inne i dusjen. Det er her en rekke løse fuger etc.
Det er påregnelig med oppgraderinger og fornyinger ved badet.
Utifra en helhetlig vurdering av badet og de tidligere opplysninger gitt er det usikkerhet i forhold til badets tilstand. Badet har blitt gitt TG 3

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Rommet står foran renovering.

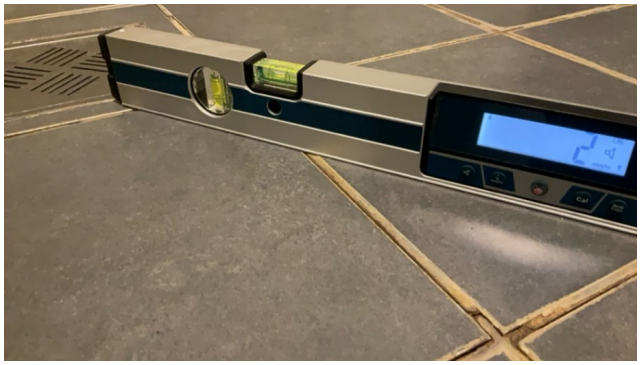
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

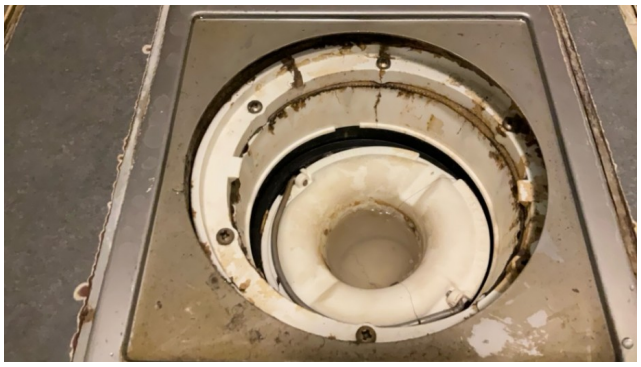
Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkken med fast innredning er på motsatt side av våtsone og hulltaking er forbundet med for stor rissiko. Vegg mot soverom er delevegg med mur.

Det fremheves at det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet står foran full renovering av gulv og vegger i våtsone etc. Kostnadsestimatet er tatt med under badet generelt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er jmf. tidligere salgsoppgave fra 2011, innredningen er fra IKEA og har profilerte hvite fronter. Det er heltre benkeplate av eik. Mosaikkfliser over platen ved platetoppen og over servanten. Innredningen er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn og integrert komfyr. Det er kjøkkenhette i metall med ventilator over platetoppen. Vaskemaskinen er plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og merker på benkeplaten.
Det er registrert skade på en sokkel på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring/ vedlikehold av benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og mulig fuktskade.

Skadet sokkel bør repareres eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk, samt unngå ytterligere skade på innredningen.



Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virket ikke under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk. Manglende funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og med malte/ tapetserte flater på veggene, rommet er utstyrt med vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i underskap på kjøkkenet. Det har vært foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved vann og avløpsrør i blokken og i leiligheten. I leiligheten ble dette foretatt i 2011 i forbindelse med oppgraderingene og fornyingene ved bad, wc og på kjøkkenet. Som vannrør er det benyttet både kobberrør og plastrør.
Det er montert Aqua guard el. i underskapet på kjøkkenet, dette er en føler som løser ut om det blir vann på gulvet i underskapet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det har vært foretatt en del oppgraderinger og fornyinger ved vann og avløpsrør i blokken og i leiligheten. I leiligheten ble dette foretatt i 2011 i forbindelse med oppgraderingene og fornyingene ved bad, wc og på kjøkkenet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I forbindelse med renoveringen av fasader mot nord/ vest ble det montert en balansert ventilasjons løsning for å sikre luftutskiftning i leiligheten, dette er et tiltak som opplyses å være gjort ved alle leilighetene, dette som et ledd i byggekrav.
Enheten er plassert på det ene soverommet og veggventiler på det andre soverommet og kjøkkenet.

Anlegget er ikke funksjons testet av undertegnede hva gjelder luftutskiftning eller virkningsgrad.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og oppgraderingen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannsbereder i underskap i kjøkkenbenken, denne er fra 2010. Berederen er på 75 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært foretatt oppgraderinger av el- anlegget i denne leiligheten i 2009-2011. Det ble da foretatt oppgraderinger ved borettslagets leiligheter samtidig. Disse arbeidene ble utført av Alfr. Nesset AS Sikringsskapet er plassert i kottet og er oppgradert med automatsikringer. Det er etterinstallert en kurs til kjellerbod og en ekstra kurs til kjøkkenet, dette av tidligere eier

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1949

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Boder

Byggeår
1948

Kommentar
Ambita.no

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Loftsboden er med kledde vegger og himling. Det er takvindu på boden. Det er laminat på gulvet.

Det er bodrom med treverk og flettverksnetting.
Bodene er bygget etter alminnelig standard og materialer fra byggeåret.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/73 m²

Andelsleilighet: Entré, Stue, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Kott

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 100 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	25 327
Fradrag for andel felles gjeld	-	390 402
Konklusjon markedsverdi		**1 750 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1949 2 sov	07-08-2025	1 700 000	**1 600 000**	642 000	2 242 000	**30 712**
2	Ivar Aasens gate 27 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1948 2 sov	10-08-2023	1 550 000	**1 520 000**	437 511	1 957 511	**26 815**
3	Ivar Aasens gate 29 ,6005 ÅLESUND 60 m² 1948 1 sov	04-09-2023	1 200 000	**1 250 000**	325 000	1 575 000	**26 250**
4	Ivar Aasens gate 29 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1948 2 sov	09-09-2025	1 500 000	**1 400 000**	399 000	1 799 000	**24 311**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		82 620
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**82 500**

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 030 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.		**2 200 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 250 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

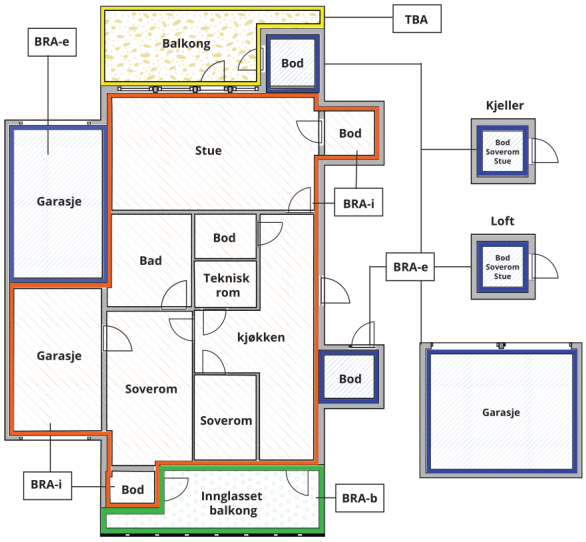
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	73			73	8
SUM	**73**				**8**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller		7		7			7
Loft		3		3		3	6
SUM		**10**				**3**	**13**
SUM BRA	**10**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	72	1
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Aursnes & Partners Eiendomsmegling AS.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	187		0	349.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ivar Aasens gate 29

Hjemmelshaver
Al Jernarbeidernes Borettslag

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL JERNARBEIDERNES BORETTSLAG	955970985		Obos	Opplyses ikke av

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
23	100	1 400	25 327	*31.12.2025*	390 402	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		3 300
Omløpsmidler:		744 886	Samlet innskuddskapital:		65 964
Kortsiktig gjeld (-)	-	66 571	Langsiktig gjeld (+):	+	12 083 449
Disponible midler:		678 315	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		12 149 413

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3- roms andelsleilighet med sydvendt balkong beliggende i Ivar Aasens gate 29 på Aspøya vest for Ålesund sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehage og til butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er beliggende i område regulert for bolig. Industri ved sjøen mot syd. Her er det planlagt en større utbygging/ ombygging til bolig. Dette er lagt noe på vent.

Om tomten

Tomtearealet gjelder kun Ivar Aasens 29. Fortau mot Ivar Aasensgate. Det er støpte platter og plen mot syd.
Borettslaget eier og 5 andre bnr med 5 blokker på. Nærområdet består i hovedsak av eiendommer som takstobjektet ligger i - samt noe industri.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	22.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap	22.04.2026		Gjennomgått	27	Nei
Vedtekter	04.12.1948	Revidert sist 27.mai 2020	Ikke gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NZ7429

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

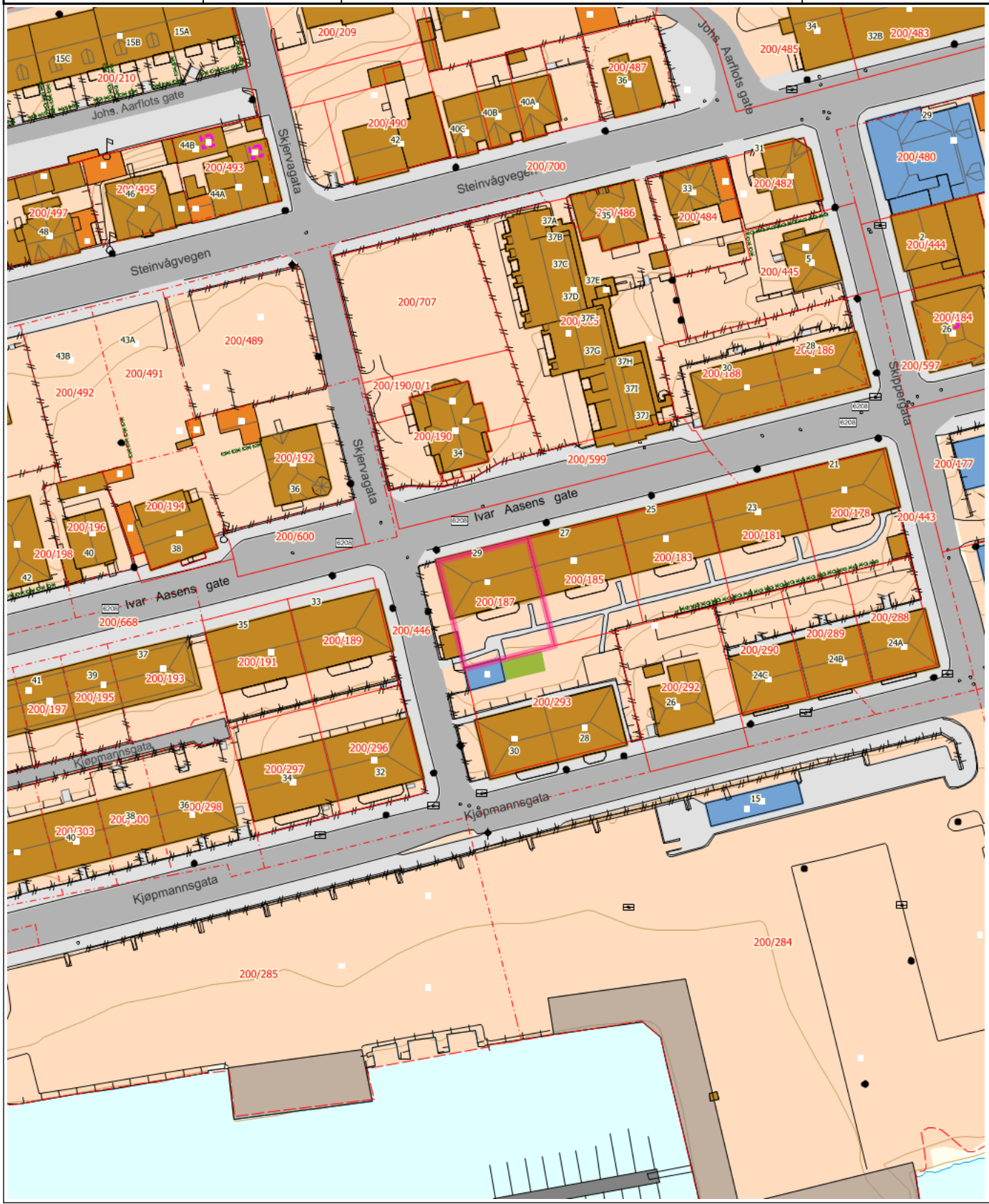
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 29 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

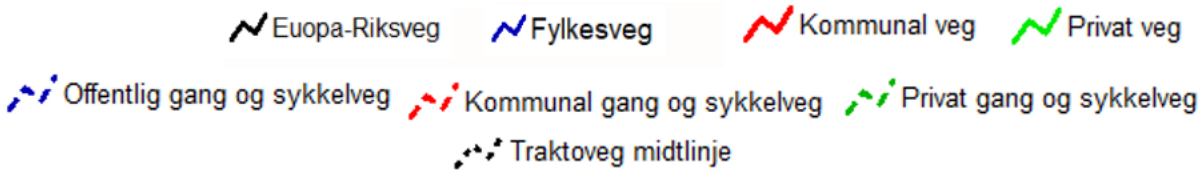
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

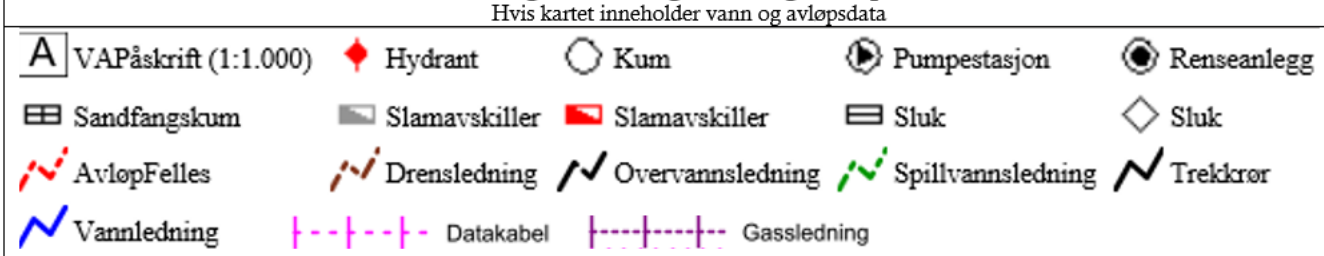
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Lekeplass
- Bebygd område
- Havflate
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 29 6005 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr
Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.

Trapp

Fortau

Gangveg

Kjøreveg

Kjøreveg

Kjøreveg

Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig

Gatelys (belysningspunkt)

Mast

Grenselinje nøyaktig måling

Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet

Bygningsdelelinje

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Fiktiv avgrensning for anlegg

Flytebrygge landgang

Flytebrygge utligger

Hekk

MurFrittstående

MurLoddrett

Gjerde

Kai- og bryggekant

Frittstående mur

Loddrett mur

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

VegAnnenAvgrensning

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Takoverbygg

Udefinerte bygg

Bolig

Fiskeri og landbruk

Garasje, carport og uthus

Næring og carport

Gang- og sykkelveg

Veg

Parkeringsområde

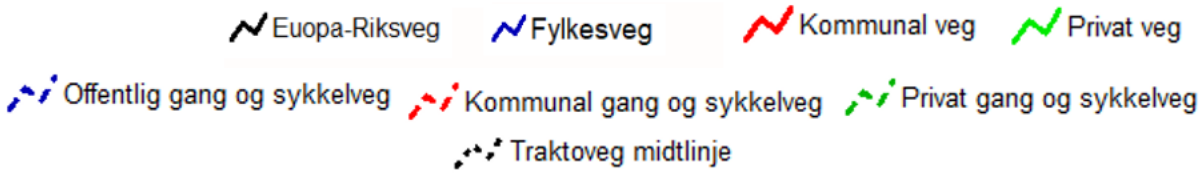
Flytebrygge

Kai og brygge

Trapp

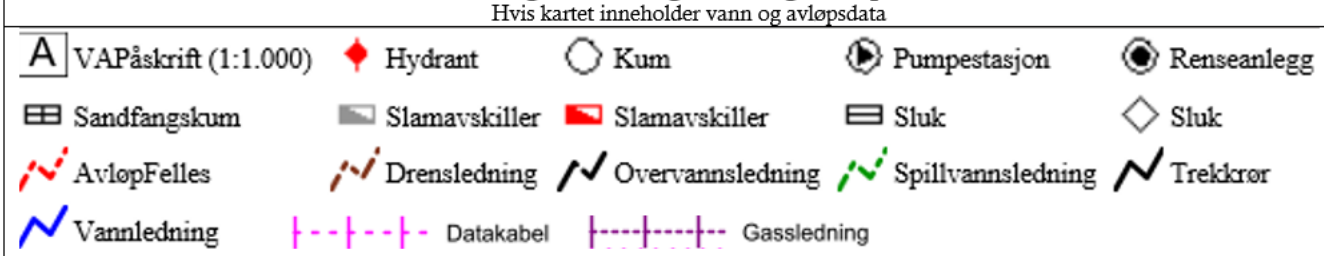
Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 29 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Oversiktskart

Adresse: **Ivar Aasens gate 29, 6005 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/200/187/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 349 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

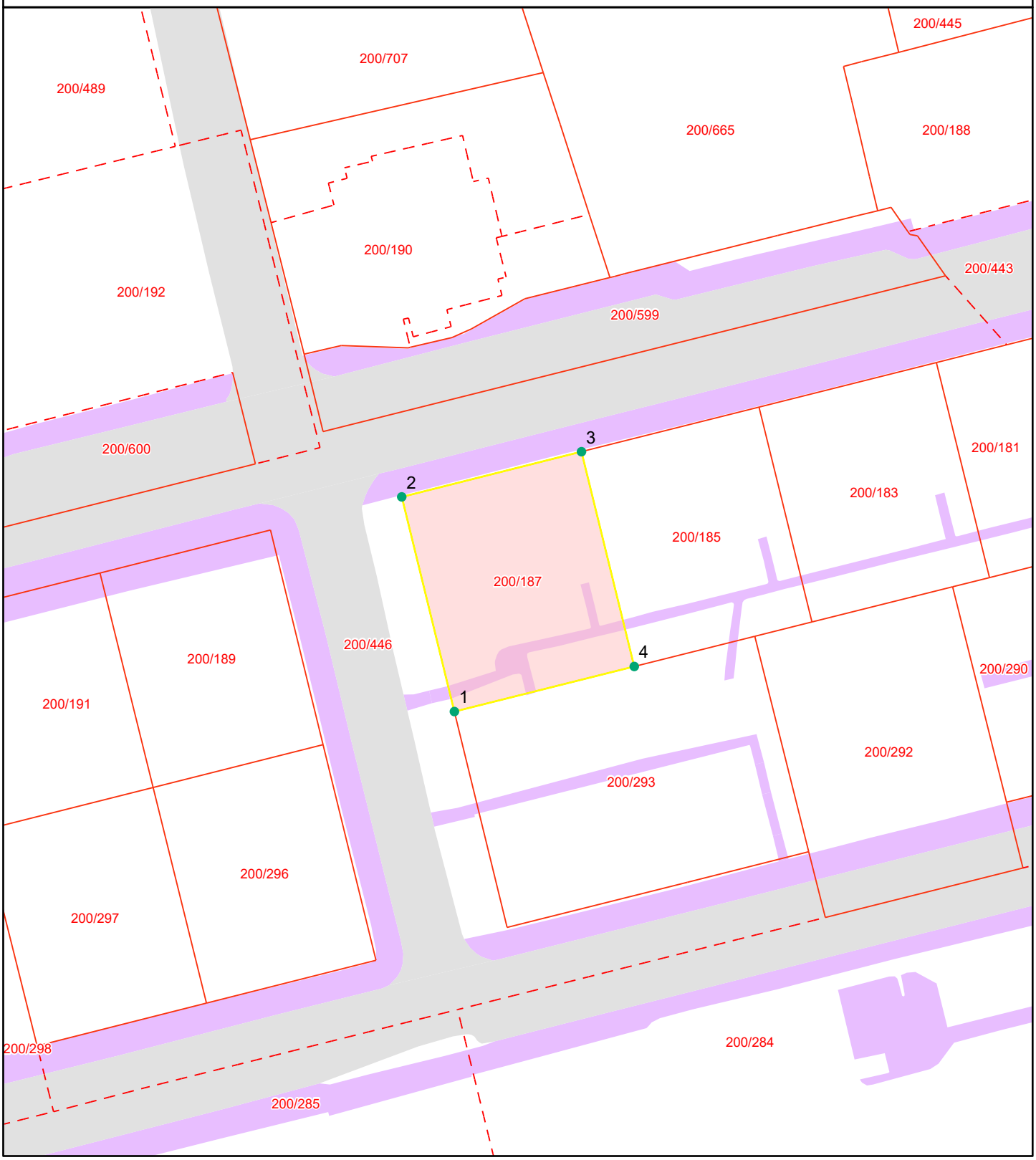
Adresse: **Ivar Aasens gate 29, 6005 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/200/187/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 349 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 349 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929765.02	352074.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	20.44	0
2	6929784.83	352069.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.15	0
3	6929789	352086.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	20.46	0
4	6929769.18	352091.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.15	0

Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Aalesunds Boligbygselag

omhandlede bygningsarbeide på Aven Aasensgt 29

nemlig: Våningshus av murm på 2 etg. + bebodd kjeller

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 15/6/41

Simmes

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Sandbakk & Pettersen ark.as
pb.364

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf70162624

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/04/1942-2/ 200/293	16.02.2004

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Gnr.200 bnr. 293, 178,181, 183, og 187 - Adresse:Kjøpmannsgt/Ivar Aasensgt.

Beliggenhet:	Bydel nr. 02 Grunnkrets nr. 0201
Søknad av:	30.10.02
Tiltakets art:	Montering av balkonger
Tiltakshaver:	AL Jernarbeidernes BL
Ansvarlig søker:	Sandbakk & Pettersen ark.as
Byggetillatelse:	, 18.12.02
Igangsettingstillatelse:	21.07.03
:	

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundangs
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Rådhuset 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE

Al Jernarbeidernes Borettslag
OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavsplass

0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:

Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/286-5 21/23667	L42 200/187	11.03.2021

Gbnr. 200/187 - Ferdigattest - Ivar Aasens gate 29 - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 200 / 187 Ivar Aasens gate 29
Tiltakshaver:	Al Jernarbeidernes Borettslag
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS
Søknad komplett:	10.03.2021
Byggetillatelse:	Del.sak 042/21, datert 12.01.2021

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

Gjennomføringsplan ☐
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

ART arkitekter og ingeniører AS
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/14/3995-6/GBR - 200/178, GBR - 200/181, GBR - 200/183, GBR - 200/185, GBR - 200/187, GBR - 200/293	19.07.2016

GNR. 200 BNR. 178, 181, 183, 185, 187 OG 293 -FERDIGATTEST - REHABILITERING AV FASADE - JERNARBEIDERNES BORETTSLAG - IVAR AASENS GATE 21-29, KJØPMANNSGATA 28 OG 30
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 178	Kjøpmannsgata
Søknad av:	02.06.14	
Tiltakets art:	Rehabilitering av fasader mm.	
Tiltakshaver:	Jernarbeidernes Borettslag AL	
Ansvarlig søker:	ART ark.ing.AS	
Byggetillatelse:	10.06.14	
Igangsettingstillatelse	10.06.14	

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

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Ålesund Boligbyggelag

ART

Vedlegg D-1

Fase:
Byggesøknad

Prosjektnr.:
5108

Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
A10-01

Type tegning:
Situasjonsplan

Målestokk:
1:500

Dato:
14.03.14



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

ART

Vedlegg E-1

Fase:
Byggesøknad

Prosjektnr.:
5108

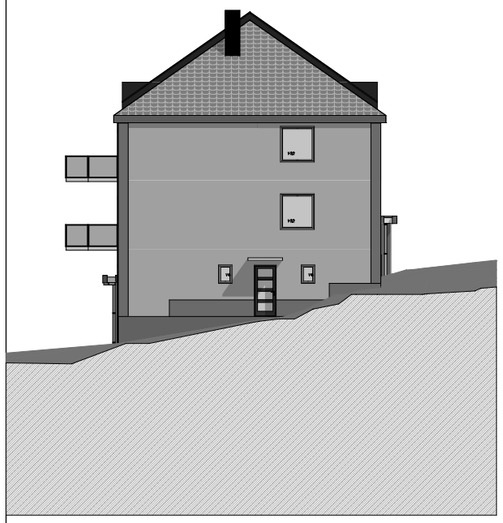
Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
A40-01

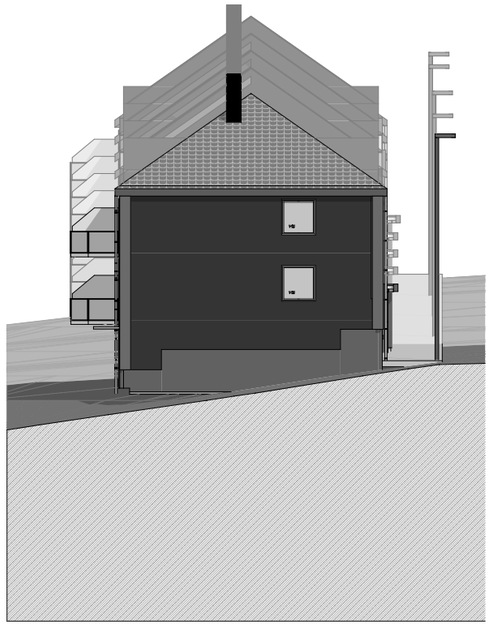
Målestokk:
1:250

Type tegning:
Fasader Ivar Aasens gate 21-29 - nord og sør

Dato:
14.03.14



1:250 Fasade øst



1:250 Fasade øst



1:250 Fasade Vest



1:250 Kgt Fasade Nord



1:250 Kgt Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

ART

Vedlegg E-2

Fase:
Byggesøknad

Prosjektnr.:
5108

Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
A40-02

Målestokk:
1:250

Type tegning:
Fasader Kjøpmannsgata, øst- og vestgavler

Dato:
14.03.14



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

A R T arkitekter og ingeniører AS

VEDLEGG Q-1

Fase:
Konkurransegrunnlag

Prosjektnr.:
5108

Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
5108-A40-01

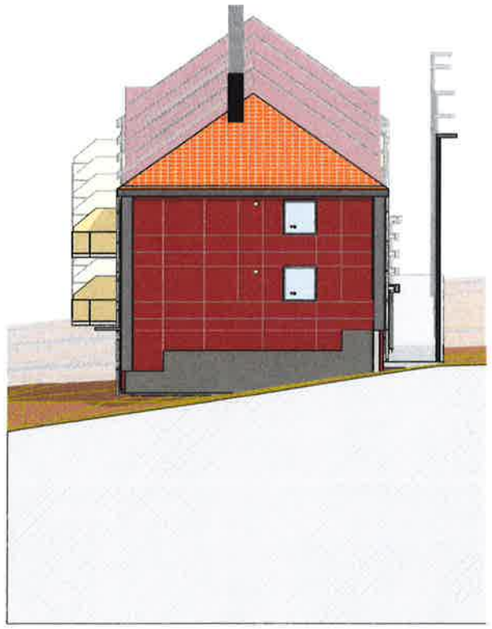
Målestokk:
1:250

Type tegning:
Fasader Ivar Aasens gate 21-29 - nord og sør

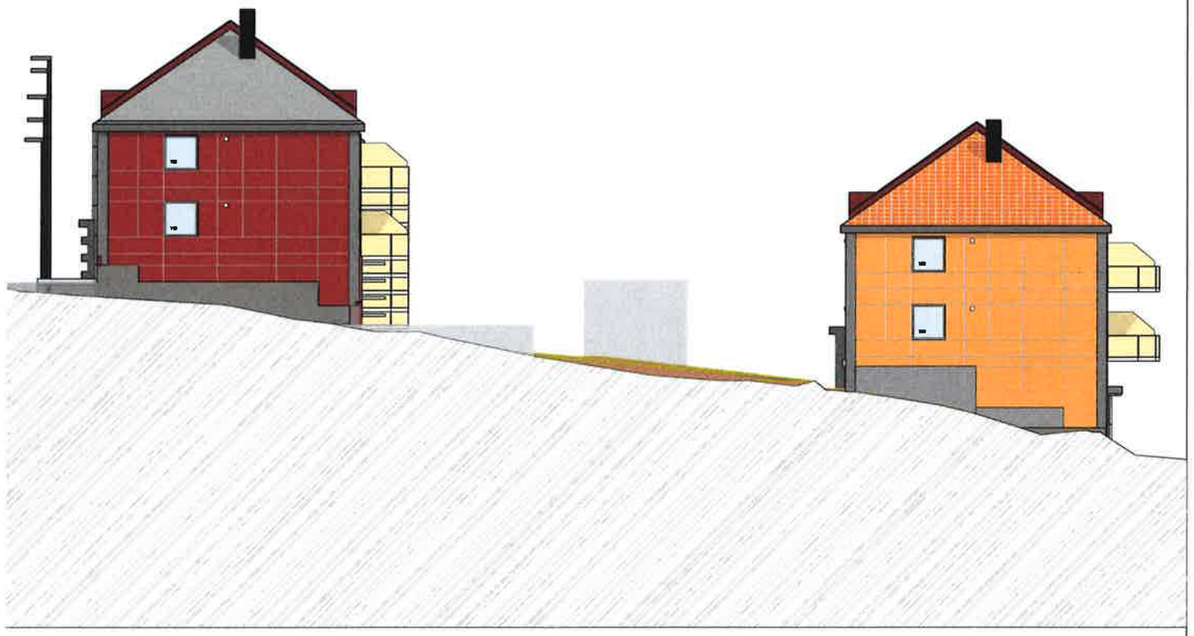
Dato:
18.03.2014



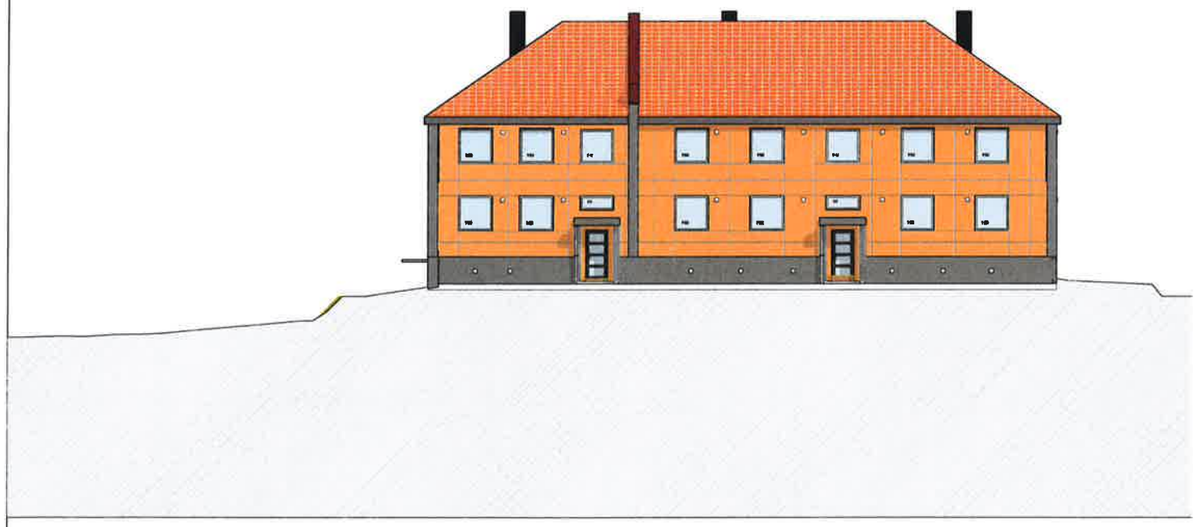
1:250 Fasade øst



1:250 Fasade øst



1:250 Fasade Vest



1:250 Kgt Fasade Nord



1:250 Kgt Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

ART arkitekter og ingeniører AS

VEDLEGG Q-2

Fase: Konkurransegrunnlag

Prosjektnr.: 5108

Prosjekt: Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.: 5108-A40-02

Målestokk: 1:250

Type tegning: Fasader Kjøpmannsgata, øst- og vestgavler

Dato: 18.03.2014

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 200 bnr. 178, 181, 183, 185, 187 og 293 - Rehabilitering av fasade - Jernarbeidernes borettslag - Ivar Aasens gate 21-29, Kjøpmannsgata 28 og 30

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	14/3995	*Avgjøres av:*
Per Bigseth	JournalID:	2014040518	
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR - 200/178, GBR - 200/181, GBR - 200/183, GBR - 200/185, GBR - 200/187, GBR - 200/293	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no			

Behandling:

Delegasjonssaksnr: 499/14	Dato: 10.06.2014

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 02.06.14 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 178	
Søknad av:	Datert 02.06.14	
Tiltakets art:	Rehabilitering av fasader	
Tiltakshaver:	Jernarbeidernes Borettslag AL	
Ansvarlig søker:	ART Arkitekter og ingeniører AS	

Vurderinger:

Søknaden gjelder rehabilitering av fasader som vist på vedlagte tegninger og beskrevet i eget notat vedlagt søknaden. Dagens metallplatekledning erstattes med Steni-plater der hvert bygg får egen farge, og tiltaket vurderes som en fasademessig forbedring.

Tiltaket er belagt med ansvar ihht gjennomføringsplan og søknad om ansvarsretter. Bygningsmyndigheten tilrår at søknaden godkjennes.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune
Postboks 1521
6025 Ålesund

Dato 02.06.2014
Vår ref. -
Deres ref. -

Prosjekt **Gnr 200 bnr 178 m. fl., Jernarbeidernes Borettslag AL**
Vedrørende **Søknad om tillatelse til tiltak**

Innledning
Vedlagt oversendes søknad om tiltak på gnr 200 bnr 178, 181, 183, 185, 187 og 293. Tiltaket gjelder rehabilitering av fasade, inkl. omramming av innganger.

Materialvalg /farge
Dagens korrugerte metallplater i beige og brunt, erstattes med Steni fasadeplater.
Lys gul: NCS S 1010 Y30R
Mørk gul: NSC S 2040 Y20R
Rød: NCS S 4050 Y80R
Se illustrasjoner vedlegg Q-1 og 2.
Det kan bli mindre justeringer av mørk gul og rød.

Uavhengig kontroll
I og med at tiltaket kun omfatter fasaderehabilitering, vurderer vi det slik at krav til uavhengig kontroll ikke utløses.
Berørte fagfelt/områder er belagt med ansvar som vist i gjennomføringsplan, og arbeidene er forholdsvis enkle og oversiktlige.

Merknader
Det er ikke mottatt merknader fra naboer innen fristen.

Skulle de skulle være uenig i vår konklusjon vedr. uavhengig kontroll, eller noe er uklart eller mangelfullt, ber vi om at de tar kontakt så snart som mulig.

Med vennlig hilsen
ART arkitekter og ingeniører AS

Jon Eirik Jerve
arkitekt MNAL

Vedlegg
Søknad om tillatelse til tiltak

Langelandsvegen 17, 6010 Ålesund / post@a-r-t.no **www.a-r-t.no** NO 840 324 532 MVA



Ålesund Boligbyggelag

ART

Vedlegg D-1

Fase:
Byggesøknad

Prosjektnr.:
5108

Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
A10-01

Type tegning:
Situasjonsplan

Målestokk:
1:500

Dato:
14.03.14



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

ART

Vedlegg E-1

Fase:
Byggesøknad

Prosjektnr.:
5108

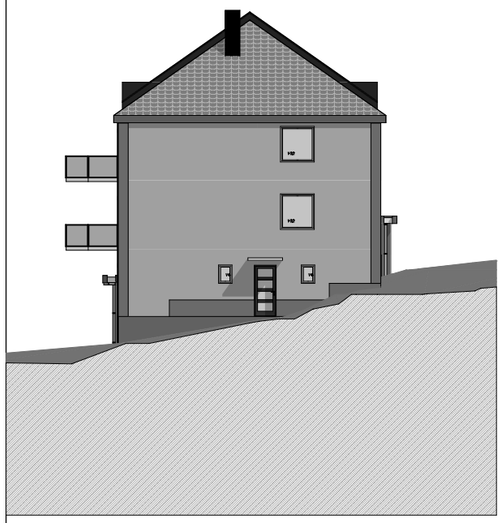
Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
A40-01

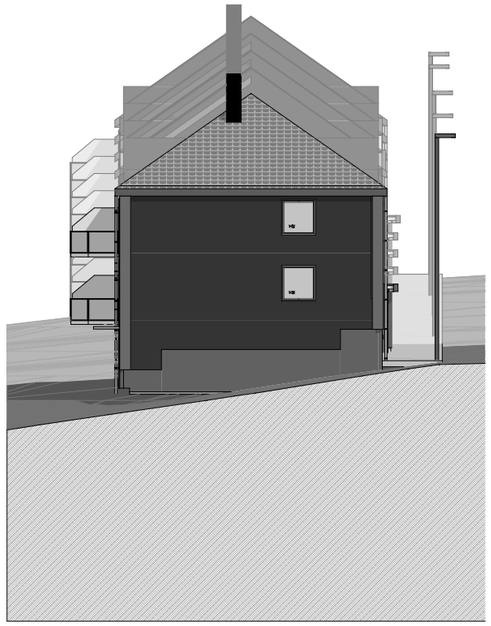
Målestokk:
1:250

Type tegning:
Fasader Ivar Aasens gate 21-29 - nord og sør

Dato:
14.03.14



1:250 Fasade øst



1:250 Fasade øst



1:250 Fasade Vest



1:250 Kgt Fasade Nord



1:250 Kgt Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

ART

Vedlegg E-2

Fase:
Byggesøknad

Prosjektnr.:
5108

Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
A40-02

Målestokk:
1:250

Type tegning:
Fasader Kjøpmannsgata, øst- og vestgavler

Dato:
14.03.14



1:250 Fasade Nord



1:250 Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

A R T arkitekter og ingeniører AS

VEDLEGG Q-1

Fase:
Konkurransegrunnlag

Prosjektnr.:
5108

Prosjekt:
Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.:
5108-A40-01

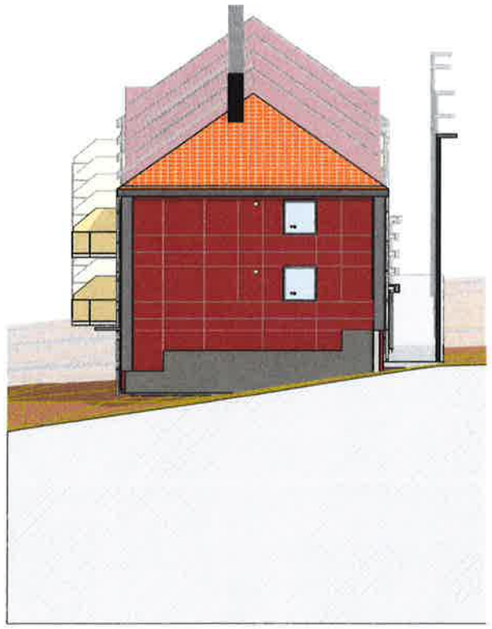
Målestokk:
1:250

Type tegning:
Fasader Ivar Aasens gate 21-29 - nord og sør

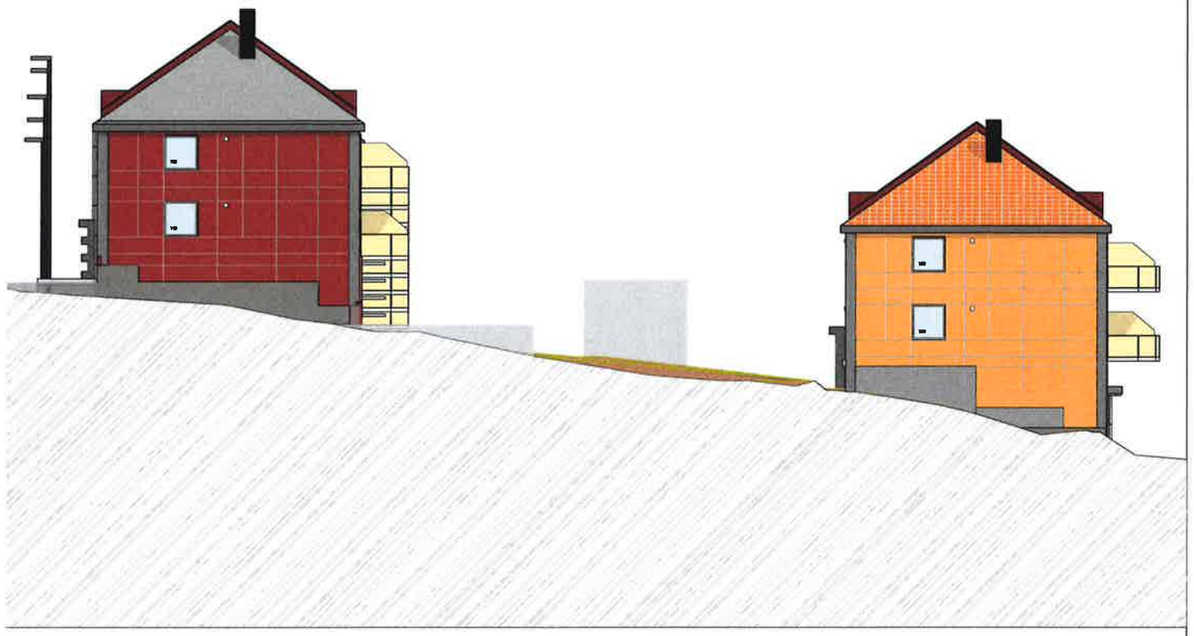
Dato:
18.03.2014



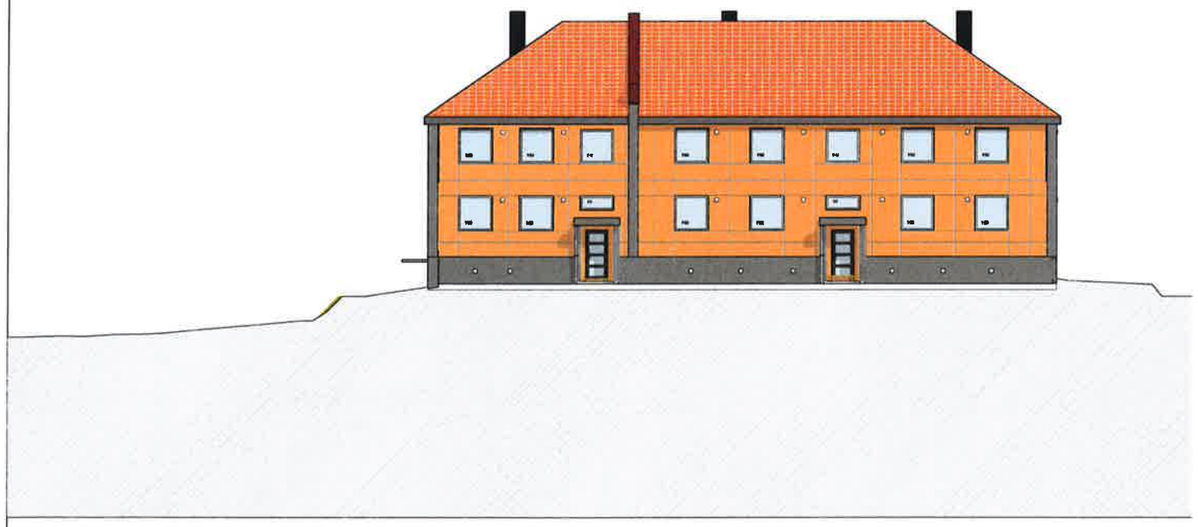
1:250 Fasade øst



1:250 Fasade øst



1:250 Fasade Vest



1:250 Kgt Fasade Nord



1:250 Kgt Fasade Sør

Ålesund Boligbyggelag

ART arkitekter og ingeniører AS

VEDLEGG Q-2

Fase: Konkurransegrunnlag

Prosjektnr.: 5108

Prosjekt: Jernarbeidernes BL

Tegningsnr.: 5108-A40-02

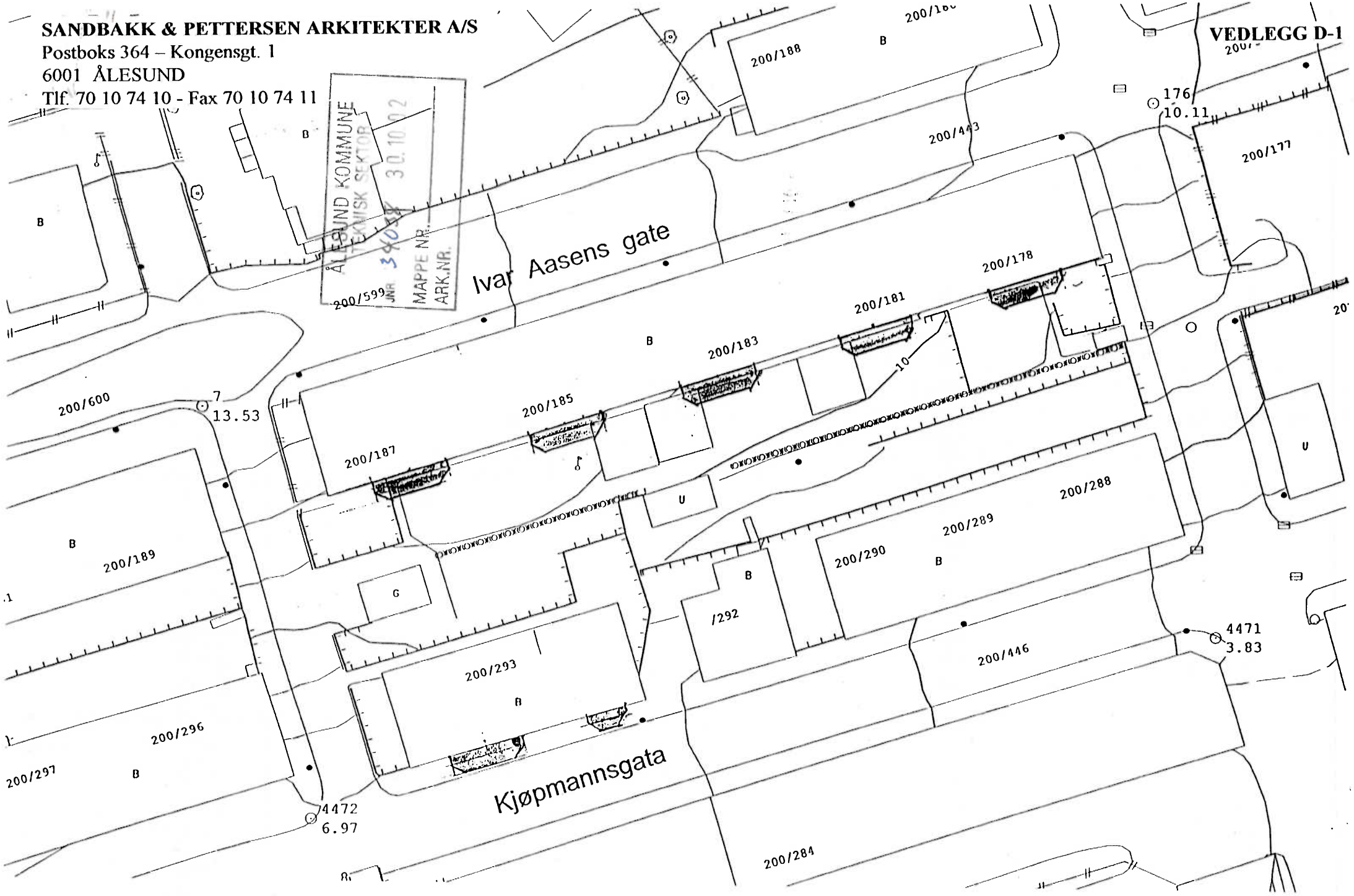
Målestokk: 1:250

Type tegning: Fasader Kjøpmannsgata, øst- og vestgavler

Dato: 18.03.2014

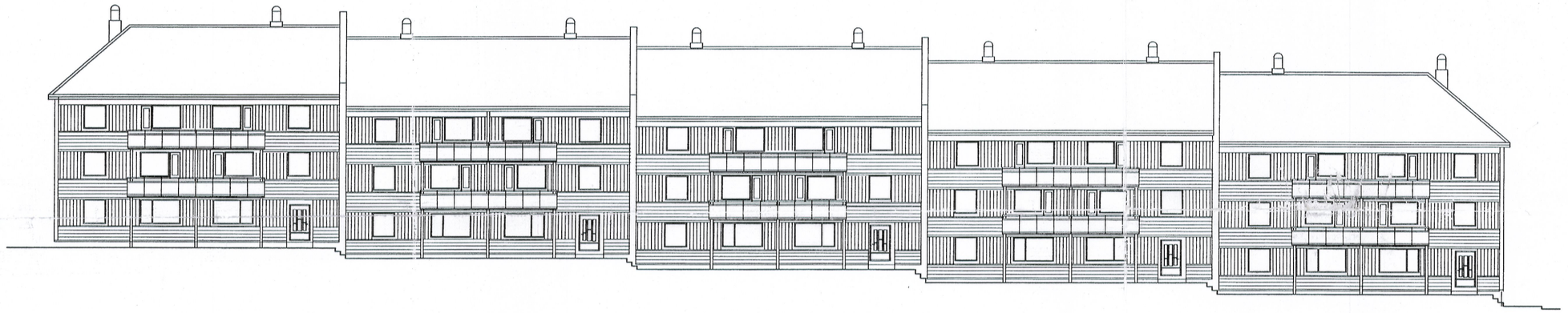
SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER A/S
Postboks 364 – Kongensgt. 1
6001 ÅLESUND
Tlf. 70 10 74 10 - Fax 70 10 74 11

VEDLEGG D-1

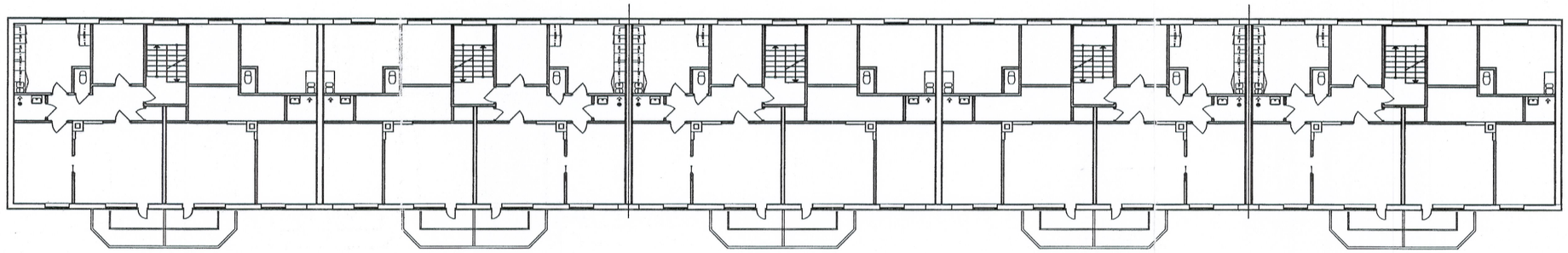


JERNARBEIDERNES BORETTSLAG AL – SITUASJONSPLAN – MÅLESTOKK 1:500
ÅLESUND, 25.10.2002

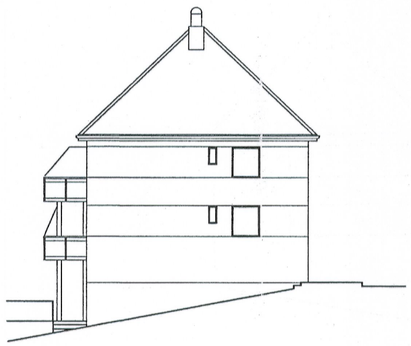
VEDLEGG E-2



OPPRISS FASADE MOT SYD.



TYPISK ETASJEPLAN



ENDEVEGG MOT ØST - VAR ÅSENSGT. 21

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 34037 30.10.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

GODKJENT PÅ VILKÅR S
☐ HOVEDUTVALGET FOR F
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 94/02 D/. 18/12-02
☐ BREV DAT.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

JERNARBEIDERNES BORETTSLAG AL.
Kjøpmannsgt./L Aasensgt.

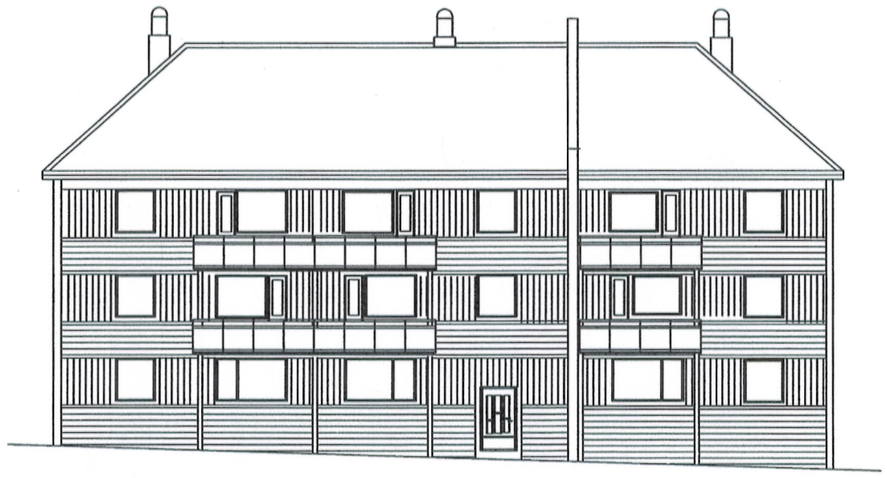
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
25.10.02	Xxx		1:200
Filnavn		Godkjent	
Kjøpmannsgt.dwg			

Ålesund Boligbyggelag A.L.
Enarvegt. 7 6002 Ålesund
Tlf. 70 16 19 00 Fax 70 16 19 01

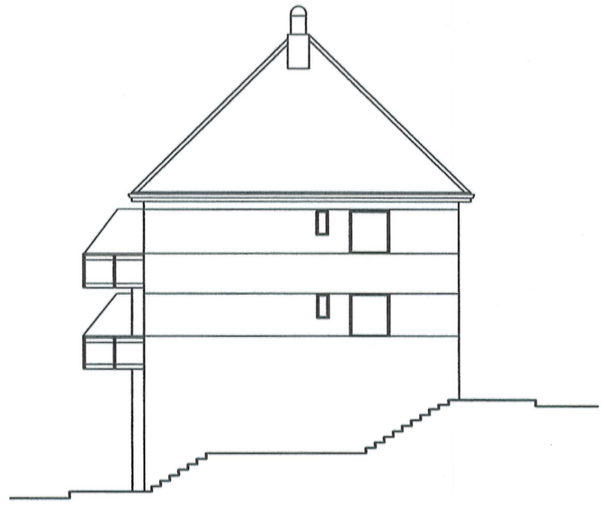
Tegningsnr. | Endret av

Typisk etasjeplan
Fasade mot ØST

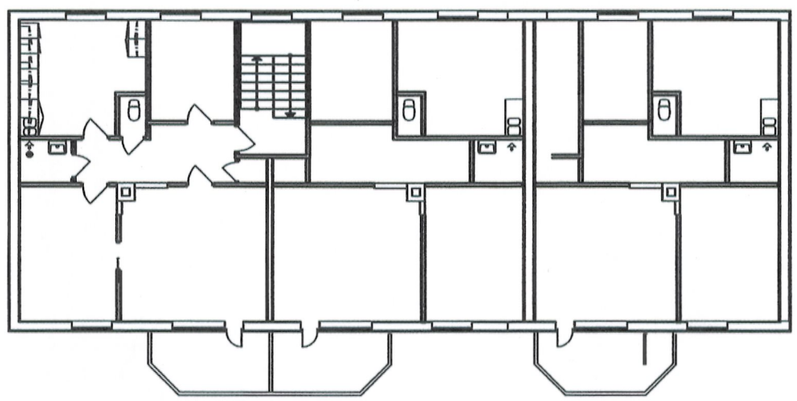
Eiendomsnr. | Indeks | Dimensjon



OPPRISS FASADE MOT SYD.



ENDEVEGG MOT ØST - KJØPMANNSGT. 28



TYPISK ETASJEPLAN

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 34038 30.10.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 937/02 DAT. 18/12-03
- ☐ BREV DAT.

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

JERNARBEIDERNES BORETTSLAG A.L.
Kjøpmannsgt./l. Aasensgt.

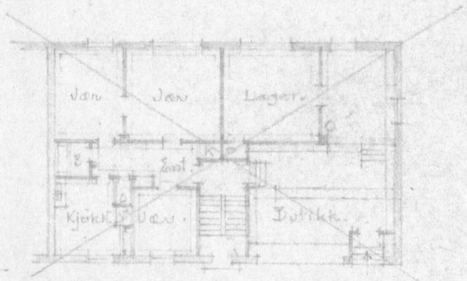
Dato	Konstr./Tegnet		Målestokk
25.10.02	ÅBO		1:200
Filnavn		Godkjent	
Kjøpmannsgt.dwg			

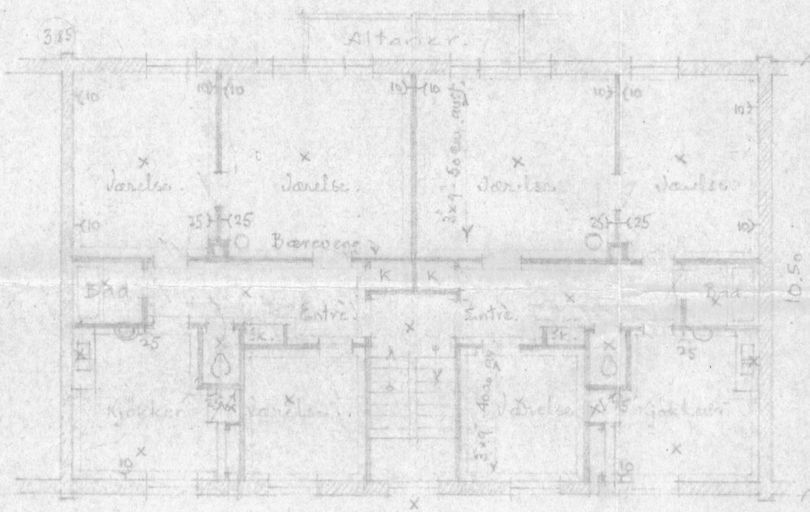
Typisk etasjeplan
Fasade mot ØST

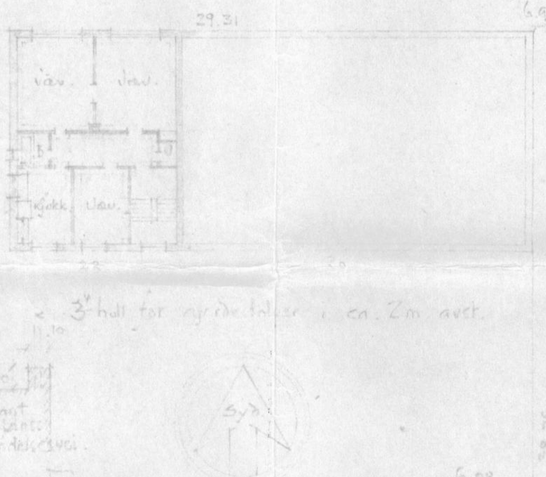
Ålesund Boligbyggelag A.L.
Elsøvegt. 7 6002 Ålesund
Tlf.: 70 15 19 00 Fax: 70 15 19 01
Erstatter for: Erstattet av:

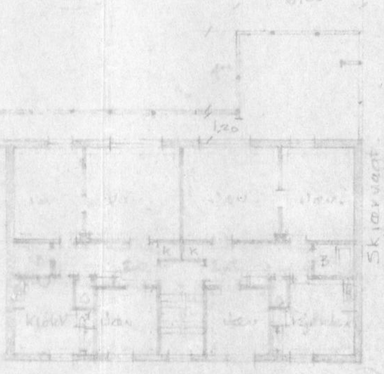
4











Forslag til bebyggelse ved Ivar Åsens gate.

Ivar Åsensgt. 23. 25. 27. 29. 31.
Kjøpmannsgt. 28. 30.

146

ÅLESUNDS KOMMUNE
BYARKITEKTEN

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tilladelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjeller også reparasjoner. Er sådan tilladelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dage før, når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dyttning av døre og vinduer er foretatt, før innklædning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges serskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttningsmur og innhegning mot gate.

Der skal opgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før såden meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — unner arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den oprindelig anmeldelse skal der inneleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningerne skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjennte kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tilladelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller anden innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

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

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD** 4/2/46 hvor da besluttedes:

Anmeldelsen godkjendes.

5/2/46.

Ålesunds bygningsråd

bygningssjef

Anmeldelsesskema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utfærdiges for ethvert byggeforetagende.

Tilsalgs hos Alb. Gjørtz

J.nr. 18/46

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

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

matr. no. 4. 23 · 25 · 27 · 29 31 Ivar Aasens gate
28 - 30 Kjøpmannsgt.

gnr. ..... brnr. .....

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 3 blade tegninger, visende:

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Nybygg

Videre oplyses: Tomtens størrelse . . . . . kvm.

(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . "

Nye bygningers areal . . . . . Ca. 177 " - Kjøpmannsgt. 28 89 m²

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

Fjell.

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

kummles av rivlegger.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Ingen nabobygninger.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)

Ingen.

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

—

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

Ingen.

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

Ingen.

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

se tegning.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Ingen

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Ingen

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

Ingen mot V. fasademot. - Balkonger mot kjøpmannsgt.

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

Ingen

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

Ingen.

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

Gate vil bli oparbeidet.

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

—

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellemvegge (§§ 82, 85). Se desuten dept. forskifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Betong. vegger betongmurstein, innv. bærevegger trevirke, bindingsverk - teglsteiner.

Isolasjon. (§ 81.) Som foreskrevet.

Takvinkel (§ 72). Ca. 45°. Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.) Skifer

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

5 pr. hus. 60/60

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

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

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellem håndlister, §§ 89, 91, 92), høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

1 trapp pr. hus - netto bredde 1.00 m.

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

2 pipe pr. hus. 25/25

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide 2.50 m. eksclus. bjelkelag.
1ste etg. „ 2.50 „ „ „
2nen „ „ 2.50 „ „ „
3dje „ „ ..... „ „ „
4de „ „ ..... „ „ „
Loft „ „ ..... „ „ „

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brendsel. (§ 108.)

Se tegninger.

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

Vannklosetter.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

—

Yderligere oplysninger.

—

Gjeldende servituter.

—

Ålesund, den 1. 2. 46.

Ibs a/s. Knut Strømme.
eier. anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.
„ dispensasjonsandragende . . . . . „
„ Tilsyn . . . . . „

Kr.

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**200**	**187**	**0**	**0**	Ivar Aasens gate 29, 6005 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	349.09m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

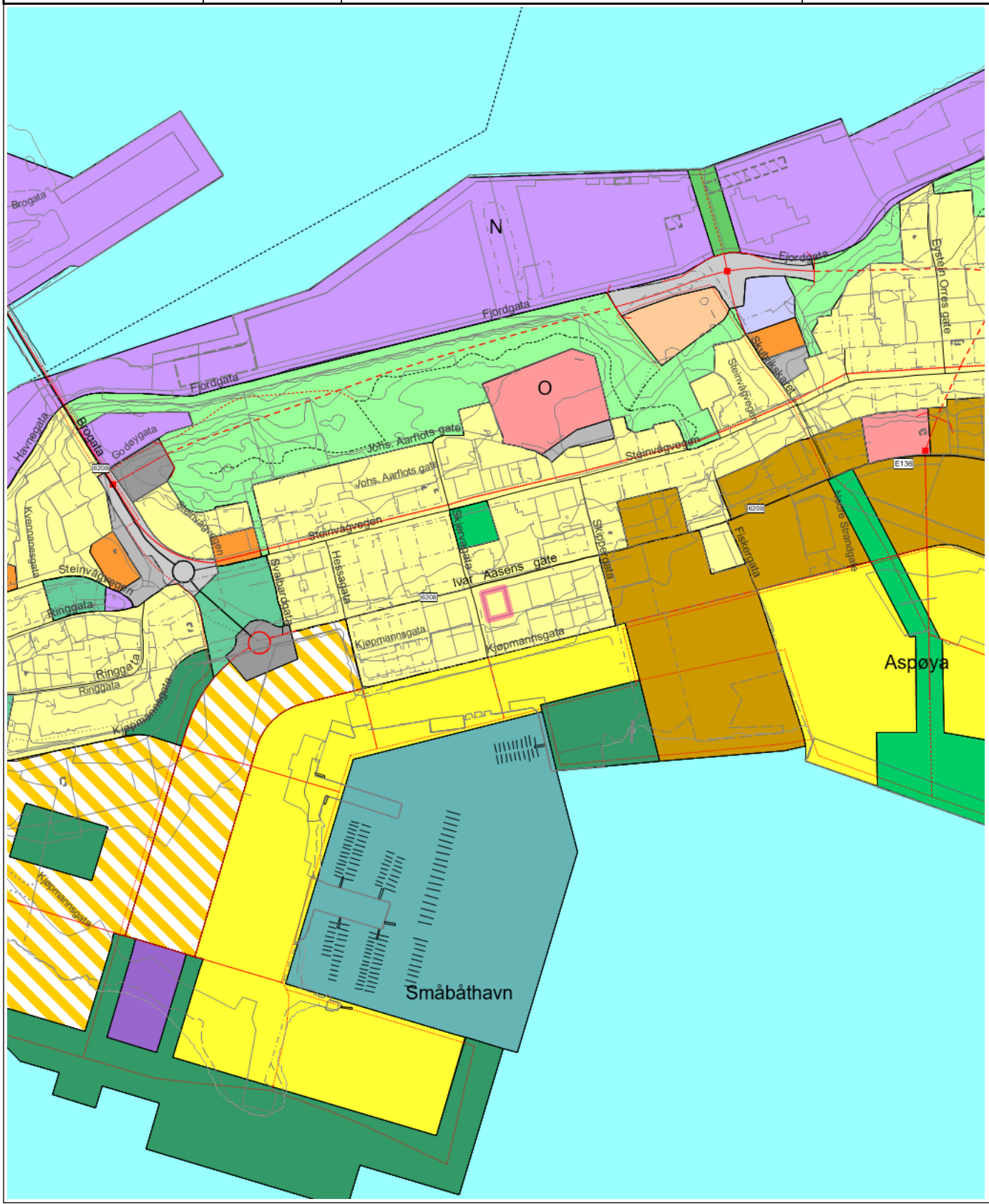
Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 29 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Traktorveg

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Brudetalj

Fiktiv avgrensning for anlegg

Flytebrygge landgang

Flytebrygge utligger

Kai- og bryggekant

Frittstående mur

Loddrett mur

Ruin

Slipp

Voll

Byggetiltak Ca. angivelse

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Kanal og grøft

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Byggetiltak Ca. angivelse

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Bygg godkjent revet

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Fjernveg - På bakken - Fremtidig

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Hovedveg - På bakken - Fremtidig

Hovedveg - Tunnel - Fremtidig

Samleveg - På bakken - Nåværende

Samleveg - På bakken - Fremtidig

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Fremtidig

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Farled - Nåværende

Vegkryss - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Boligbebyggelse

Sentrumsformål

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Næringsvirksomhet

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Boligbebyggelse

Næringsvirksomhet

Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Parkering

Trase for teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Friområde

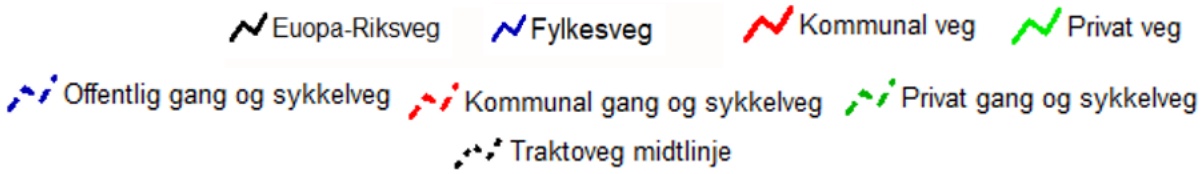
Blågrønnstruktur

Friområde

Friluftsområde

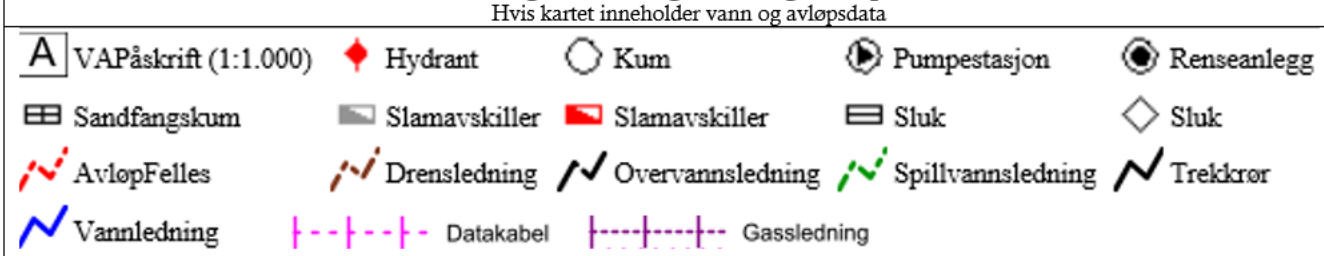
Småbåthavn

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

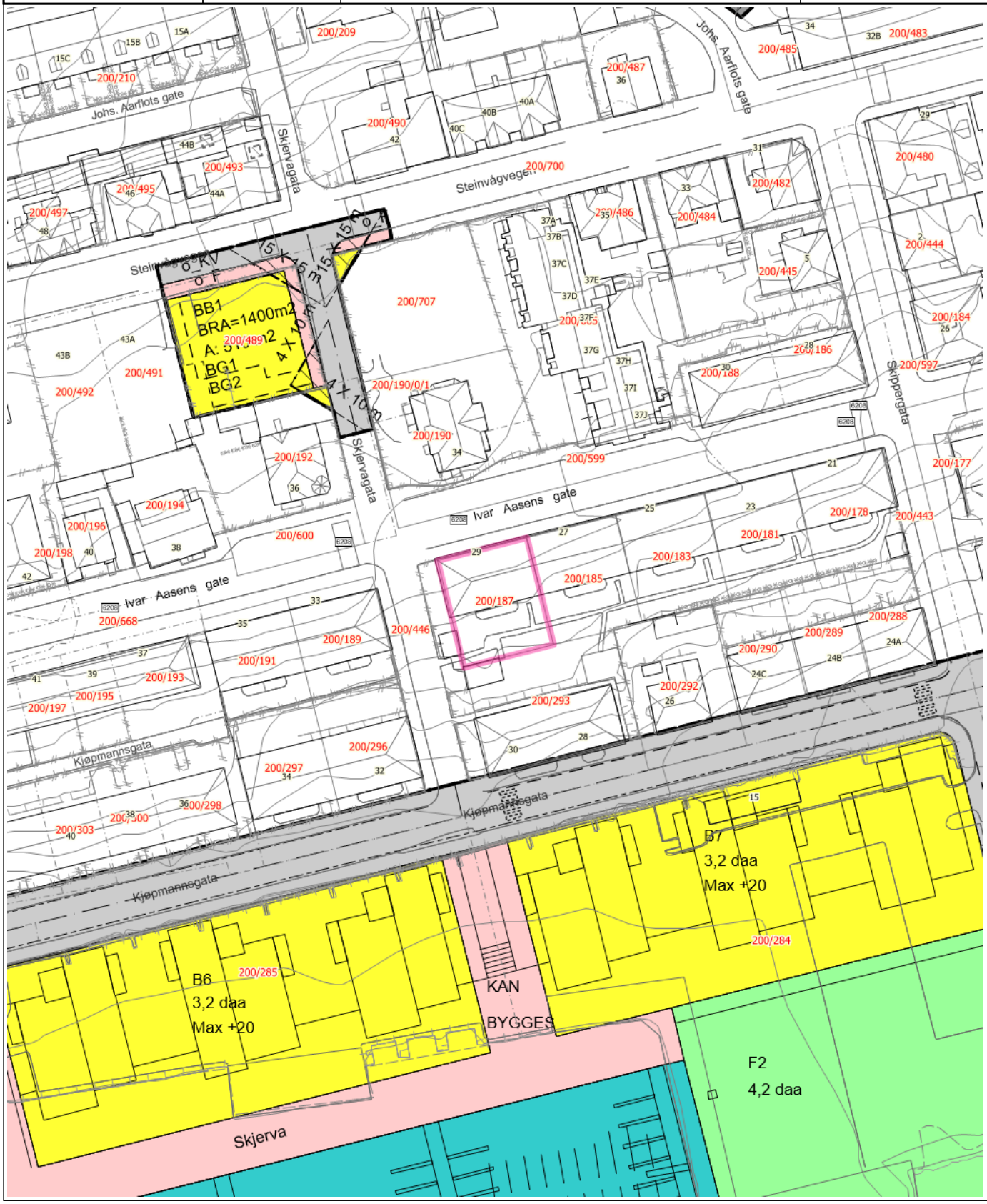
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 187	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 29 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

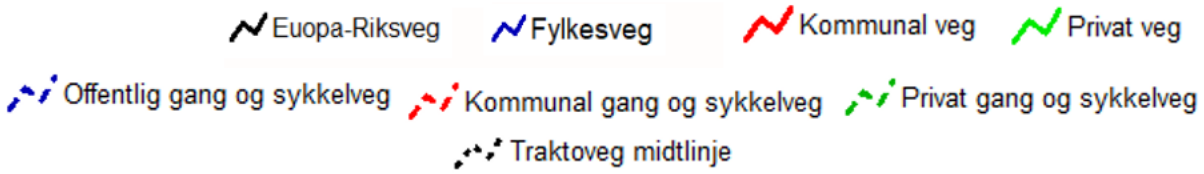
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

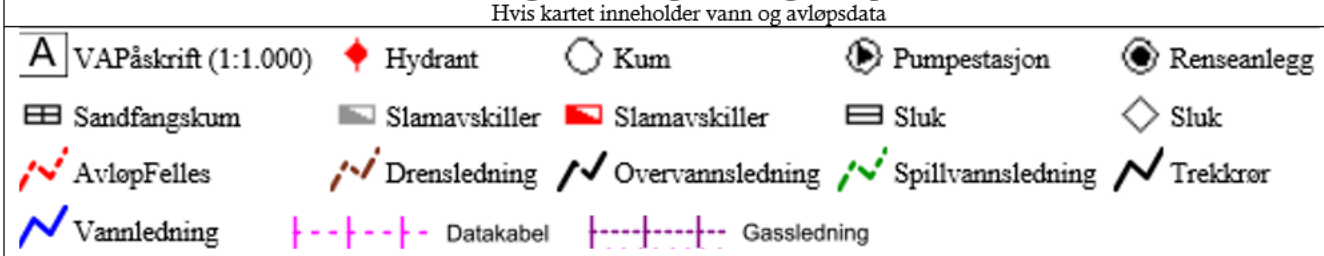
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Felles parkeringsplass
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Friområde
- Småbåthavn
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028
ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
Hytte		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Friområde
		Naturområde

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
LNF-L	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Drikkevann
		Småbåthavn
		Badeplass
NFFF		Område for natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv
	NFFFA	Natur, friluftsliv, ferdsel, fiske, og akvakulturområde
		Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Faresoner

H310	Ras- og skredfare
H320	Flomfare
H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
H390	Annen fare

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringssoner

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingsoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/ håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak		DATO	SIGN.
Revisjon A		25.02.2016	
Revisjon B		12.09.2016	
Revisjon C		12.12.2016	
Revisjon D		16.02.2017	
Revisjon E	Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommuneplanen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)	30.08.2021	
Revisjon F	Fjerning av båndleggingssoner for regulering etter pbl (H710) pga. at rettsvirkningen falt bort 4 år etter kommunedelplanen ble vedtatt.	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsetting av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egengodkjenning	Bystyret	019/17	09.03.2017	

UTARBEIDET AV:

Virksomhet Plan og bygning

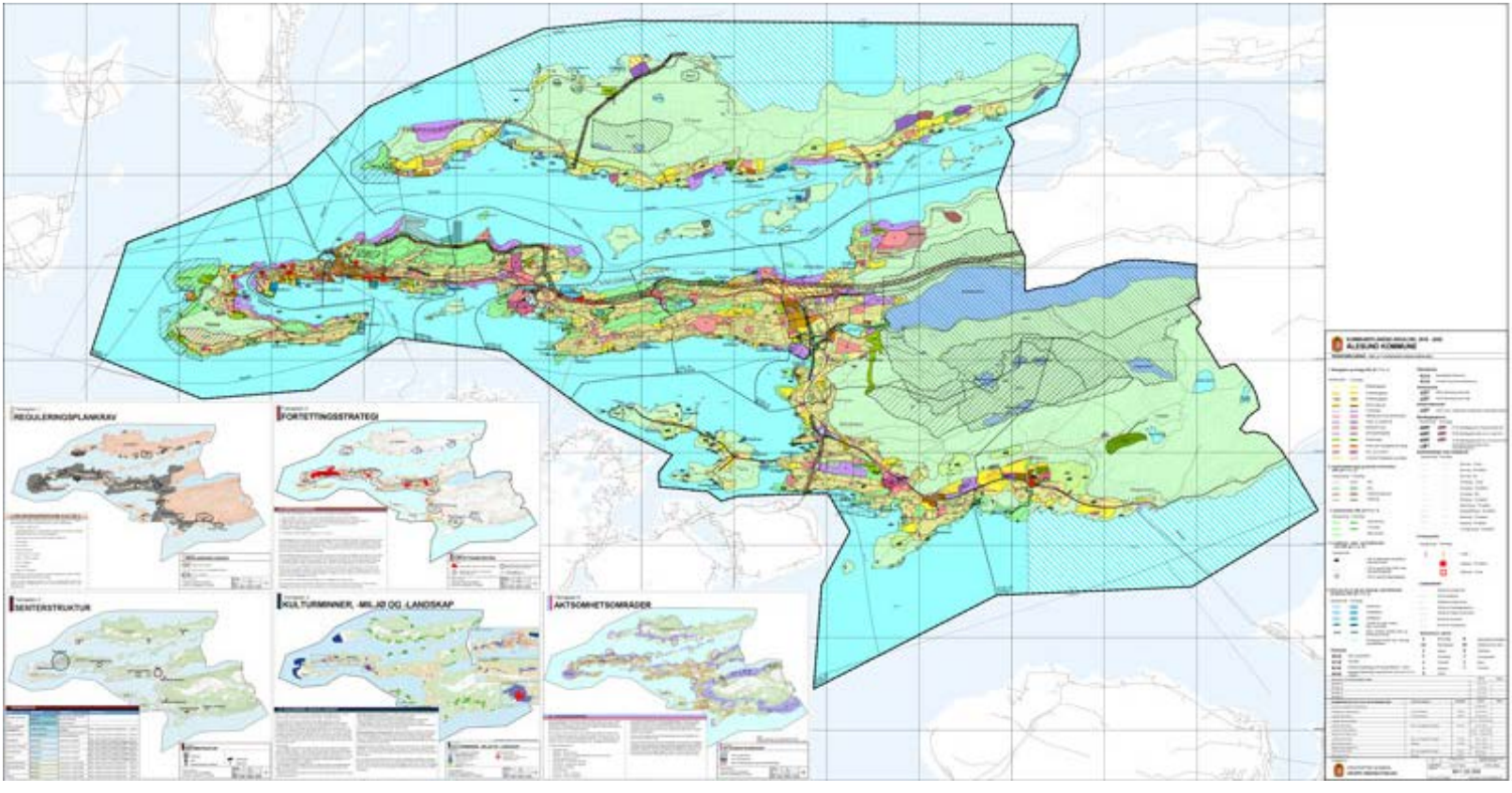
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUERT/ DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
Målestokk: M=1:20 000		Revisjon: F

UTM sone 32 / Euref89) **Papirkvalitet: Jet Set JSO24/90 g m2**

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅLESUND

(etter kommunesamanslåinga er tidlegare kommuneplan for Ålesund no ei kommunedelplan)



Lenke til dokumenter i pdf-format:

- Vedtak - Ålesund bystyre sak 019/17 - 09.03.2017
- Arealplankart 2016-2028
- Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer
- Hefte 2: Planbeskrivelse
- Temaplaner og kart samlet

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**200**	**187**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Befolkning

Temadata - Tettsted

Link til kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		349.09m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk Link til kart



125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart



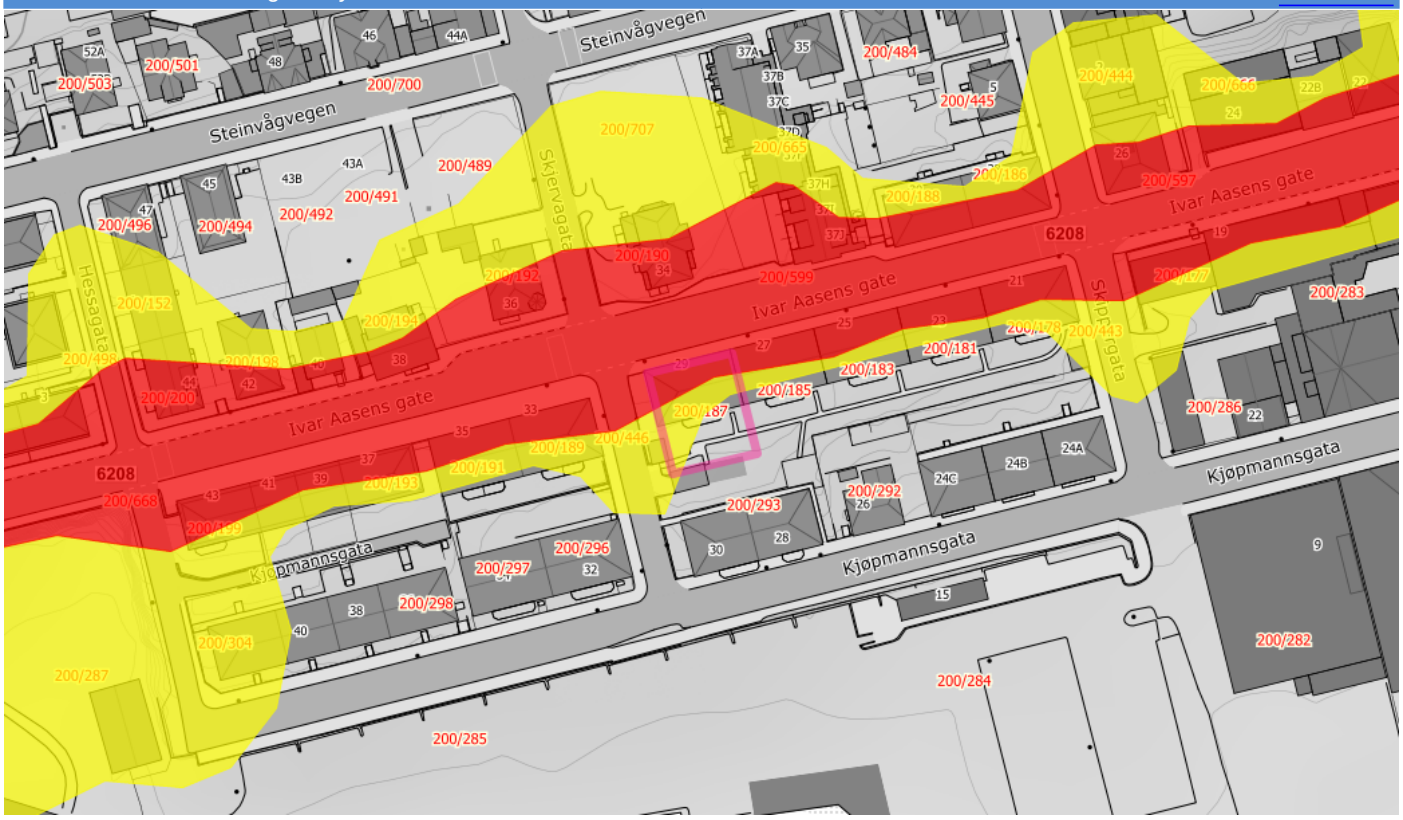
Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		349.09m^2

Forurensning

Temadata - Forurensning - Støy

Link til kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		85.88m^2
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		132.76m^2

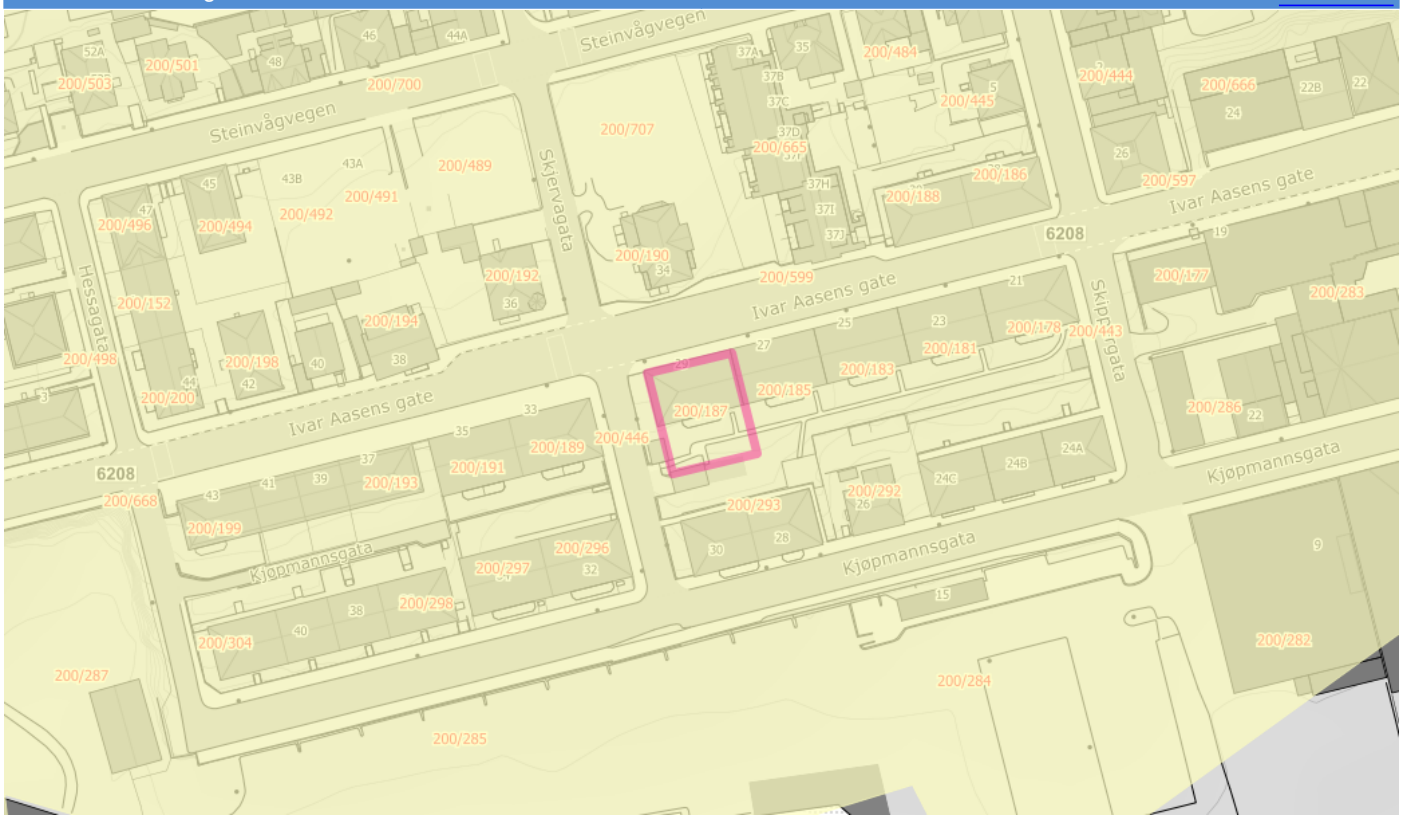
Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Geologi

Temadata - Geologi - Radon

Link til kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser

Link til kart



Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		349.09m^2

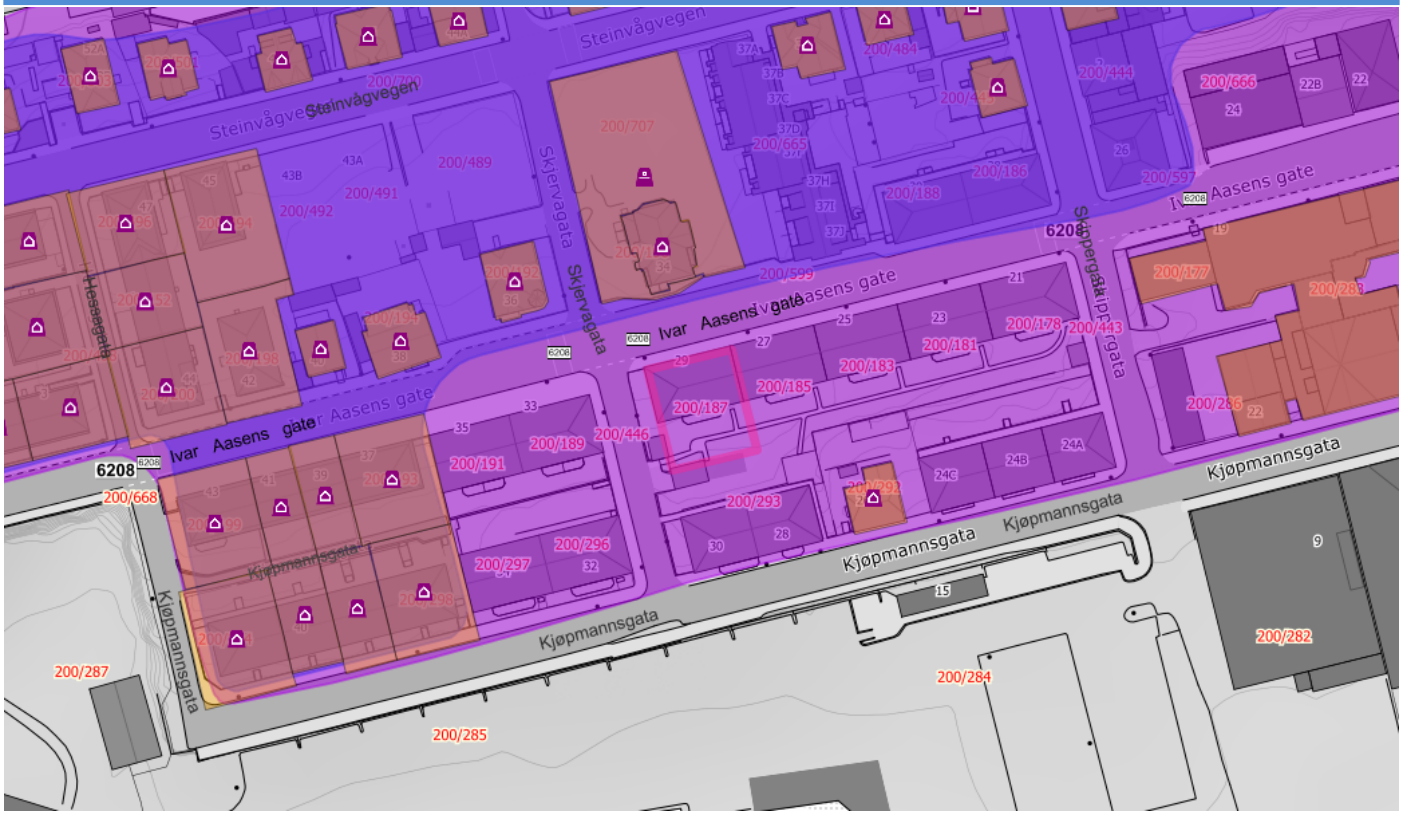
Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

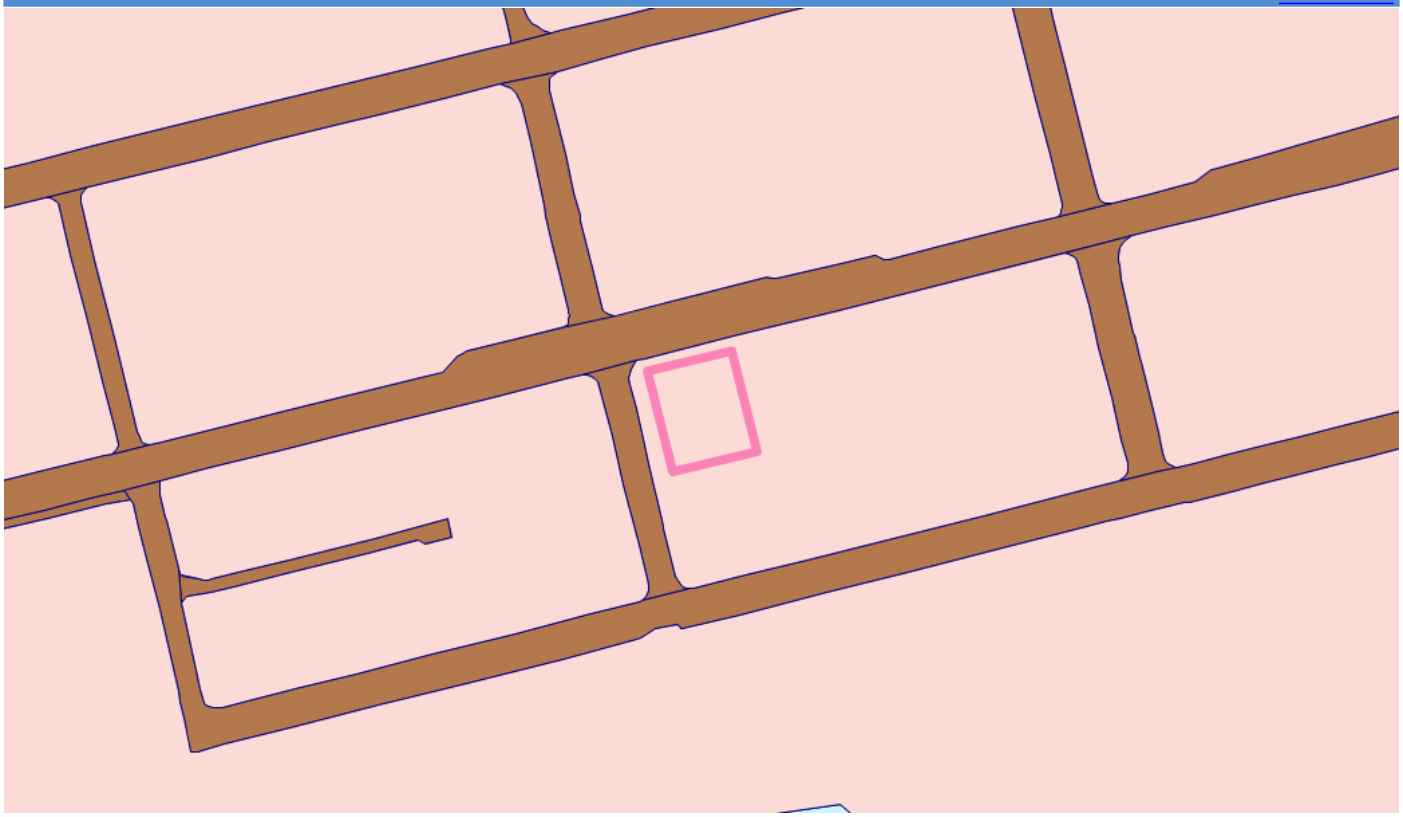
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Brannsmitteområder	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Landbruk

Temadata - Landbruk - ar5 Link til kart



Bebygd Samferdsel Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

Link til kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Link til kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr
Naturtyper - Slåttemark
Innenlandslandskap
Marine landskap

Plan

Temadata - Plan

Link til kart



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Link til kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Link til kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		349.09m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	200	187	0	0	1	349.09m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Ukjent bygningstype	1	0.88m^2
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg	2	187.71m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	349.09m^2

Datasett uten treff/status ukjent (0)

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Ålesund brannvesen

ISABELLA KANSIME
Ivar Aasens gate 29
6005 ÅLESUND

Saksnummer	1033467
Dokumentdato	18.06.2024
Kontrolldato	18.06.2024
Saksbehandler	Bjørn Skutvik
Gnr/bnr.	200/187
Adresse	Ivar Aasens gate 29
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Ivar Aasens gate 29, 6005 ÅLESUND den 18.06.2024
Sotmengde i skorstein: Ingen sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Bjørn Skutvik:
Telefon 94 53 30 44
E-post bjorn.skutvik@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

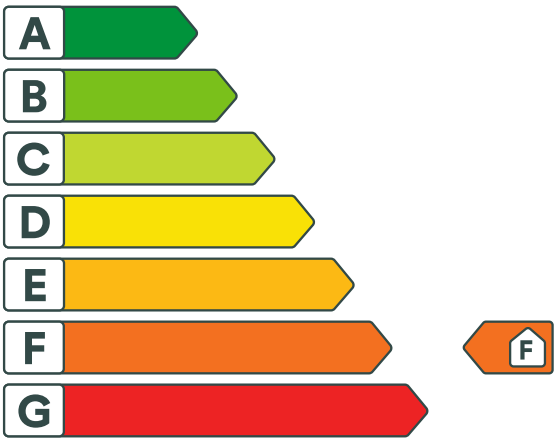
Bjørn Skutvik
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Energiattest



Adresse **Ivar Aasens gate 29, 6005 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **20.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322682**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178927833**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **187**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **252,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 797 kWh**

Ivar Aasens gate 29, 6005 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ivar Aasens gate 29, 6005 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ivar Aasens gate 29

Nabolaget Steinvågen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Betania Linje 1, 21	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min

Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Akademiet Realfagsungdomsskole ... 14 elever, 2 klasser	15 min 1.4 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 229 elever, 12 klasser	4 min 2 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Åle... 360 elever	15 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Skutvika Ålesund	3 min
Brunholmen P-hus	13 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

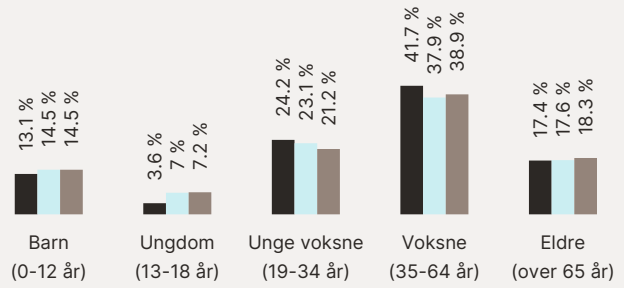
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steinvågen	973	651
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år) 57 barn	20 min 1.7 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Strandgata	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

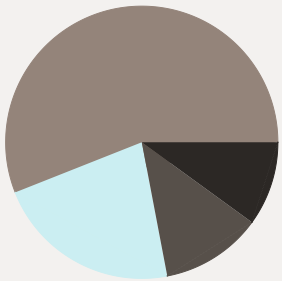
Støynivået
Lite støynivå 78/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 74/100

Sport

Bowling og squashall Squash	2 min 0.2 km
Stor ola - marka Fotball	21 min 1.7 km
Ålesund Helsestudio	4 min
Sprek365 Aspøya	8 min

Boligmasse

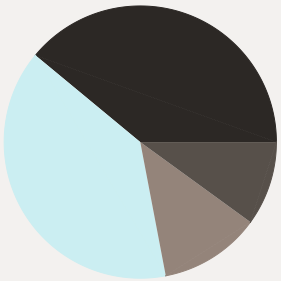


- 10% enebolig
- 22% rekkehus
- 56% blokk
- 12% annet

Varer/Tjenester

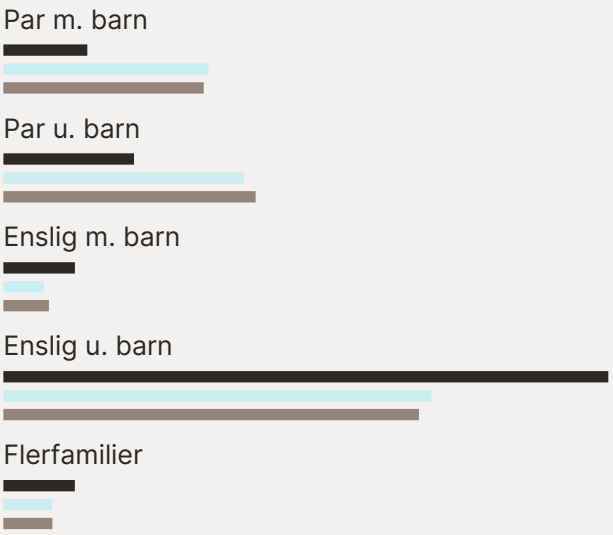
Kremmergaarden Butikksenter	18 min
Vitusapotek Kremmergaarden	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 10% 16-18 år

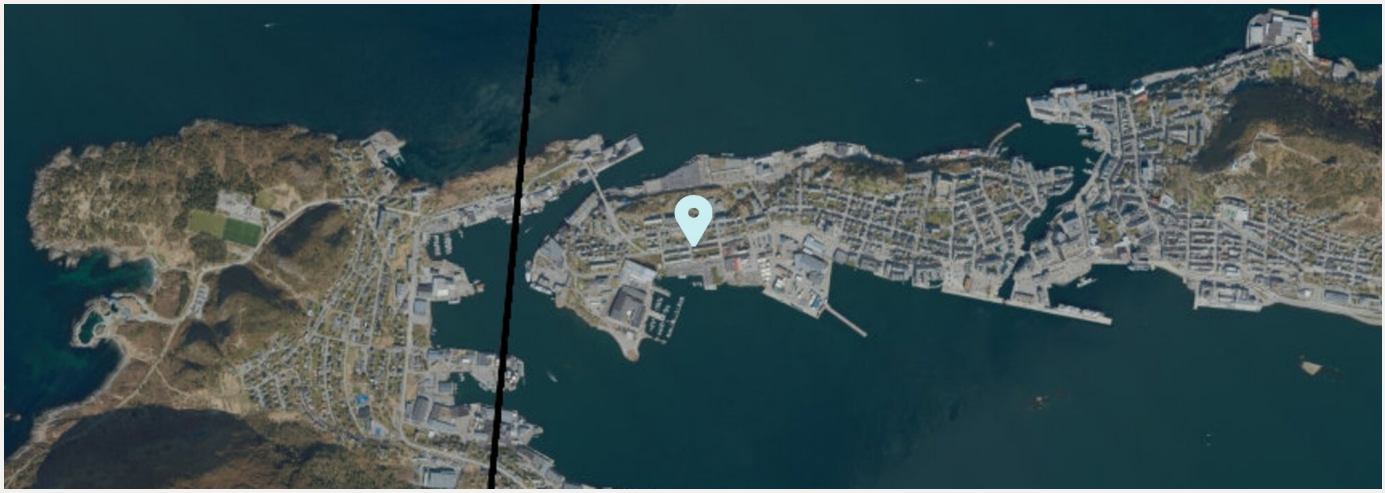
Familiesammensetning

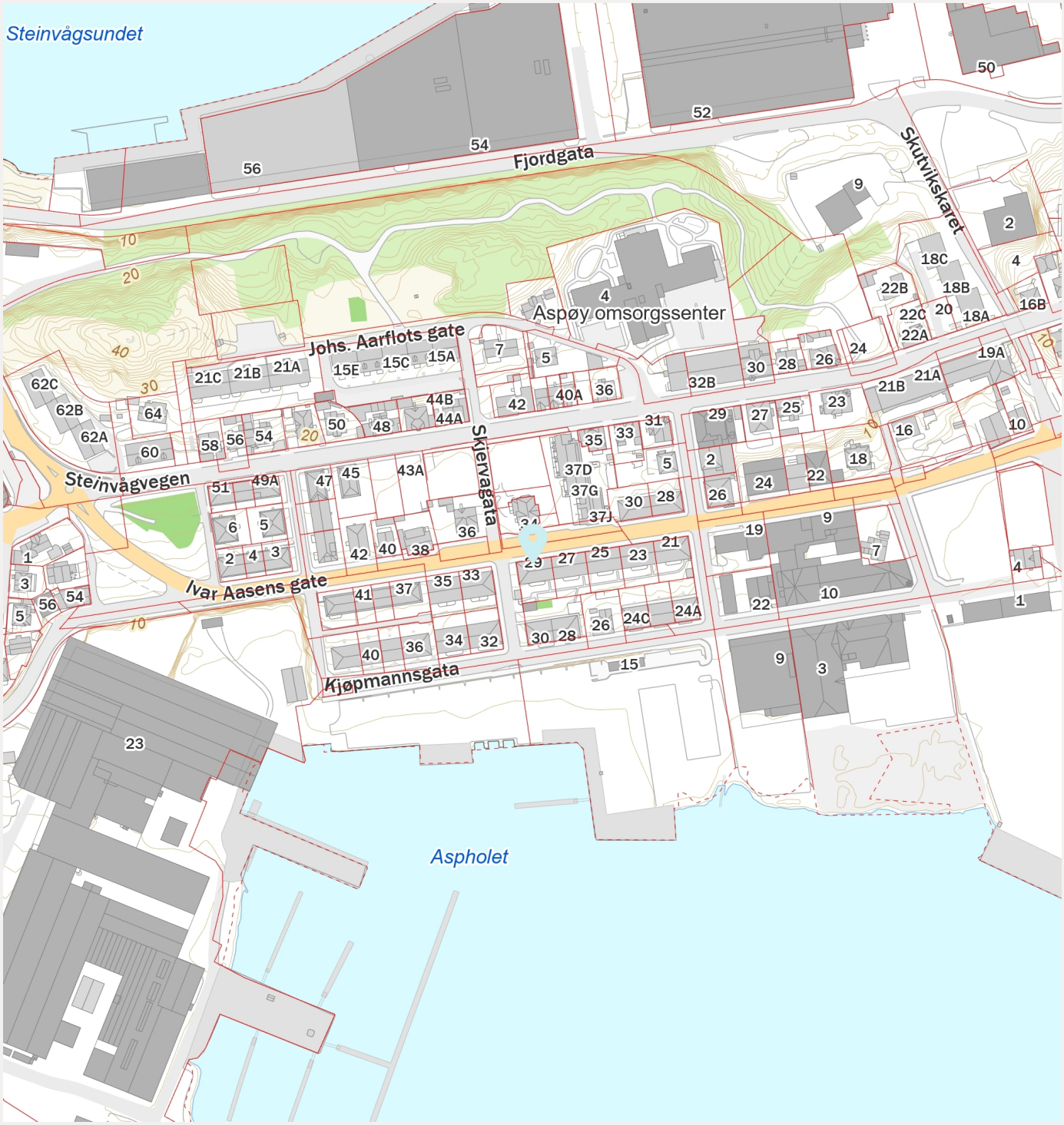


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025