

Giskegata 15C

ASPØYA | ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr 1 750 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 34/44 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Giskegata 15C

**Stilren og innbydende 2-roms selveierleilighet,
med attraktiv beliggenhet | Høy 1. etasje |
Oppgradert i 2020**

Adresse	Giskegata 15C 6004 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 750 000,-
Omkostninger	Kr 56 740,-
Totalpris	Kr 1 806 740,-
Fellesutgifter	Kr 878,-
BRA-i/BRA Total	34/44 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1918
Soverom	1
Etasje	1

Giskegata 15 C ligger veldig fint til i Ålesund sentrum. Her ligger man noen nivå over de mest hektiske gatene i sentrum, med kort vei til park og turterreng. Vil man ha byliv med kafe, restaurant, shopping eller andre ting som sentrum kan tilby, ja da er det ikke mange minuttene å gå fra Giskegata 15 C. Leiligheten ble betydelig oppusset i ca. 2020 med oppgradering av alle rom. Det er tidsriktige overflater og generelt sett en moderne og fin standard. Den ligger i høy første etasje uten noe innsyn. Leiligheten har et areal på 34 kvm som består av gang, bad, stue, kjøkken og soverom. Det er god planløsning i leiligheten. I tillegg er det en bod i underetasjen på ca. 10 kvm. En veldig kjekk sentrumsleilighet som kan flyttes rett inn i. Rask overtagelse er mulig hvis ønskelig.

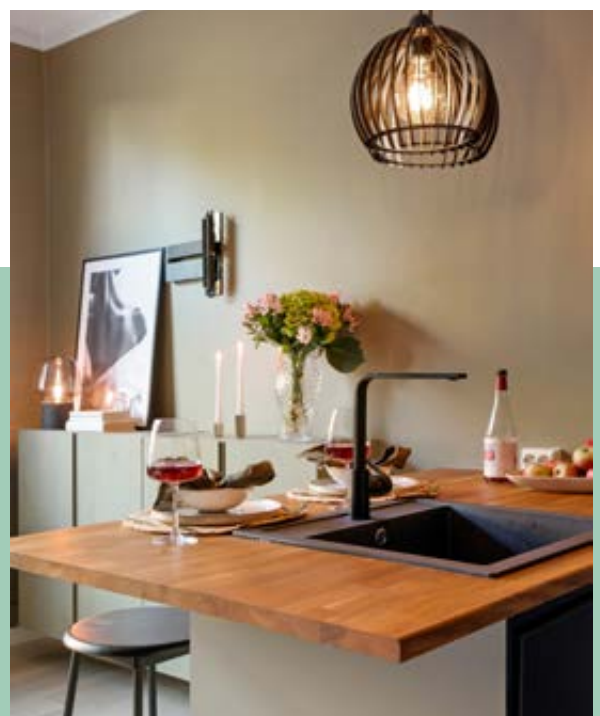
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	143

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





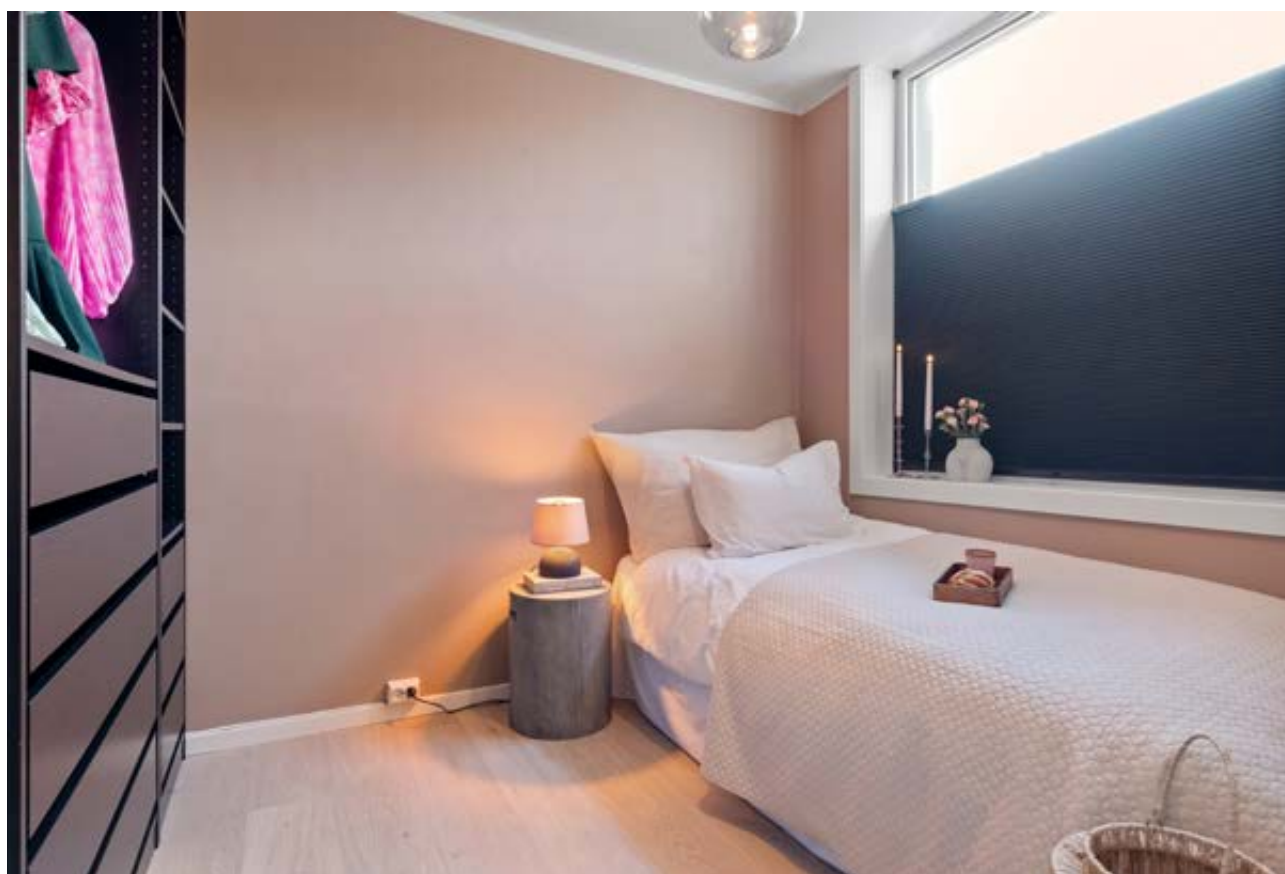




















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Giskegata 15C ligger i et fredelig og sentralt nabolag med kort vei til Ålesund sentrum.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen "Pensjonisten" kun 3 minutters gange unna. Her passerer linje 1 og 21. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 17 minutter med bil.

ADKOMST

Kjør over Hellebroa og følg veien bort til Waterfront. Ved krysset før Waterfront hotell tar du opp til høyre, inn i Prestegata. På hjørnet av tredje avkjørsel ligger Giskegata 15C. Det vil bli skiltet med Notar visningskilt ved annonsert visning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Giskegata 15C, 6004 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0221/25

SELGER

Maylen Vestad Solevåg

MATRIKKE

Gårdsnummer 200, bruksnummer 415, seksjonsnummer 1, ,
ideell andel 1/1.
i Prestegata 8 med orgnr.: 923416838 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger har ikke opplyst strømforbruk i kWh, men opplyser at prisen per mnd har brukt å ligge på rundt kr 1 600,- vinterstid og fra ca kr 400,- sommertid (om det er varmt ute). Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 312 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, felles bakgård. Felles tomt for sameiet.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

340/3445

TAKST

Tilstandsrapport datert 17.09.2025. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR

1918

BYGGEMÅTE

Bygården er oppført i 1918 og består av 3 etasjer pluss kjeller og loftsetasje. Yttervegger er av murkonstruksjoner som er pusset og malt. Takkonstruksjonen er av tresperrer tekket med skifer. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980 er installert.

Vinduer i soverom er av treverk med 2-lags energiglass fra 2020. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. En bod i kjeller har støpt plate på grunn, pusset murvegger og lettvegger av treverk kledd med osb- og sponplater.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Andre utvendige forhold

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

BOD

Bod på ca 10 m² i kjeller. Det er støpt plate på grunn, pusset murvegger og lettvegger av treverk kledd med osb- og sponplater. Vv-bereder og fordelerstamme for vann er plassert her. Det er fuktsensor på gulv tilknyttet vannstopp-system. Normal enkel. Vv-bereder og fordelerstamme for vann er plassert her. Det er fuktsensor på gulv tilknyttet vannstopp-system. Normal enkel standard. Grunnmur under terreng kan være utsatt for fuktgjennomtrenging fra terrenget utenfor.

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 19.03.2026 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2020 og har eid boligen i 6 år og 1 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Badet var nyoppusset når jeg kjøpte leiligheten. Arbeid utført av: Rørlegger Rune Flem AS.

Spm. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad var nyoppusset når jeg kjøpte leiligheten.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Kjøkken og bad var nyoppusset når jeg kjøpte leiligheten. Da ble kjøkken flyttet fra et rom til et annet. Lagt rør i rør system. Og instalert varmtvannbereder i bod.

Arbeid utført av: Rørlegger Rune Flem AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen av bodene i kjeller har hatt problemer med fukt. Det har nylig blitt montert 2 nye lufteventiler i kjeller for å utbedre dette.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det var en lekkasje i tak på bygården for 4 år siden, som ble utbedret da.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Liten sprekke i mur på utsiden av soverom, under vindu.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Jeg tror alle sikringene er fornyet under oppussing i 2020.

Arbeid utført av: Systemelektro.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

Spm. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tettet lekkasje og la ny takstein.

Arbeid utført av: Åsestranda Tak og Maling.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjøkken er flyttet til stue, og tidligere kjøkken er innredet som soverom. Endringen er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Spm. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i yttervegg på soverom.

Spm. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Nei.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

- Det er opplyst at leiligheten ble oppusset i 2020.
- Det ble gjort en del oppgraderinger i forbindelse med oppussing i 2020.
- Vinduer i soverom av treverk med 2-lags energiglass fra 2020.
- Det er fliser og varmekabler i gulv i gang.
- Det er opplyst at badet ble oppusset i 2020.
- Det er opplyst at kjøkkenet ble oppusset i 2020.
- Opprinnelig kjøkken er ominnredet til bad og soverom. Kjøkken er flyttet til stue.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Følger Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, med ikrafttredelse den 09.03.2017. Et areal på 311.53 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

GJELDENDE REGULERING

Følger reguleringsplan Ålesund sentrum (plan-ID 1508 1504446), som er en eldre reguleringsplan (vedtaksdato 17.03.2000). Eiendommen er regulert til boliger, bevaring av anlegg og gate med fortau.

Eiendommen er i henhold til temakart bevaring merket bevaring type J, dvs verneverdig bebyggelse fra gjenreisningsperioden 1904–1915.

Eiendommen er berørt av hensynssone for regulerte kulturminner (H710) i henhold til Temaplan 2016/2017.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt planleggingsarbeid for detaljregulering av Ålesund sentrum – Brosundtunnel (plan-ID 2023006952), som berører eiendommen.

Avgrensing av planområdet for vegtiltakene er vist i planprogrammet. For tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett i Skutvika er det tatt med et areal fra Fiskargata i vest til Statsråd Daesgate i øst og videre nordover til Fjordlaks sitt anlegg. Videre østover er det tatt med et 100 meter bredt areal for tunnel under bebyggelsen og Brosundet. Ved Ysteneset er det tatt med et areal fra Meierikrysset til Volsdalsvågen for tunnelpåhugg og ev. ombygging av tilliggende vegnett. Denne planavgrensingen innebærer endret arealbruk konkret som følge av tiltaket (Brosundtunnelen) og ikke muligheter og endret arealbruk for hele planområdet.

NABOEIENDOM

Det er en pågående byggesak på naboeiendommen Giskegata 15B (gnr. 200, bnr. 101) som gjelder fasadeendring og skifte av tak. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen for Ålesund sentrum § 2 bokstav F: Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP. Det søkes om båndtekking i sink på takopplett med slakere vinkel hvor det tidligere er benyttet skifer. Tiltaket er i strid med bestemmelsen og det kreves således dispensasjon. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 24.09.2025 så er det registrert 19 berørte datasett:

Temadata – Tettsted, Temadata – Dreneringslinjer – Tette stikkrenner, Temadata – Fjernvarme, Temadata – Geologi – Radon, Temadata – Kulturminner – Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer, Temadata – Landbruk – ar5, Temadata – natur – Natyrtyper, Temadata – Plan – Fortettingsstrategi – Temaplan 2017/2017, Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde, Temadata – Tilgjengelighet, Temadata – Befolkningsstatistikk, Temadata – Dreneringslinjer – Åpne stikkrenner, Temadata – Forurensning – Bybrannen og bromerte flammehemmere, Temadata – Geologi – Løsmasser, Temadata – Kulturminner – Bygninger, lokaliteter og sikringssoner, Temadata – Natur – Vassdrag, Temadata – Plan – Kulturminner – Temaplan 2016/2017, Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet, Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredhendelser og kvikkleire.

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.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan, temakart bevaring, utsnitt av kommunedelplan og DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og planprogram for

Brosundtunellen kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Varmekabler i gulv i gang og på bad.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internettilkobling med uttak i stue.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger ingen parkeringsplass/garasjeplass til leiligheten i Giskegata 15 C. Det er heller ikke mulighet for el-bil lading i sameiet.

Det er derimot soneparkering (sone 1) og avgiftsplasser i området.

Med gyldig elektronisk sonetillatelse kan du parkere på offentlig gategrunn i angitt sone forutsatt at det er plass i din boligsone. Soneparkeringen gjelder hele døgnet, alle dager. Kortest mulig stans for av- og pålessing eller av- og påstigning er tillatt uten sonetillatelse. Sonetillatelsen gjelder ikke på avgiftsplasser.

Mer informasjon om parkering og sonetillatelse finner man på www.alesundparkering.no.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger

vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkobling. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert og typisk bymiljø med tilsvarende bygårder i nærområdet. Barneskole og kirke i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Midtbyen barnehage (1-5 år) - 13 min gange

Klipra barnehage (1-5 år) - 24 min gange

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 2 min gange

Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 5 min kjøring

SPORT OG TRENING

Bowling og squashhall - 12 min gange

Bybadet - 15 min gange

Sprek 365 Aspøya - 6 min gange

Mudo Gym Ålesund - 7 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 2 - Aspøy.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen "Pensjonisten" kun 3 minutters gange unna. Her passerer linje 1 og 21. Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 17 minutter med bil.

ADGANG TIL Utleie

Seksjonseieren kan fritt leie ut sin egen seksjon, jfr. sameiets vedtekter. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie

menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;

NYBYGG

- Byggeanmeldelse behandlet av Aalesunds bygningskommission og Alesunds reguleringskommission den 12.11.1915 og av Aalesunds helsestad den 22.11.1915.
- Byggemeldte tegninger 1915.

ENDRING

- Søknad om endring av kjellerplan for eiendommene Prestegata 8 og Giskegata 15. Det ble søkt om hulltakning i murene mellom nevnte eiendommer. Anmeldelsen ble godkjent av Ålesunds bygningsråd den 03.12.1943.
- Byggemeldt tegning 1943.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1918, jfr. matrikkelens bygningsinformasjon. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Kopi av ovennevnte byggeanmeldelser/godkjenninger med tilhørende byggemeldte/godkjente tegninger følger vedlagt

i salgsoppgaven.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men det er avvik fra disse; Opprinnelig kjøkken og spiskammers er ominnredet til bad og soverom. Kjøkken er flyttet til stue. Endringene er ikke omsøkt/godkjent, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, bad og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder (inkl. spiskammers), diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner og/eller branncelleinndeling.

For alle vedlikeholdsarbeider som omfatter utskifting, utbedring eller ny-montasje som omhandler våtrom skal eier i tillegg kunne dokumentere at arbeidene er fagmessig utført av firma med nødvendig godkjenning/kompetanse. Bygningsmessige og søknadspliktige arbeider skal utføres i henhold til plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter i forhold til ansvarsrett og dokumentert kompetanse.

Dette må det søkes om:

- Vesentlig endring eller fornying av fuktsperre.
- Installasjon, endring eller reparasjon av skjulte rør.
- Ettermontering og utskifting av sluk i bygningsdel som skille mot annen bruksenhet eller branncelle.
- Hulltaking eller gjennomføring av vann- og avløpsledninger i våtsoner i våtrommet.
- Bygging av bad i rom som er godkjent som tilleggsdel (eksempel bod) krever bruksendring.
- Endringer i bærende vegg eller konstruksjon.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer

og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne 1504 7 33.

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

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

INNHold

Leiligheten ligger i høy første etasje og inneholder stue/

kjøkken, soverom, bad og gang. I tillegg er det en bod i underetasjen på ca 10 kvm.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men det er avvik fra disse; Opprinnelig kjøkken og spiskammers er ominnredet til bad og soverom. Kjøkken er flyttet til stue. Endringene er ikke omsøkt/godkjent.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD

INNSENDIG

Gulv: Laminat og fliser. Det er fliser og varmekabler i gulv i gang.

Vegger: Malte gipsplater og murvegger.

Himling: Malte himlingsflater og takessplater i gang.

Dører: innvendige slette finérdører.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er opplyst at leiligheten ble oppusset i 2020.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Epoq fra 2020 med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin er integrert. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er montert fuktsensor med vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2020 med varmekabler i gulv. Badet har flis på vegger og malte gipsplater i himling. Det er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og servantskål med underskap. Badet har elektrisk styrt vifte. Det er dør til soverom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

• Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast,

rør-i-rør system. Fordelerstamme for vann er plassert i bod i kjeller. Det er fuktsensor på gulv tilknyttet magnetventil.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i soveromsvindu.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2020, plassert i bod i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.
- Andre installasjoner: Det er installert porttelefon i leiligheten.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom.

Innvendig - Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er opplyst om at det tidligere har vært noe fuktlekkasjer under vindu på soverom. Det er utført fuktsøk og -måling med Protimeter og det er indikasjoner på høyere fuktnivå under deler av vindu. Det er målt 20 vekt-% fukt i gulvlist i området som tilsier at det er noe fukt i veggen. Det er utvendig sprekk i murpuss der det kan trekke vann inn i veggkonstruksjon.

Innvendig - Radon

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

Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt

dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. El-anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet, det ble gjort en del oppgradering i forbindelse med oppussing i 2020, men det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette. Det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Integrert komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende

leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER I HANDELEN

- Skoskap i gang
- Grønne skap på stue
- Veggfeste til tv

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE I HANDELEN

- Garderobeskap på soverom
- Kjøleskap
- Vaskemaskin på kjøkken
- 2 stk sorte vegghyller på stue
- Sort veggglampe stue

GENERELL INFORMASJON

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 44 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 34 m² Stue/kjøkken, soverom, bad og gang.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² Bod.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

BEBYGGELSEN OG TOMTEN

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Dette er regulert iht. seksjoneringsbegjæringen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringsplan omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer med begrensninger og spesifiseringer som følger av «Avtale om bruk av fellesrom» for sameiet datert 18.03.1987.

SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i

samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Bruken av boder er regulert i «Avtale om bruk av fellesrom» for sameiet datert 18.03.1987.

De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesrom som de har eksklusiv bruksrett til.

Det skal ikke betales leie til sameiet for bruken av fellesrom.

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de fellesrom som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om de fellesrom som de har enerett til bruken av.

Ordninger etablert i.h.h.t. denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig kjøkken er ominnredet til bad og soverom. Kjøkken er flyttet til stue.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 1 750 000,-

VERDITAKST

Kr 1 750 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Feie- og tilsynsgebyr, renovasjon samarbeid, vanngebyr abonnement bolig, forskudd vann, avløpsgebyr abonnement bolig og forskudd avløp er inkludert i sameiets felleskostnader.

Det er installert vannmåler i sameiet, og gebyret sameiet faktureres vil derfor variere med forbruket.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 026,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer, med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 878,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring og kommunale avgifter.

I følge styreleder så er det ikke planlagt endringer i felleskostnadene per 22.09.2025.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Jfr. pkt 3 i sameiets vedtekter;

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader for Sameiet er spesifisert i «Sameieavtale vedr.Gnr200, Bnr 415» datert 18.03.1987.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 439 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 756 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi. Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

OMKOSTNINGER

kr. 1 750 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 43 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 56 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 806 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1919/900122-1/58 30.10.1919 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Gjelder felles gårdsplass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 415

Dvs: Hvert hus skal ha rett til å innhegne og benytte den nærmest huset liggende del av den tidligere felles gårdsplass omtrent i den utstrekning som antydnet på kartet med grønne prikkede linjer, likesom hvert hus har rett til å innhegne og benytte den del av gårdsplassen der mot syd støter til naboeiendommene og på kartet er avmerket med vedkommende hus' bokstav.

Den av hvert hus innhegnede gårdsplass kan ikke bebygges. Den således innhegnede del blir å benytte og vedlikeholde av gjeldende huseier. Alt det øvrige av den felles gårdsplass blir å benytte og vedlikeholde i felleskap med samlet rett og plikt for samtlige eiere. Den felles gårdsplassen kan ikke

bebygges.

GRUNNDATA

1987/2830-2/58 09.04.1987 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 340/3445

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

2020/659120-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 415 FNR: 0 SNR: 1

2024/44579-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 415 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

04.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

19743890

OM SAMEIET

Sameiets navn er Prestegata 8, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 415 i Ålesund kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.04.1987. Sameiet består av 5 boligseksjoner.

I følge tinglyst seksjonering så er det opprettet en sameieavtale og bruksavtale for boder for bestemte

eierseksjoner. Avtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Det er ikke registrert felles lån i sameiet per 22.09.2025.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

ÅRSREGNSKAP 2024

Driftsinntekter kr 125 434,-

Sum driftskostnader kr 132 873,-

Budsjett 2024 kr 125 434,-

Budsjett underskudd 2024 kr 7 439,-

Balanse pr. 16.06.2025 kr 29 015,77,-

UTDRAG PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025

Gjennomgang av Sameiets økonomi. Faste utgifter/ buffer-kapital. Budsjett/Regnskap/Nivå på husleie.

Budsjett for sameiet i 2025 vedtas til total utgift kr 125.000.

Styret ser det som fortsatt viktig å bygge en buffer for fremtidige utgifter. Bufferkapital er per d.d. ca 29.000 kr.

Husleier er ajour og innbetales som punktlig.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på 7.439 kr som tas fra buffer-kapital/sameiets egenkapital.

Enstemmig vedtatt.

Sameiets vedlikeholdsplan. 1 2024/25 ble det innkjøpt og installert nytt ringe-anlegg, 2 x lufte-ventiler til kjeller og ny hoved-inngangsdør. De større vedlikeholds-utgifter for sameiet i år blir skifte av takrenner mot gate. Husleie skal iht. budsjett dekke de påtenkte kostnader, men reparasjon av takrenner kan kreve ytterligere innbetaling. Denne jobben skal sees i sammenheng med planlagt utbedring/ oppgradering av loft til hybler (se sak nr 9). Eier av SNR 5 holder de øvrige i sameiet informert om fremgang for dette arbeidet, og framlegger for godkjenning stipulerte kostnader for sameiet. Vedlikeholdsplan enstemmig vedtatt.

Informasjon fra Ålesund Kommune angående gangfelt/ overgang. Ålesund Kommune har sendt brev til sameiet (Saksnr 25/5211). Sameiet vil godta planene hvis kommunen garanterer at ikke parkeringsplasser utenfor sameiet blir fjernet. Styrets formann vil kommunisere dette til saksbehandler i kommunen.

Eventuelt; Eier av SNR 5 informerte om fremgang for å få godkjenning av hybler på loft. Eiene av SNR har sendt tegninger og planer til de øvrige beboere i sameiet. Saken ligger fremdeles hos Ålesund kommune for godkjenning. Noe fremgang, men Ålesund Kommune har lang saksbehandlingstid og saken ligger til behandling der. Det er søkt kommunen om å få installere takvindu i denne forbindelse.

Vask av trapper/ganger. En i sameiet har hatt jobben med vask av ganger og utsetting av boss for sameiet. Sameiet har betalt 500 kr/mnd for denne jobben (pris ikke justert på mange år). Han vil fortsette med boss-utsetting, men har ikke tid til å fortsette med trappevask. Sameiet vil prøve ut en ordning der en i sameiet betales kr 400/mnd for å fortsette med boss-logistikk og det utarbeides en plan for trappevask. Denne jobben går da på turnus mellom de forskjellige sameiere. Styrets formann utarbeider turnus-plan.

VEDLEGG

Protokoll fra siste årsmøte og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiene.

DYREHOLD

I følge sameiets vedtekter så er dyrehold tillatt. Videre stadfester vedtektene at dyreholdet ikke må være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene.

Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Utdraget er hentet fra vedtekter vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 28.10.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten som boder.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, seriekoblede brannvarslere og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer i- og ytterdører til hver seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar og kostnad. Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for at bygningen er full-verdi forsikret i et norsk godkjent forsikringsselskap.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter følger vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner.

Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020. Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Trappevask. Dugnad kan forekomme. Dugnadsbetaling kr

200,-/timen, om man deltar.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

Det er planlagt vedlikehold og utskifting av takrenner. Dette dekkes av beboere i følge brøk.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

19.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er

plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får

gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



notar

Giskegata 15C

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

GISKEGATA 15C

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggeanmeldelse/godkjennelse nybygg
- Byggemeldte/godkjente tegninger nybygg
- Byggeanmeldelse/godkjennelse endring kjellerplan
- Byggemeldt/godkjent tegning endring kjellerplan
- Utdrag fra tinglyst sekjsonering
- Avtale om bruk av fellesrom
- Sameiets vedtekter
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Giskegata 15 C, 6004 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 200, bnr. 415, snr. 1

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 18872-1966

Referansenummer: ZU1047

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 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 tynge 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 aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringsseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygård på 3 etasjer pluss kjeller og loftsetasje, oppført i 1918. Yttervegger er av murkonstruksjoner som er pusset og malt, takkonstruksjon av tresperrer tekket med skifer. Leiligheten er beliggende i høy 1. etasje og inneholder stue/kjøkken, soverom, bad og gang. Den ble betydelig oppusset ca 2020.

Leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980. Vinduer i soverom av treverk med 2-lags energiglass fra 2020. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og fliser på gulv, malte gipsplater og murvegger, malte himlingsflater. Takessplater i gang. Det er fliser og varmekabler i gulv i gang. Det er opplyst at leiligheten ble oppusset i 2020. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er innvendige slette finerdører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, servantskål med underskap, elektrisk avtrekk. Dør til soverom. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2020.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter. Det er ventilator over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert fuktsensor med vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Det er opplyst at kjøkkenet ble oppusset i 2020. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Fordelerstamme for vann i bod i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i soveromsvindu. . 200 liter vv-bereder fra ca 2020 i bod i kjeller. Det er installert porttelefon i leiligheten. Sikringsskap med automatsikringer Brannslukningsapparat. Røykvarsler. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	44 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	34 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig kjøkken er ominnredet til bad og soverom. Kjøkken er flyttet til stue.

Bod

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

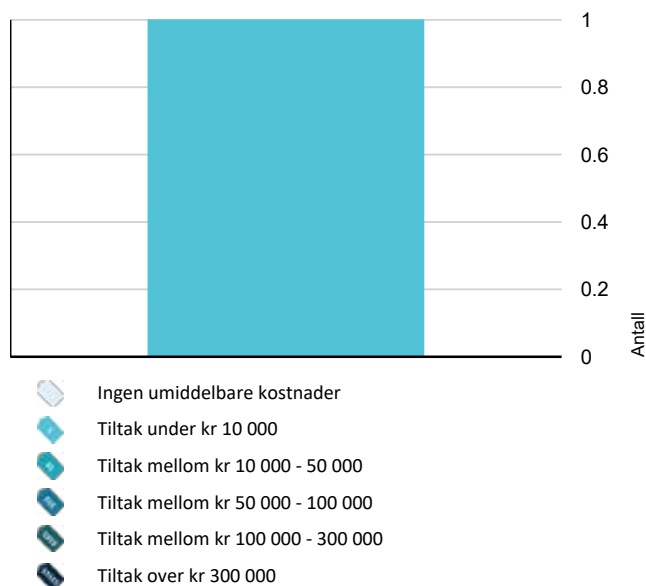
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1918

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980. Vinduer i soverom av treverk med 2-lags energiglass fra 2020.

TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Ang Sameiet; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det er laminat og fliser på gulv, malte gipsplater og murvegger, malte himlingsflater. Takessplater i gang. Det er fliser og varmekabler i gulv i gang. Det er opplyst at leiligheten ble oppusset i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst om at det tidligere har vært noe fuktlekkasjer under vindu på soverom. Det er utført fuktsøk og -måling med Protimeter og det er indikasjoner på høyere fuktnivå under deler av vindu. Det er målt 20 vekt-% fukt i gulvlist i området som tilsier at det er noe fukt i vegg. Det er utvendig sprekk i murpuss der det kan trekke vann inn i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og oppgraderinger. Utvendige fasader vil normalt sett være et fellesanliggende for sameiet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige slette finerdører i boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, servantskål med underskap, elektrisk avtrekk. Dør til soverom. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2020.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger, malte gipsplater i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, servantskål med underskap, elektrisk avtrekk. Dør til soverom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter. Det er ventilator over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert fuktsensor med vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Det er opplyst at kjøkkenet ble oppusset i 2020.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

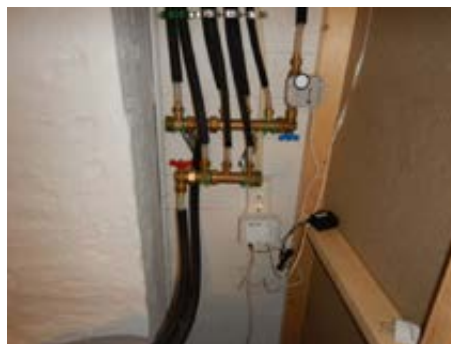
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Fordelerstamme for vann i bod i kjeller. Det er fuktsensor på gulv tilknyttet magnetventil.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventil i soveromsvindu. .

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

200 liter vv-bereder fra ca 2020 i bod i kjeller.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert porttelefon i leiligheten. Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved porttelefon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja El-anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet, det ble gjort en del oppgradering i forbindelse med oppussing i 2020, men det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette. Det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

El-anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet, det ble gjort en del oppgradering i forbindelse med oppussing i 2020, men det er ikke fremvist samsvarserklæring på dette. Det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll og ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler. Det er felles brannvarslingsanlegg i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1918

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod på ca 10 m² i kjeller. Det er støpt plate på grunn, pusset murvegger og lettvegger av treverk kledd med osb- og sponplater. Vv-bereder og fordelerstamme for vann er plassert her. Det er fuktsensor på gulv tilknyttet vannstopp-system. Normal enkel standard. Grunnmur under terreng kan være utsatt for fuktgjennomtrenging fra terrenget utenfor.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

34 m²/34 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Gang

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, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 850 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

2-roms leilighet beliggende i Giskegata like vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et etablert og typisk bymiljø med tilsvarende bygårder i nærområdet. Barneskole, kirke og videregående skoler i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utfra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Prestegata 2C ,6004 ÅLESUND 38 m ² 1905 1 sov	31-07-2025	1 850 000	2 200 000		2 200 000	57 895
2 Kirkegata 25 ,6004 ÅLESUND 33 m ² 1906 1 sov	05-08-2025	1 900 000	2 000 000		2 000 000	55 556
3 Giskegata 20 ,6005 ÅLESUND 40 m ² 1908 1 sov	05-09-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	49 750
4 Øvre Strandgate 2 ,6004 ÅLESUND 40 m ² 1906 1 sov	26-03-2025	1 900 000	1 950 000	198	1 950 198	47 566
5 Kirkegata 29 ,6004 ÅLESUND 45 m ² 1906 1 sov	10-07-2025	2 150 000	2 100 000		2 100 000	46 667
6 Øvre Strandgate 2 ,6004 ÅLESUND 45 m ² 1906 1 sov	22-04-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	44 222
7 Hellegata 3 ,6004 ÅLESUND 37 m ² 1907 1 sov	20-02-2025	1 690 000	1 630 000		1 630 000	44 054
8 Markvegen 2 ,6004 ÅLESUND 39 m ² 1904 1 sov	29-05-2025	1 850 000	1 800 000		1 800 000	41 860

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

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 400 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 480 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 850 000
--	------------	------------------

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

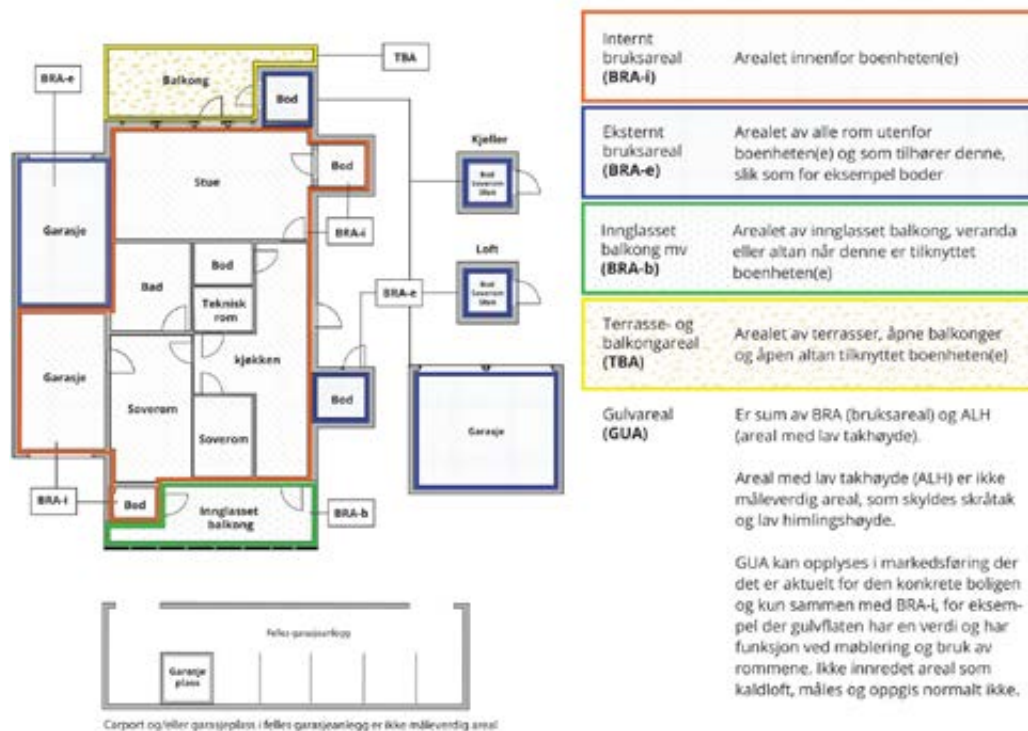
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	34			34	
SUM	34				
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig kjøkken er ominnredet til bad og soverom. Kjøkken er flyttet til stue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	34	0
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Maylen Vestad Solevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	415		1	311.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Giskegata 15 C

Hjemmelshaver

Solevåg Maylen Vestad

Kommentar

Sameietomt. Arealet gjelder for hele sameiet.

Eierandel

340 / 3445

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Giskegata like vest for Ålesund sentrum og ligger i et etablert og typisk bymiljø med tilsvarende bygårder i nærområdet. Barneskole, kirke og videregående skoler i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, felles bakgård. Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader kr 878,- pr mnd.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	17.09.2025		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	22.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	22.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	01.11.1915		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro-faglig 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZU1047>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0221/25	

Selger 1 navn
Maylen Vestad Solevåg

Gateadresse	
Giskegata 15C	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6004

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0221/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet var nyoppusset når jeg kjøpte leiligheten
Arbeid utført av	Rørlegger Rune Flem AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad var nyoppusset når jeg kjøpte leiligheten
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kjøkken og bad var nyoppusset når jeg kjøpte leiligheten. Da ble kjøkken flyttet fra et rom til et annet. Lagt rør i rør system. Og instalert varmtvannbereder i bod.
Arbeid utført av	Rørlegger Rune Flem AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noen av bodene i kjeller har hatt problemer med fukt. Det har nylig blitt montert 2 nye lufteventiler i kjeller for å utbedre dette.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var en lekkasje i tak på bygården for 4 år siden, som ble utbedret da
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Liten sprekke i mur på utsiden av soverom, under vindu
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Jeg tror alle sikringene er fornyet under oppussing i 2020.
Arbeid utført av	Systemelektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tettet lekkasje og la ny takstein

Arbeid utført av

Asestranda Tak og Maling

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken er flyttet til stue, og tidligere kjøkken er innredet som soverom. Endringen er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i yttervegg på soverom

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maylen Solevåg	7cf112542bcc6a63de48d2	19.03.2026	Signer authenticated by One time code
	68140ca47c6efe1209	11:45:53 UTC	

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Giskegata 15C - Nabolaget Brunholmen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Pensjonisten	3 min 🚶
Linje 1, 21	0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min 🚗

Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.)	2 min 🚶
165 elever, 12 klasser	0.2 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
251 elever, 14 klasser	2.6 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu...	5 min 🚶
14 elever, 2 klasser	0.4 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
229 elever, 12 klasser	2.9 km
Ålesund videregående skole	2 min 🚶
380 elever, 19 klasser	0.2 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	5 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Brunholmen P-hus	1 min 🚶
🚗 Kople Aspøy Skole Ålesund	2 min 🚶

«Fredelig og likevel sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

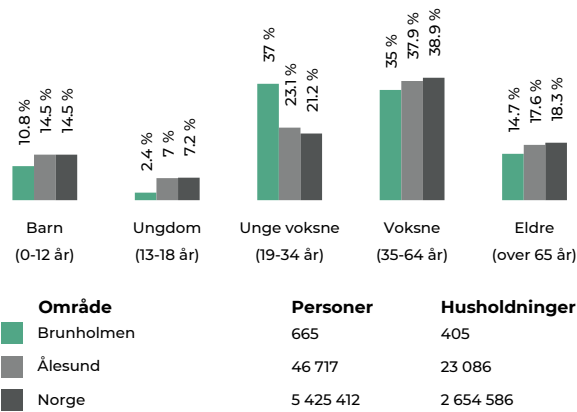
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Storhaugen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
63 barn	0.3 km
Midtbyen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
44 barn	1 km
Klipra barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
30 barn	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Torghallen	4 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km
Kiwi Nedre Strandgate	5 min 🚶
PostNord	0.5 km



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 naboeene 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. Gående

Støynivået

Lite støynivå 77/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100

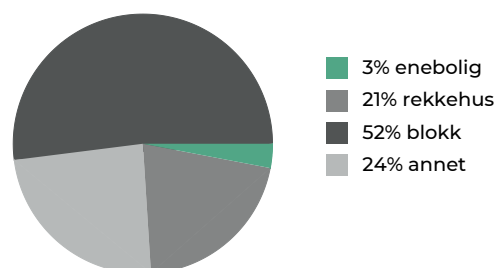
Trafikk

Lite trafikk 73/100

Sport

🏹 Bowling og squashhall	12 min 🚶
Squash	1 km
🏊 Bybadet	15 min 🚶
Badeland	1.1 km
🚴 Sprek365 Aspøya	6 min 🚶
🥋 Mudo Gym Ålesund	7 min 🚶

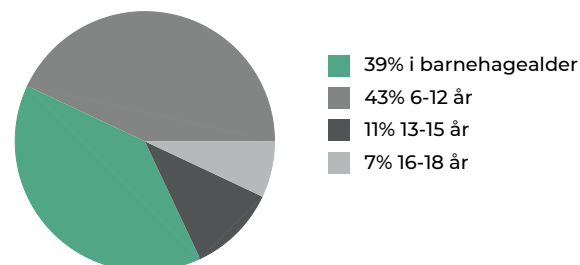
Boligmasse



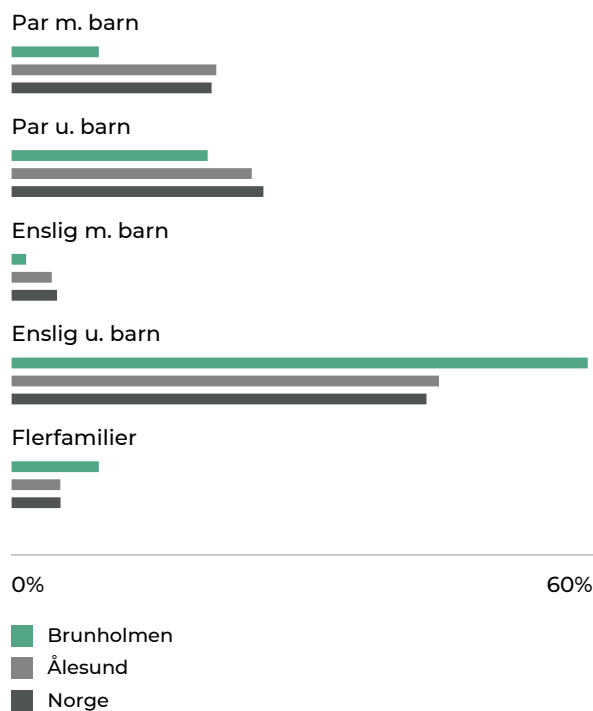
Varer/Tjenester

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	8 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

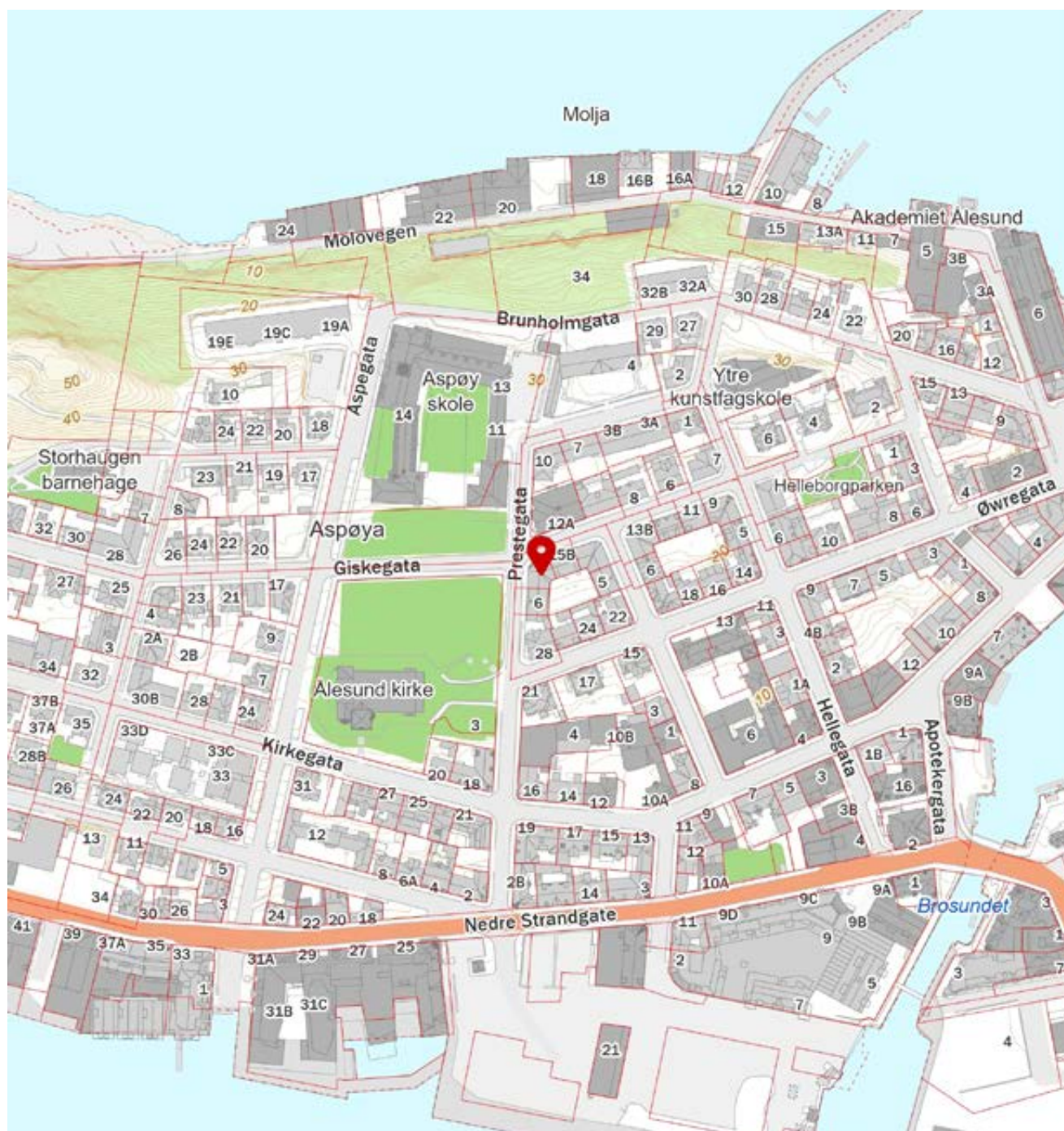
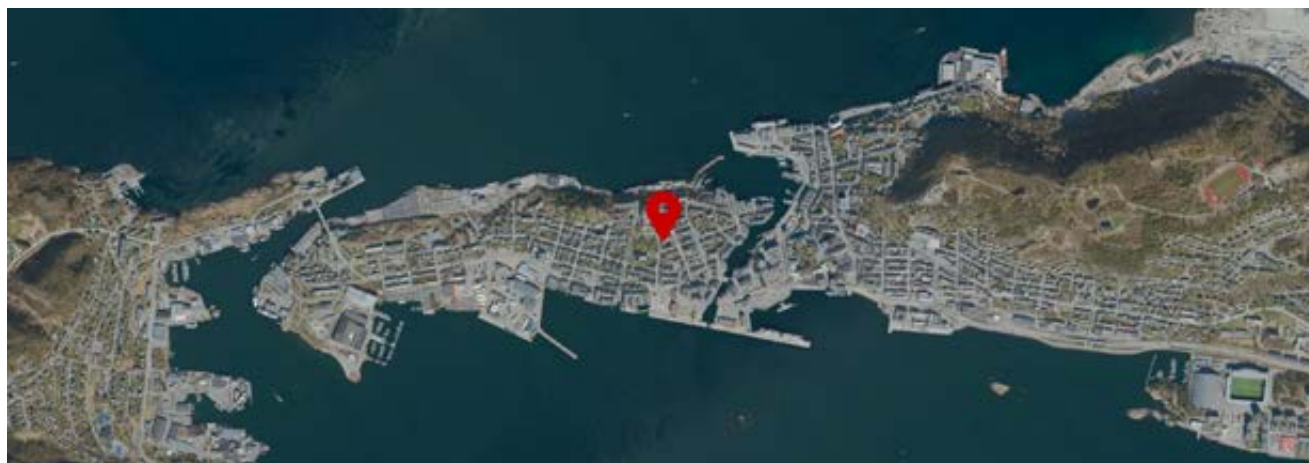


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa matr no
paa hjørnet af Giske-og Latinskolegaten

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed: 4 planer, 3 facader
og 3 gaardsfacader med snit i 2 eksemplarer.

Et arbejderboligkomplex i 3 og delvis 4 etagers højde.

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	m ²
	Bagbygning	m ²
	Udhusbygning	m ²
	Tils. 916,6	m ²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) 531 m²

Bygningens bestemmelse Arbejderboliger.

Bygningens højde (§ 25) 10,5 m gennemsnitshøjde mod Giskegaten.

Gadens bredde (§ 20) 12,5 m.

Etagernes antal og højde 3 etager og delvis 4, høiden i lyset 2,80 m.

Grundens beskaffenhed Fjeld

Fundamentering og grundmur Graasten formuret i cement.

Isolation (§ 32) Et pudset cementlag og ovenpaa et lag asfaltpap.

Kloak og drænering Kloakken indlægges saaledes som antydnet paa kjelderplanen.
Forøvrig vil saavel drænering som rørlegerarbejde senere
bli anmeldt.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24)

Alle ydervægge vil bli udført af mursten, eller hvis det viser sig billigere af graasten formuret i cement. De indvendige letvægge i etagerne vil bli gjort ildfaste af 1/2 stens mur eller af rabbitz. Alle tage forudsættes pudset.

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Der vil bli indsendt køl dispensationsansøgning for murtykkelse og træpper, og om at slippe at føre den ene stens brandvæg i midten af bygningen over taget.

Indredning i kjælderen (§ 34) Byggerhus og boder

Indredning paa loftet (§ 33 ?) Tørreløft og boder.

Trappeantal (§ 38) 6. *av ildført materiale*

Tagtækning (§§ 40—41) Skiffer

Antal piber (§§ 57—61) 20 røgpiber med tilliggende damppiber for køknerne.

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 134.

Trukne røgrør (§ 67)

Lovlig naar undtages de 2 blokke mod Helle-og Latinskole

Tagets skraaning (§ 40) gaten, hvor der er tænkt anbragt et slags manzardtag af hensyn til bygningens udseende. Schemategning med ansøgning om tagets form vil senere bli indsendt.

Antal tagluger og tagstiger (§ 43)

26 tagluger og de lovlige brandstiger.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Der vil bli indlagt vandkiosetter, som senere vil bli anmeldt.

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Aalesund den

Som eier

Som anmelder

Kr. Riber

Som ansvarshavende

Oversendes Aalesunds reguleringskommission til uttalelse:

Aalesunds bygningskommission 12/11 15.

Tilbakesendes Aalesunds bygningskommission. I reguleringskommissionens møte idag besluttetes:

" Ved bebyggelsen blår Giskegatens sydlinje , Hellegatens vestlinje og Latinskolegatens østlinjes nivåer og retning at befølge efter stadskonduktørens anvisning:"

Aalesunds reguleringskommission 12/11 1915.

Oversendes Aalesunds helseraad, idet vedlægges utskrift av bygningskommissionens forhandlingsprotokol fra møte 19. ds. forsaavidt nærværende sak angaar.

Aalesunds bygningskommission 22/11 1915.

Tilbakesendes den ørede bygningskommission. I helseraadsmøte idag slutter helseraadet sig fuldt ut til bygningskommissionens uttalelse av 19. ds., men maa av hygieniske grunde forlange:

- 1) Tilstrækkelig ventilation gjennom avtrekspiper fra samtlige priveter.
- 2) Samtlige priveter opplyses med permanent kunstigt lys.
- 3) Damphætter maa anbringes i samtlige kjøkkener.

Aalesunds helseraad 22. november 1915.

(sign.) Jonn Tobiassen

Jan 10th 1910
B.L. 3
M.L. No. 72
46

МАТЕРИАЛЫ ВЫГРЕВНОГО
КОМПЛЕКСА "В" ДИАНИМА-8-10

Phenyl
Falsche Not Gischegaten

LATINSKOLEGATEN

Nº 8

Nº 7

PLAN AV 2. ETTA
1817

PALESTINABYGGGSELSKAP
KOMPARTE 15 KONINGAR Nº 7-11

PLAN AV 1. ETTA

MÅSTÅ 1:100

Nº 8

Nº 9

Nº 10

Nº 10

PLAN AV 2. ETTA
1811

PRÆSTEGATEN

KR. RIVERGZ. ARKITEKT
HANS JENSEN GUTTENBERG & VIGSTEN
NOVEMBER 1915

Ant. 105
Kontor
18. R. 110
1915

6

D. 46

LATHSKOLEGATEN

АЛТАЙСКО-ДЖУЗГАДСКАЯ
КОМПЛЕКС "D" ДЫМШАР(№7-1)

Planck, Albert

Jan 10th / 12

65

Aalesunds bygningsråd
Jnr. $\frac{25}{43}$ fremlagt i møte $\frac{25}{11}$ 43

Til

Aalesunds Bygningsraad.

Hersteds.

Vedlagt en tegning av kjellerplanene for eiendommene:
Prestegata 8 og Giskegata 15 visende forslag til hulltakning
i murene mellom nevnte eiendommer.

Man tør anmode om at bygningsraadet tar sig av saken saa
snart som mulig da det haster.

Aalesund, 19/11 - 1943.

~~For Ingeniør Oluf Gjessund~~

M.S. Skjeltel
for John M. Johansen
Oluf Johansen
Oluf Gjessund

Fremlagt i lovlig møte i Aalesunds bygningsråd den 25. nov. 1943
hvor formannen med tilslutning av rådet, besluttet:
Anmeldelsen godkjennes.

3/12/43

Aalesunds bygningsråd

A. Sævi
Kst. bygningschef

Det forutsettes forøvrig at
lov og forskrifter i enhver
henseende må overholdes.

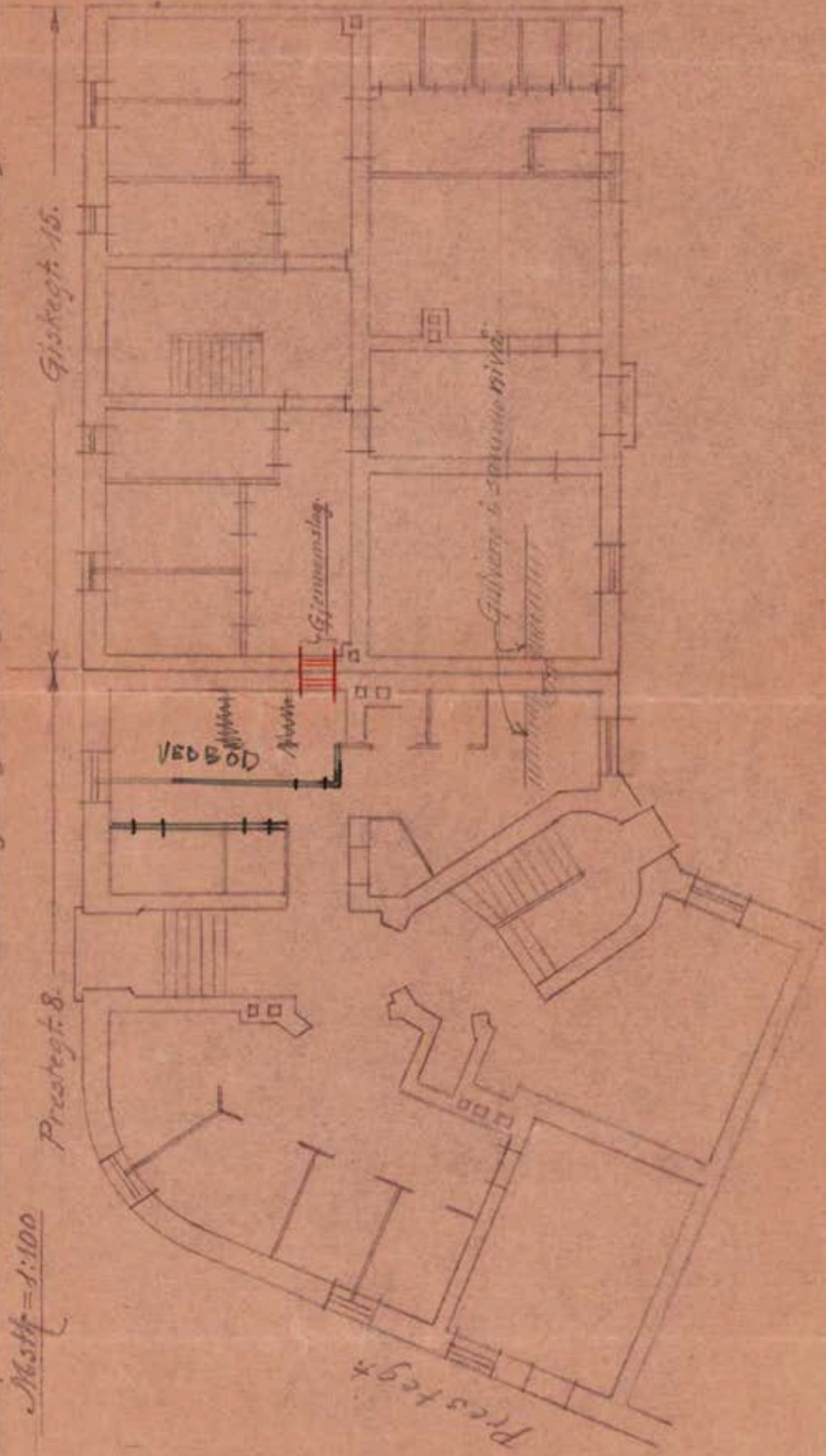
Arbeidet må ikke påbegyndes
før ansvarshavende er god-
kjendt av bygningsrådet.

Kjellerplaner av matr. nr. 45 Giskegt. 8, visende ejendomsforhold i kjellermuren 2

M. 5 H. 1 = 1:100

Presteg. 8.

Giskegt. 15.



Leite Og Howden As
Flyplassvegen 22
6040 Vigra

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/10980, 25/98634	L42	27.08.2025

Gbnr. 200/101 - Tilbakemelding om mangler - Giskegata 15B - Fasadeendring - Skifte tak

Tiltak: Fasadeendring, endring av taktekkning
Byggested: Gbnr: 200/101 Giskegata 15B
Tiltakshaver: Giskegata 15 Borettslag
Ansvarlig søker: Leite Og Howden As

Vi viser til din søknad om tillatelse datert 11.08.2025 til endring av taktekkning på ovennevnte eiendom. Vi har gjort en mottakskontroll med tanke på vedlegg som skal følge søknaden jf. SAK10 § 5-4, og etter det vi kan se har søknaden følgende mangler:

- Krever dispensasjon fra reguleringsplanen for Ålesund sentrum**
§ 2 bokstav F: Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

Det søkes om båndtekkning i sink på takopplett med slakere vinkel hvor det tidligere er benyttet skifer. Tiltaket er i strid med bestemmelsen og det kreves således dispensasjon. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes.

Vi gjør oppmerksom på at mottakskontrollen kun er en grov sjekk, og minner om at det er ansvarlig søker sitt ansvar at søknaden er fullstendig, jf. plan- og bygningsloven § 23-4 første ledd. Hvis det viser seg ved behandling av søknaden at den likevel ikke er fullstendig, vil du bli bedt om å rette manglene. I slike tilfeller vil vi fortsette saksbehandlingen så snart som mulig etter at manglene er rettet.

Gebyr kreves inn i henhold til lovbestemte frister etter plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd. Fristen regnes fra søknaden faktisk er fullstendig.

I de fleste sakene blir det bytte av saksbehandler etter mottakskontrollen. Om du har konkrete spørsmål fram til søknaden blir behandla, må du derfor kontakte et av innbyggertorgene våre på telefon 70 16 20 00 for å få vite ny saksbehandler. Eventuelt kan du sende en e-post til postmottak@alesund.kommune.no.

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/10980» og gbnr. 200/101.

Manglende dokumentasjon til søknaden kan sendes inn via denne lenken:
https://skjema.alesund.kommune.no/skjema/ALE0193/Komplettering_ved_mangelfull_sknad/?sak=25/10980&gbnr=&tiltak=Fasadeendring, endring av taktekking&adresse=Giskegata 15B

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

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Are Ringheim
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Giskegata 15 Borettslag	c/o OBOS Eiendomsforvaltning	0129	Oslo
	AS Postboks 6666 St. Olavs plass		



2.

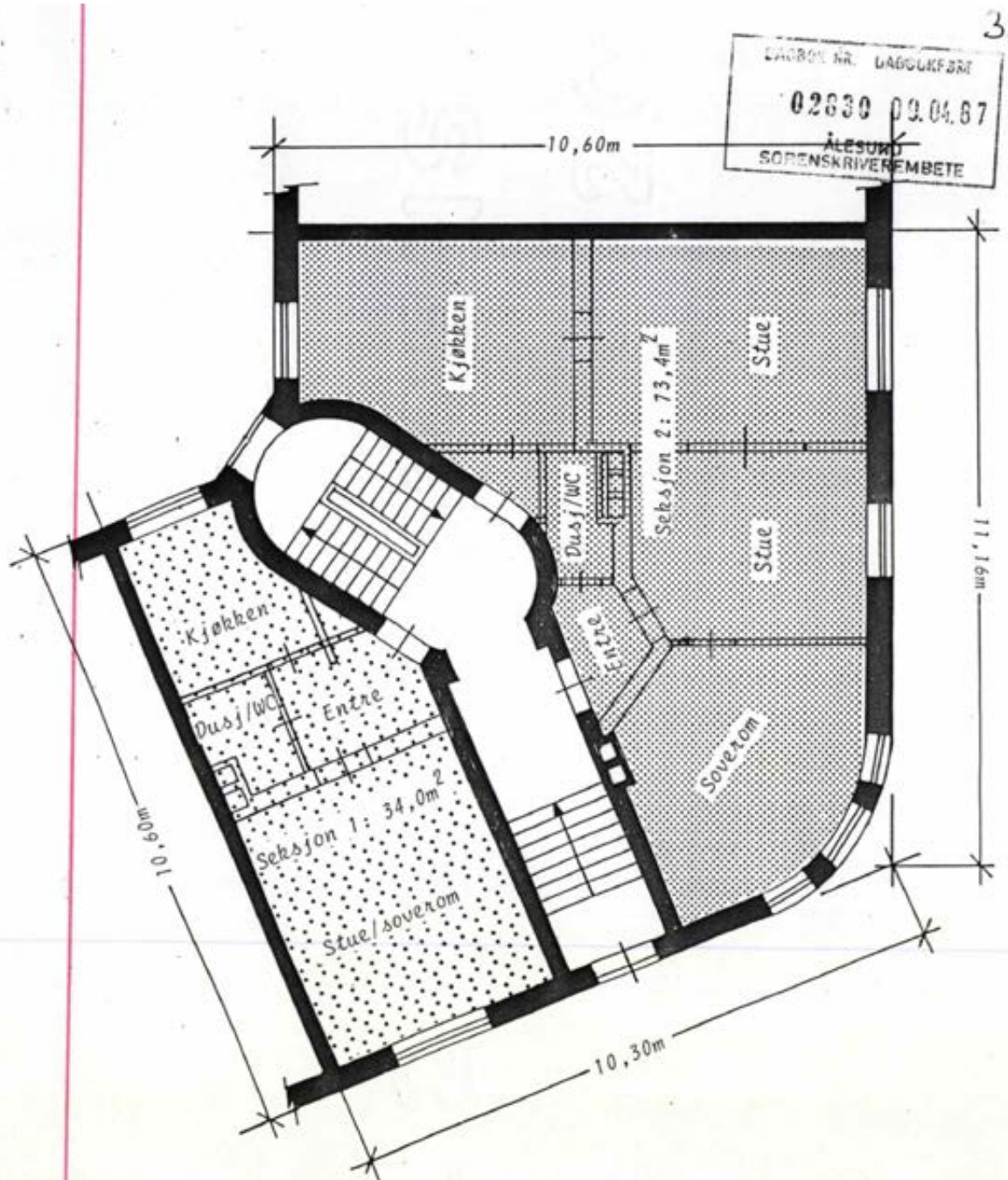


Gnr. 200, Bnr. 415 i Ålesund

PRESTEGT.8
UNDERETG.

RETT GJENPART BEKREFTES

K. Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



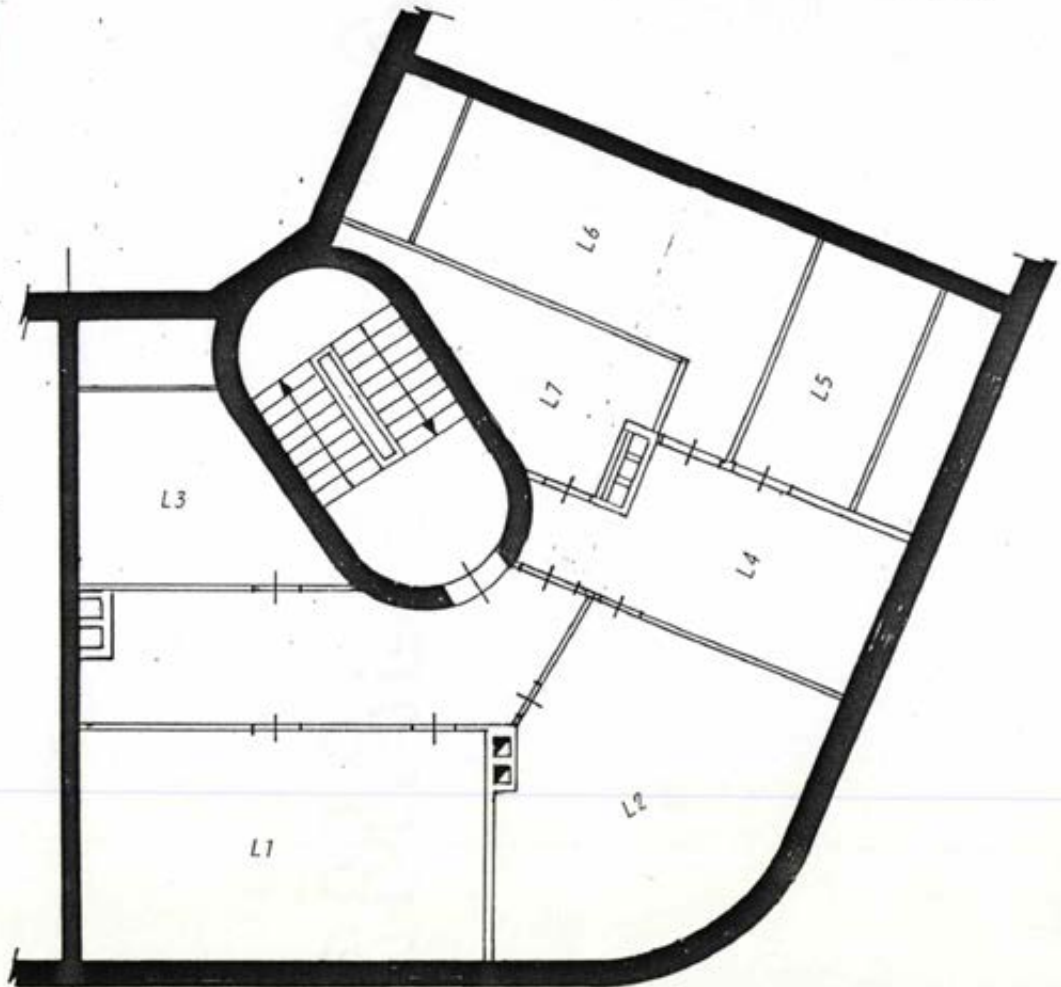
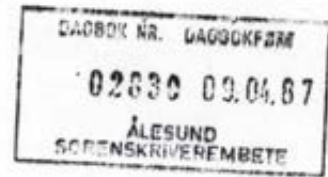
Gnr.200, Bnr. 415 i Ålesund

PRESTEGT.8
1.ETG.

RETT GJENPART BEKREFTES

K. Paulsen
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

6.



Gnr.200, Bnr.415 i Ålesund

PRESTEGT.8
LOFTETG.

RETT GJENPART BEKREFTES

u. Pami
KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



SAMEIET GNR. 200, BNR. 415 (PRESTEGT. 6) I ÅLESUND.

AVTALE OM BRUK AV FELLESRUM

Parter i avtalen er samtlige seksjonseiere i eiendommen Prestegt. 6. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.

De fellesrom som omfattes av avtalen og som skal brukes av de enkelte seksjonseiere fremkommer slik:

KJELLERETG.

Alle rom betegnes f.o.m. K1 - f.o.m. K16.

LOFTET.

Alle rom betegnes f.o.m. L1 - t.o.m. L7.

Slik det fremgår av nedenstående tabell har den enkelte seksjonseier enerett til bruk av enkelte fellesrom.

Snr.	Boder kjeller:	Boder loft:
1	K1,	
2	K2, K3, K4, K10, K9	
3	K7, K8, K6, K8,	
4	K11,	
5	K10, K13, K14, K16	L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7

De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesrom som de har eksklusiv brukerett til.

Det skal ikke betales leie til sameiet for bruken av fellesrom.

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de fellesrom som de etter nåværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om de fellesrom som de har enerett til bruken av.

Ordninger etablert i.h.h.t. denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

Ålesund

den 18 / 3

1957

Som sameiere av samtlige seksjoner i eiendommen Prestegt. 6.

Tore Mittet

Tore Mittet

VEDTEKTER FOR SAMEIET PRESTEGATA 8 I ÅLESUND

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 28.10.2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Prestegata 8, og har gårdsnummer 200 og bruksnummer 415 i Ålesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.04.1987

Sameiet består av 5 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Dette er regulert iht. seksjoneringsbegjæringen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer med begrensninger og spesifiseringer som følger av «Avtale om bruk av fellesrom» for sameiet datert 18.03.1987.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Bruken av boder er regulert i «Avtale om bruk av fellesrom» for sameiet datert 18.03.1987.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader for Sameiet er spesifisert i «Sameieavtale vedr.Gnr200, Bnr 415» datert 18.03.1987

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten som boder.

Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdspunkt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, seriekoblede brannvarslere og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer i- og ytterdører til hver seksjon er den enkelte seksjonseiers ansvar og kostnad. Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av september. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- b) velge styremedlemmer hvis påkrevet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.11. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

7.12. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.13. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal sørge for at bygningen er full-verdi forsikret i et norsk godkjent forsikringsselskap.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

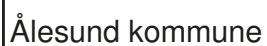
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 415	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Giskegata 15C 6004 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturl)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Voll	 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	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Parkdetalj	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Gravplass	 Lekeplass
 Bebygd område	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 415 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Giskegata 15C
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Byggetiltak Ca. angivelse		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Grensepunkt		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Flaggstang		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		Garasje, carport og uthus		Næring og carport
	Sluk		Hydrant		Kumlokk
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkdetalj
	Trapp		Høydekurve 1m Ålesund		Eiendomsteig
	Gravplass		Lekeplass		

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

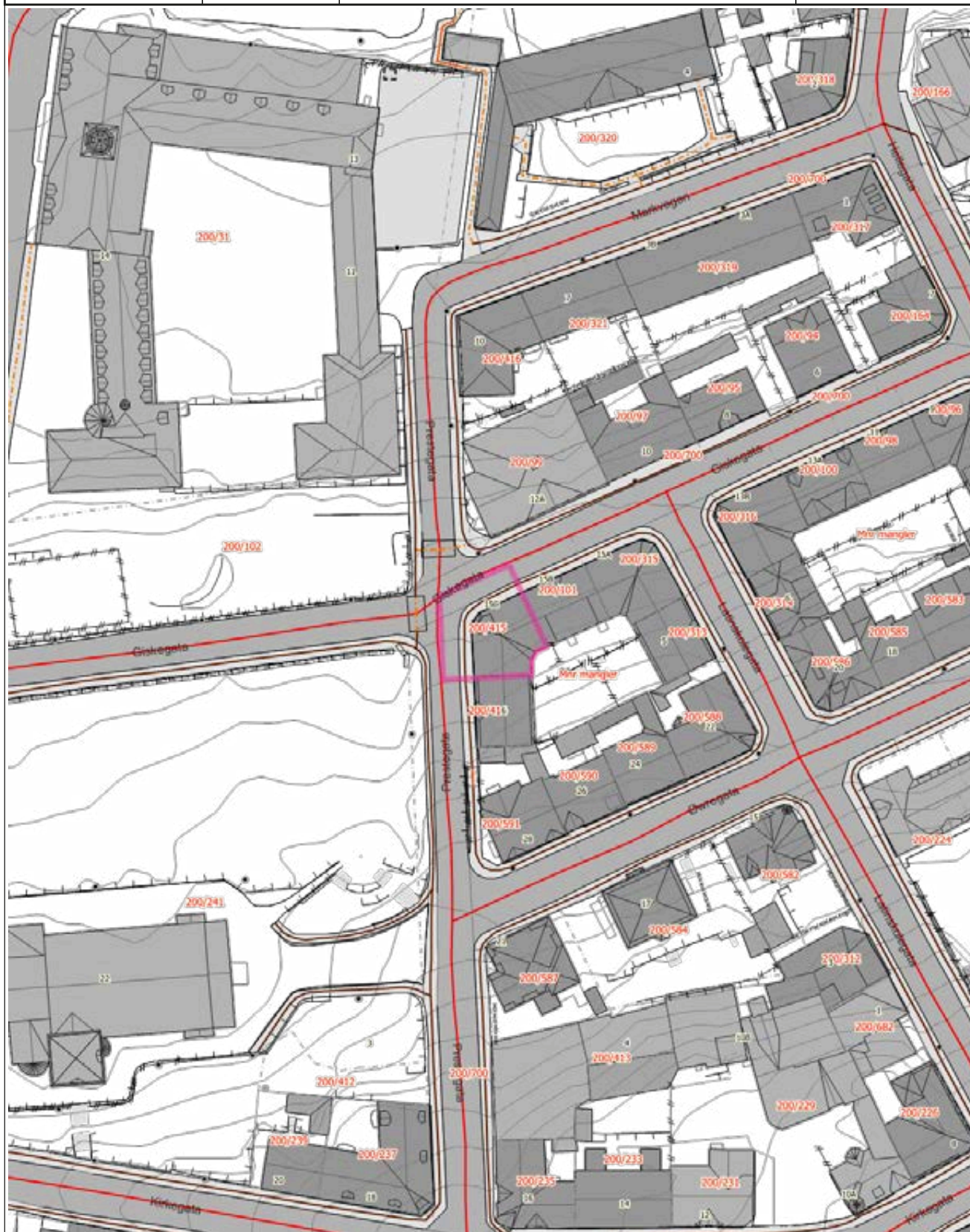
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 415	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Giskegata 15C 6004 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Trapp		Fortau
	Gangveg		Kjøreveg		Byggetiltak Ca. angivelse
	Eiendomsteig	▪	Gatelys (belysningspunkt)	▪	Gatelys (Lysarmaturl)
	Mast		Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Hekk
	MurFrittstående		MurLoddrett		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Voll
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning		VegAnnenAvgrensning
	Høydekurve 1m Ålesund		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje, carport og uthus		Næring og carport
	Gang- og sykkelveg		Veg		Parkeringsområde
	Parkdetalj		Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 415 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Giskegata 15C
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Europavegboks	 Europaveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Takkant
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Bro mv. - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - Bro mv. - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Farled - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for infrastruktursoner
 Bevaring kulturmiljø	 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Forretninger	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Fritids- og turistformål	 Næringsvirksomhet	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
 Uteoppholdsareal	 Grav- og urnelund	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Uteoppholdsareal	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Havn	 Parkering
 Trase for teknisk infrastruktur	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 Friområde	 Friluftsområde	 Småbåthavn
 Friluftsområde	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	

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: 415 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Giskegata 15C
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15		Eiendomsgrense fiktiv		VeggFrittstående
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Voll		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Høydekurve 1m Ålesund		RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpFormålgrense
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert kant kjørebane
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger		Bevaring av anlegg
	Boligområde		Offentlig bygg - undervisning		Offentlig bygg - kirke
	Almennyttig formål - forsamlingslokale		Annet byggeområde		Gate m/fortau
	Gangveg		Gatetun		Grav- og urnelund
	Felles avkjørsel		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

200 415 0 1

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 (19)

Temadata - Tettsted

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Tilgjengelighet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammeheggere

Temadata - Geologi - Løsmasser

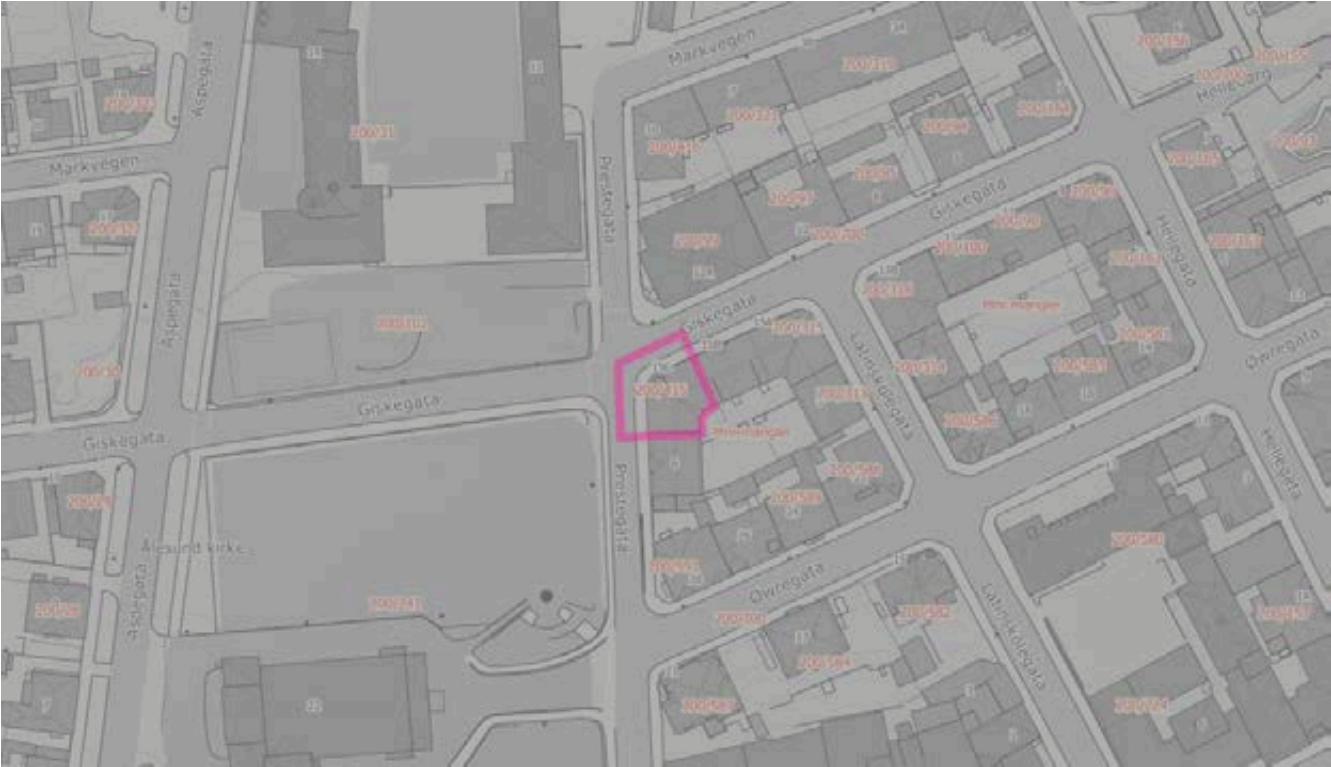
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017

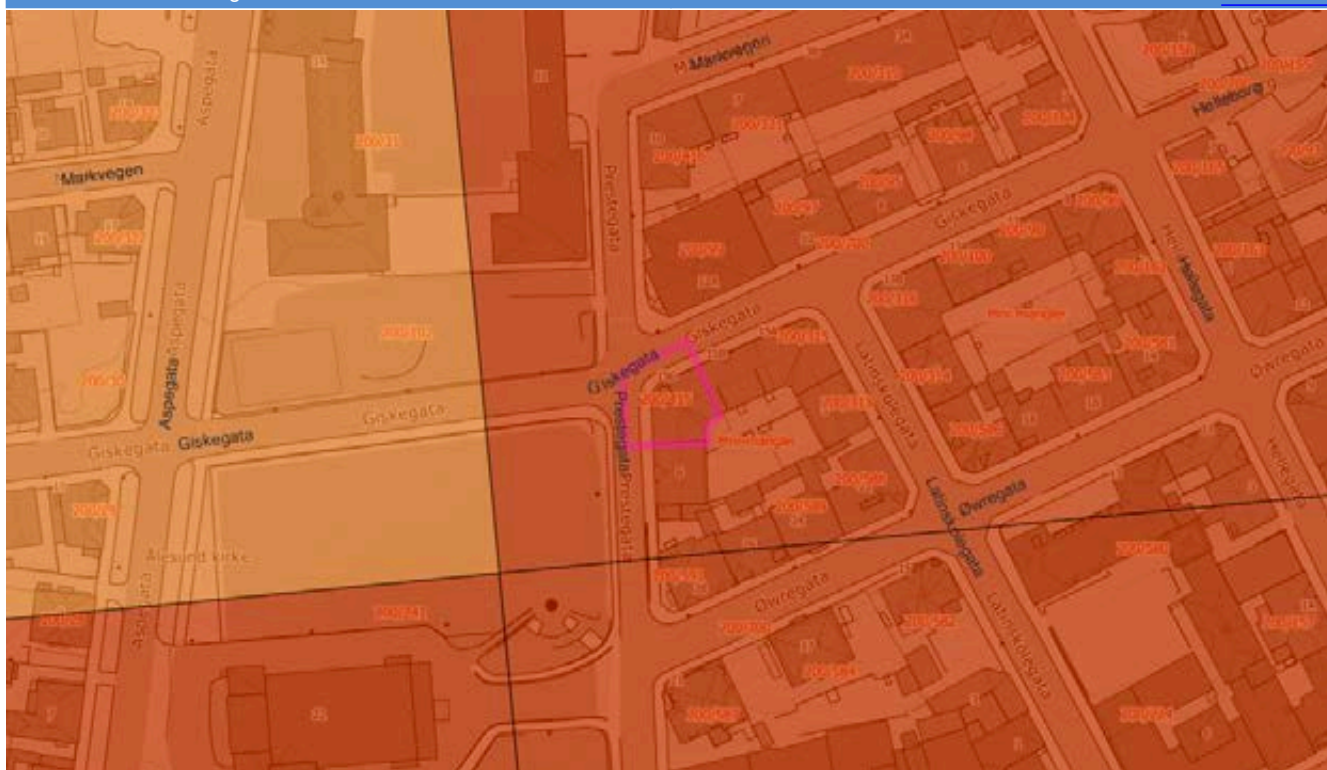
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		311.59m ²



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		311.59m 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)



-  Dreneringslinjer tette stikkrenner
-  Flomareal tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomareal tette stikkrenner	1	x		2.04m ²

Tema uten treff:
Dreneringslinjer tette stikkrenner



- Dreneringslinjer åpne stikkrenner
- Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomareal åpne stikkrenner	1	x		2.04m ²

Tema uten treff:
Dreneringslinjer åpne stikkrenner



Fjernvarme konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		311.59m ²



Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	1	x		293.31m ²

Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		311.59m 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 - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

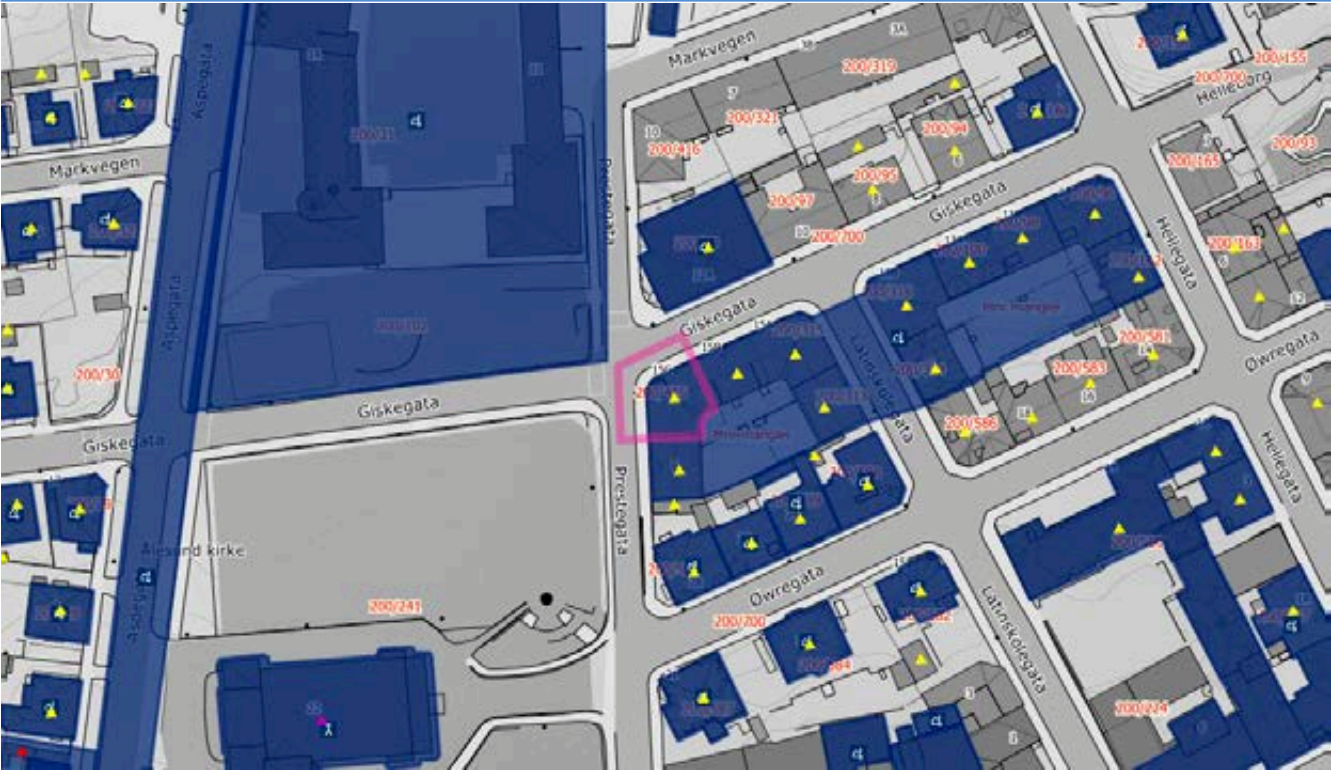


- Enkeltminner - Verneverdig
- Enkeltminner - Listeført
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer
- Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Verneverdig	1	x		163.65m ²
Kulturmiljøer	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

- Enkeltminner - Fredet
- Enkeltminner - Listeført
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer

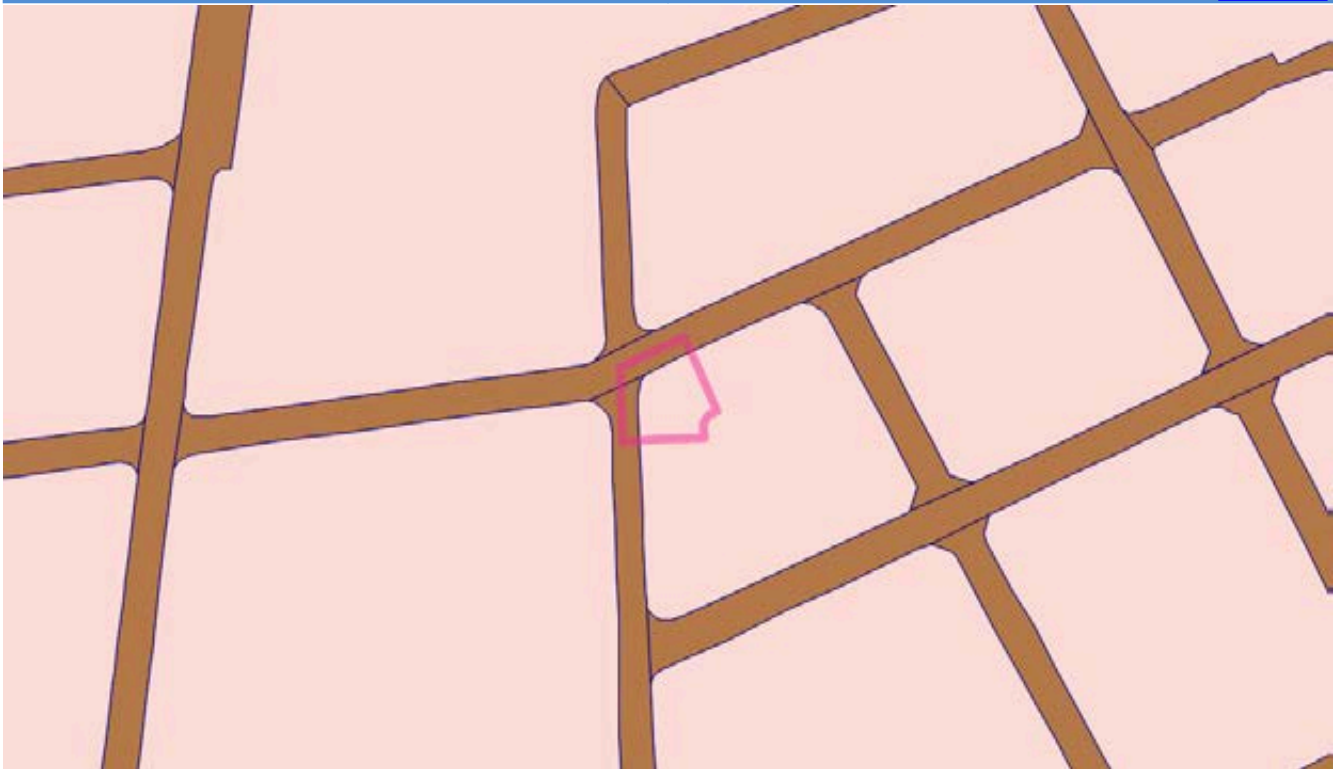


▲ SEFRAC-bygg, ruin eller fjernet objekt	▲ Annet SEFRAC-bygg	▲ SEFRAC-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
▲ Fredete bygninger	■ Lokalitet	

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAC-bygg	1	x		
Lokalitet	1	x		163.65m ²

Tema uten treff:

SEFRAC-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAC-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner		



 Bebygd

 Samferdsel

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		216.19m ²
Samferdsel	2	x		95.4m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Skog

Snø/isbre

Overflatedyrka jord

Åpen fastmark

Vann

Innmarksbeite

Myr

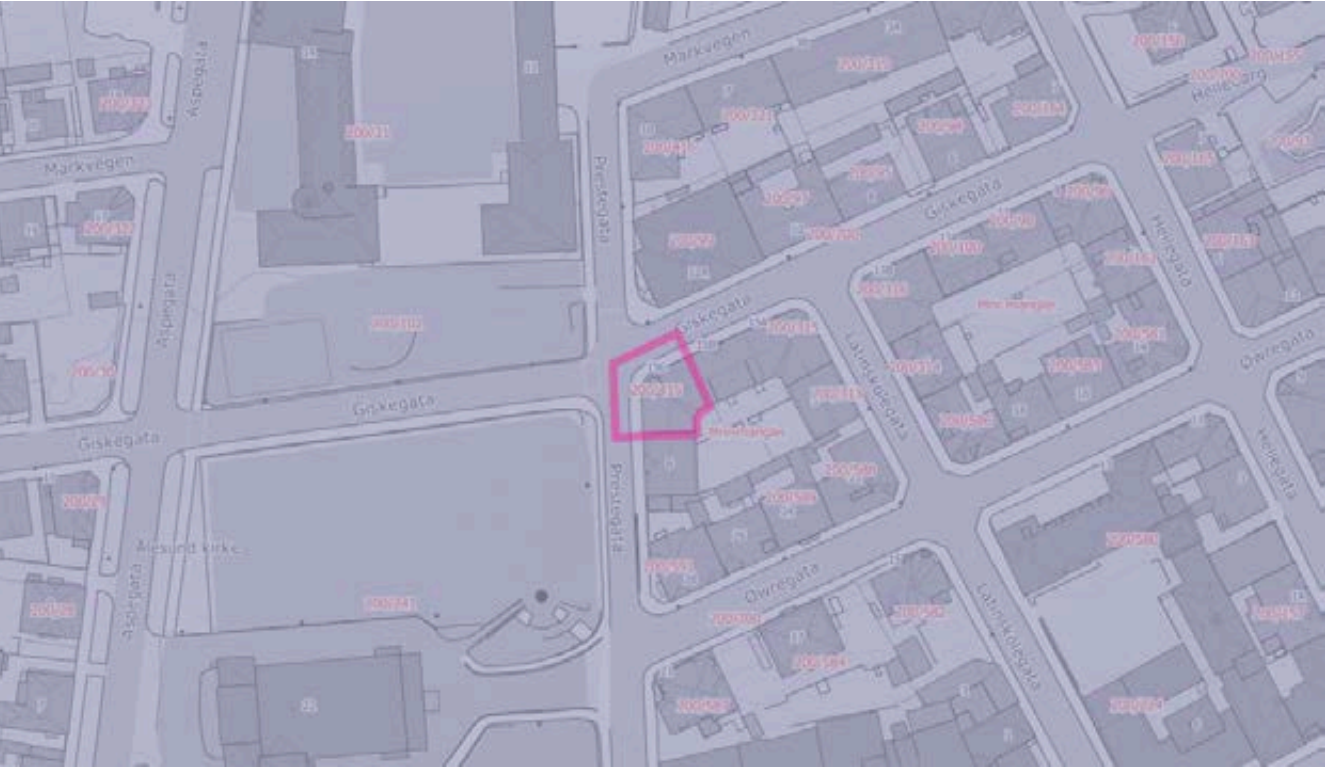


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



■ Regulertele kulturminner (H710)	■ Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	■ Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
--	--	--

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Regulertele kulturminner (H710)	1	x		161.34m ²

Tema uten treff:

Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	Automatisk freda kulturminner	Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
Bevaring av krigsminner (H570_B)	Kulturlandskap (H550)	Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt landbruk (H510)



 Sone 1 - Urban fortetting

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene
Bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsenter



XXXX Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		311.59m 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)

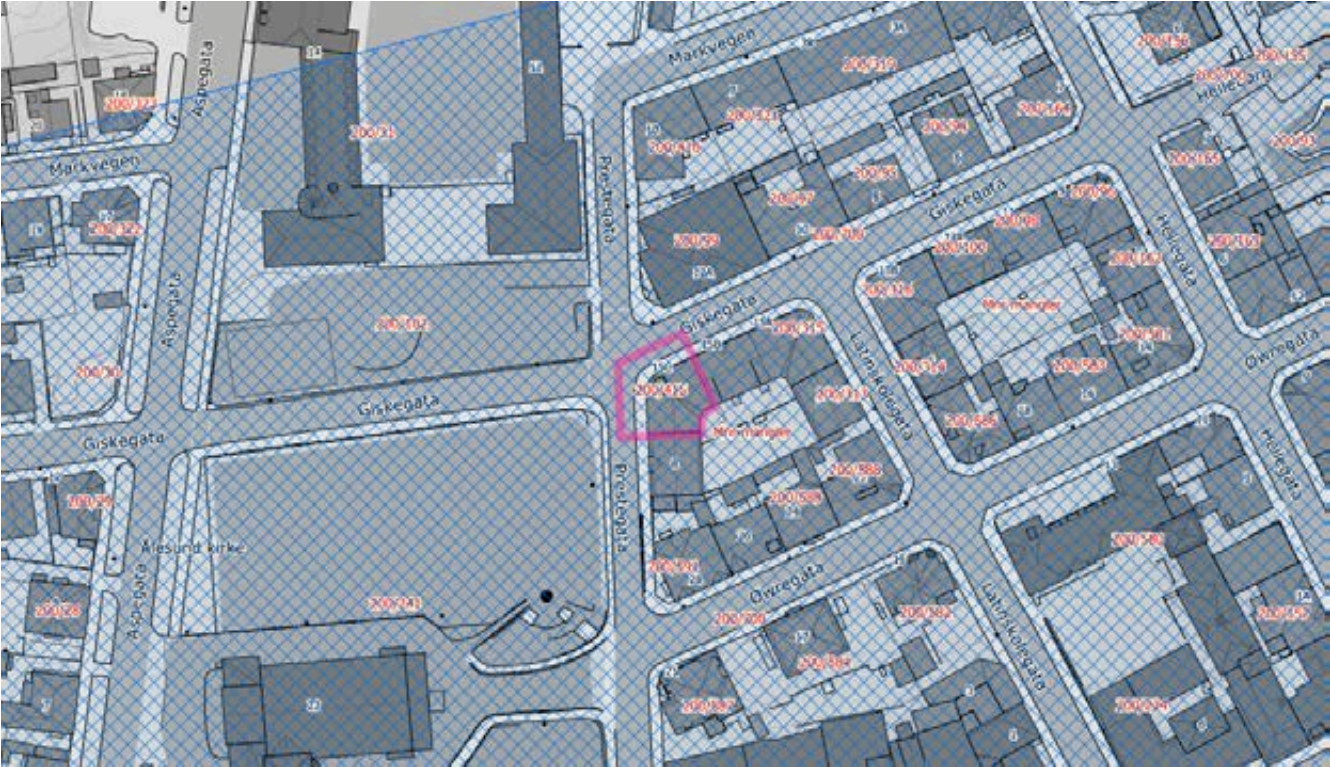


 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

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



 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		311.59m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1



	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol		Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol		Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
	Vei - Tilgjengelig for rullestol		Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol		Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol
	Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol		Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol		Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol		Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol		Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol		Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede		Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede
	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede		Vei - Tilgjengelig for synshemmede		Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
	Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede		Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol		Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
	Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol				

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	4	x		
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	3	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	4	x		

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol
Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill/bål plass - Tilgjengelig for rullestol	Grill/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol
Grill/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill/bål plass - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol
Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol	Toalett - Tilgjengelig for rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke vurdert for rullestol
Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede	Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede
Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede	Turvei - Tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke vurdert for synshemmede
Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	200	415	0	0	1	311.59m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg					3	160.12m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Offentlig eller privat tjenesteyting					Nåværende	0.07m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	311.53m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
2023006952	Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering	Detaljregulering	Planlegging igangsatt			311.59m ²
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			311.59m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boliger						161.34m ²
Gate med fortau						150.26m ²

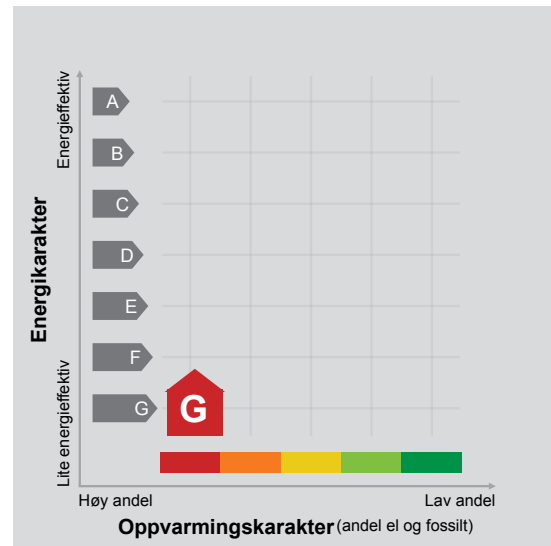
Datasett uten treff/status ukjent (35)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Giskegata 15C
Postnummer	6004
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	415
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178914928
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175415
Dato	01.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

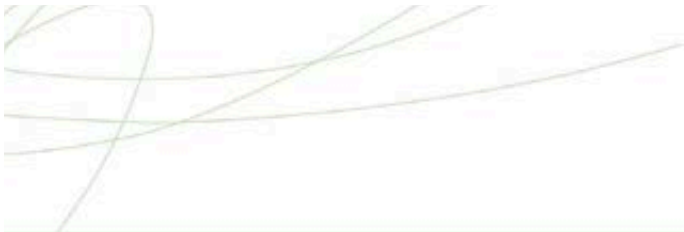
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

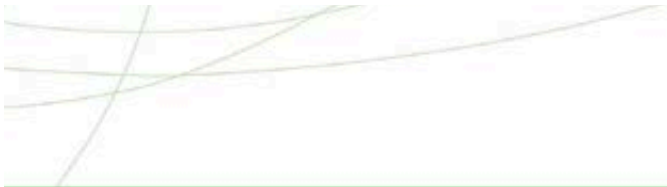
Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

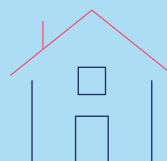
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0221/25

Adresse: Giskegata 15C, 6004 ÅLESUND, gnr. 200, bnr. 415,
snr. 1 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/