

Klaus Nilsens gate 6

ÅLESUND SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 4 250 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 102/106 kvm Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Klaus Nilsens gate 6

Praktisk 3-romsleilighet med 2 verandaer, garasjeplass og svært sentral plassering | Heis i bygget

Adresse	Klaus Nilsens gate 6 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Fellesgjeld	Kr 63 463,-
Omkostninger	Kr 108 910,-
Totalpris	Kr 4 313 463,-
Fellesutgifter	Kr 6 603,-
BRA-i/BRA Total	102/106 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2001
Soverom	2
Etasje	5

3-roms leilighet beliggende på Buholmen/Meierikaia. Her har man fasiliteter som restauranter, kafeer og det man ellers måtte trenge av servicetilbud like i nærheten, samt kort vei til flotte grøntområder. Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder gang, 2 soverom, 1 bod, kjøkken, bad og romslig stue. Utgang fra stue til nordvendt veranda på 17 kvm med flott utsikt utover bysentrum og fra kjøkken til sørvendt og solrik veranda på 7 kvm. Egen parkeringsplass med mulighet for el-bil lader, en ekstra bod i 1. etasje samt heis i bygget (opp til 4. etasje) må også trekkes frem

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	43
Vedlegg	45
Budgivning	147

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



















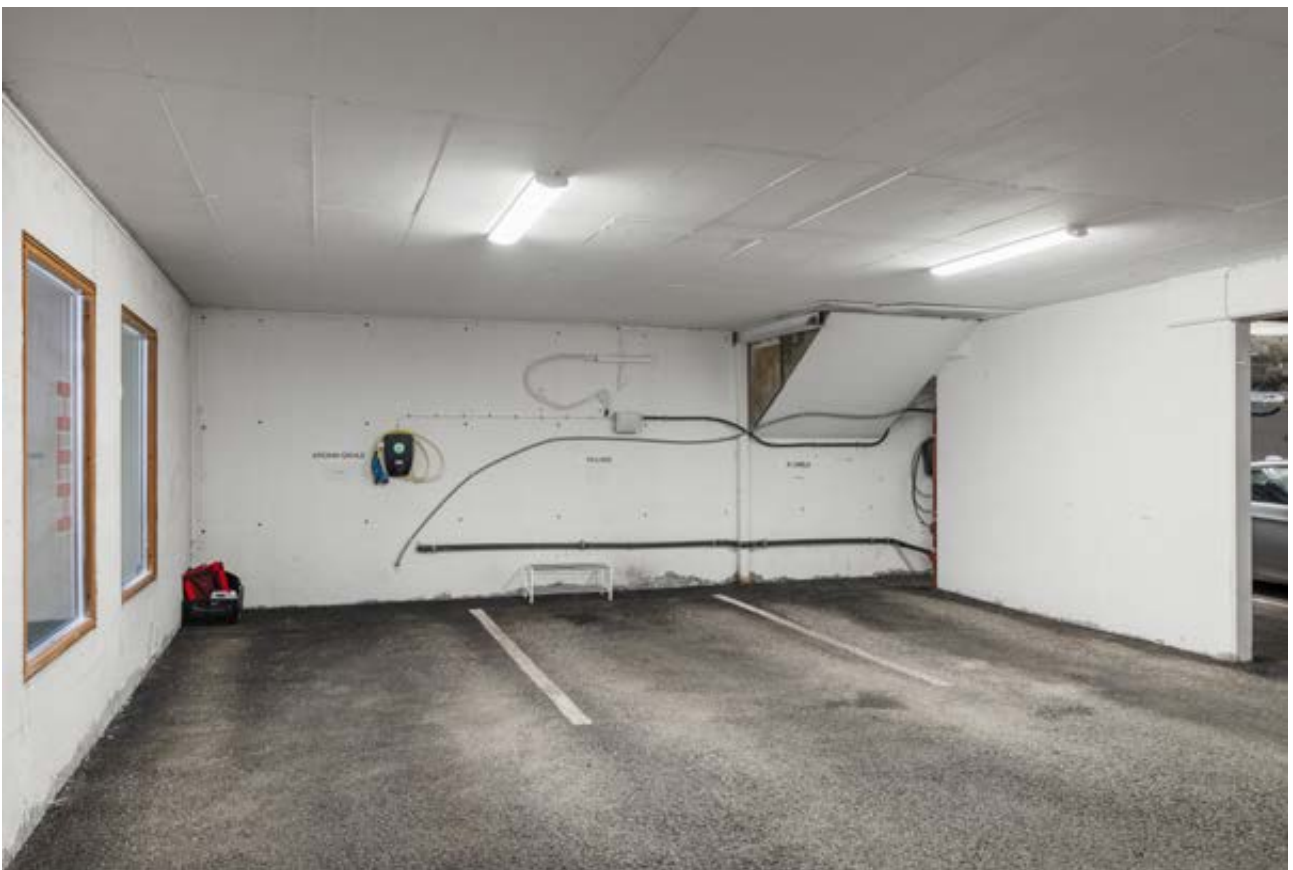


Inne fra stuen er det flott utsikt mot byen og fjellstua













Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende på Meierikaia i nærhet til Ålesund sentrum. Området består av blokker, næringsbygg og sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

Fra sentrum kjør mot Meierikaia. Ta inn til høyre og passer Tine Meieri. Du får så eiendommen på venstre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Klaus Nilsens gate 6, 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0093/25

SELGER

Bobestyrer Adv. Christian Garmann (offentlig skifte)

HJEMMELSHAVER

Arnfinn Kjell Gjerde

MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 379, seksjonsnummer 5, i Sameiet Buholmen 1 med orgnr.: 984098405 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav D.

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

Årlig strømforbruk er ikke opplyst. Kostnader vil uansett variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1 355 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sameietomt. Tomten er tinglyst som fellesareal.

Tomten ligger helt inn til gateplan og ligger flatt i terrenget på Meierikaia, rett sør for E136. På område er det to bygninger og det er i hovedsak næringsbygg. Området rundt er asfaltert og det er parkeringsplass.

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.

SAMEIEBRØK

1020/30441

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.05.2025 utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

BYGGEÅR

2001

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Bygget er fra 2001, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert dårlig avtrekk fra ventilasjon, ventilator på kjøkken fungerer ikke og det er fuktskjolder på parketten i stuen. Leiligheten ligger i 5. etasje og det er heis opp til 4. etasje. Det er også

en parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en tilhørende bod i 1. etasje. Det er lagt nye fliser, skiftet terrassedør og noen vinduer i 2024 på veranda mot nord. Leder i sameiet opplyser om at dette ble utført som følge av en lekkasje fra terrassedøren.

UTVENDIG

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste er fra byggeår, men vinduer som henger sammen med terrassedøren mot nord er stemplet med produksjonsår 2024.

Dører: Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke og er brann- og lydklassifisert. Terrassedørene er av malt trevirke med 2-lags glass. Terrassedøren mot sør er fra byggeår. Terrassedøren mot nord er datostemplet med året 2024.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er en veranda med utgang fra stue mot nord og en veranda med utgang fra kjøkkenet mot sør. Veranda mot nord er bygget i betong og stål med rekkverk av stål. Det er fliser som er lagt løst (normal løsning) opp verandaen og lederen i sameiet opplyser om at disse er lagt nye i 2024. Veranda mot sør er oppført i stålkonstruksjoner og betong med terrassebord opp på betongplaten. Rekkverket er av stål. Lederen i sameiet opplyser om at det i dagene før befaringen ble vasket på verandaen som ligger over verandaen mot sør. Det ble da oppdaget at vann ikke rant skikkelig til sluk. I forbindelse med en dugnad i etterkant hvor de tok opp terrassebordene oppdaget de mye rusk som hindret vann i å renne til sluken. Dette er nå rensket bort.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er etasjeskiller av betong. Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i henhold til standardens krav.

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

Vinduer

Det er påvist andre avvik: Kommentar til andre avvik.

- På det ene soverommet er det tegn til fuktskjolder i karm og vindusforing som kan minne om kondensering, men fuktskjoldene er noe mer utbredt. Det er foretatt fuktsøk og målinger i synlig trevirke, uten at dette gav utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Årsaken til avviket er ikke kjent, men det kan se ut som om vinduet har stått åpent en gang når det var nedbør.

Anbefaler å overflatebehandle vindusforing og karm, for å så følge med på område.

- Vi spesifiserer at det ikke er foretatt undersøkelser inne i vegg og omfanget av avviket ikke er avklart. Skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.

Dører

Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedøren mot sør har noe slitasje.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert skade pakning på terrassedøren mot sør.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må foretas lokal utbedring. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak av værslett dør kan føre til forkortning av levetid, skader i konstruksjon og tiliggende konstruksjoner.

- Pakning bør skiftes slik at kald trekk, unødvendige luftlekkasjer og energitap unngås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er påvist andre avvik: Kommentar til andre avvik:

- Det er en del slitasje på verandaene. Det er observert værslette terrassebord og værslett kledning opp under overbygg. Det er også observert korrosjon/ rust på den ene stålsøylen.

- På verandaen mot sør er det nedløp som kommer ned fra verandaen over. Dette avløpet stopper ca. 20-30 cm over

terrassebordene. Dette medfører at vann treffer terrassebordene og tilstøtende vegg før det renner mot sluk. Dette er ikke en fagmessig god løsning. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Årsaken til fuktskjoldene opp under overbyggene er ikke kjent, men det kan være en lekkasje fra overliggende tettesjikt (overliggende veranda). anbefaler å kontakte sameiet og opplyse de om observasjonene.
- Korrosjon/ rust på søyle må fjernes og søylen må behandles.
- Sameiet har bekreftet at dette ikke er deres ansvar å utbedre observasjonene som er gjort med nedløpet. De opplyser om at denne løsningen har vært slik siden byggeår og det er hver enkelt eier som har ansvar for at rusk ikke hindrer vann i renne til sluk. Det er viktig at det renskes jevnlig under terrassebordene og løsningen med avløpet som kommer ned fra overliggende terrasse mot sør bør forlenges mot sluken.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i skader på verandaen, dens bæring og nærliggende konstruksjoner. Vi spesifiserer at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart og at skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er påvist andre avvik.: Kommenter til andre avvik:

- Det er observert avskalling i pussen på verandaen mot nord.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Dersom avskallingen ikke utbedres kan det føre til at vann trenger inn i fasaden og utgjør ytterligere skade.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert parkett som er ufagmessig utført. Avslutningen mot kjøkkenet er ikke korrekt.

- Se også punktet som er oppført under "Etasjeskille/ gulv mot grunn".

Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Utførelsen mot kjøkkenet er visuelt ikke fagmessig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er målt etter skjevheter på stue og på soverom lengst mot øst. På begge disse rommene er det observert skjevheter på 17 mm over 2 meter. Gjennom hele rommet på soverommet er det observert skjevheter på 27 mm.

Kommentar til andre avvik:

- I stuen er det observert fuktskjolder ved terrassedøren som er skiftet etter byggeår. Det ble foretatt overflatesøk i dette område, uten at dette gav unormale utslag. Det er lite informasjon om leiligheten, men leder i sameiet opplyser om at det var en lekkasje fra terrassedøren og vinduer rundt denne. Det er opplyst om at terrassedøren med tilhørende vinduer ble skiftet av sameiet, men innvendig skade er eiers ansvar.

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. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uten utbedring kan det få konsekvens for møbler, levetid, bytte av gulv og potensielt knirk.
- Det er kun foretatt overflatesøk og det kan ikke utelukkes skjulte skader som ikke er observert. Gulvet bør skiftes og det må også da undersøkes om fuktskadene kan forårsaket ytterligere skader som er skjulte.

Andre innvendige forhold

Det er påvist andre avvik.: Det er en antenneledning som er ufagmessig lagt. Antenneledningen er ikke strømførende, men løsningen med at denne ligger langs gulvet fremfor

døren er uheldig.

Konsekvens/tiltak: Utfyllende beskrivelse av tiltak/
konsekvens:

- Anbefaler å legge om kabelen.

5. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist andre avvik. Det er påvist avvik i fuger. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekker i silikofuger. Flisfuger har riss og er slitte.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert dørlist som har posnet opp.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det må foretas lokal utbedring. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

5. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 10 mm, men det er tett terskel inn til sluk. Frem til terskel ved dusj er det ca. 3 mm fall.

Konsekvens/tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ett enklere tiltak enn å utbedre fallforholdet kan være å heve terskel med tett oppkant og sørge for at denne overgangen er tett. Dette er ikke iht. forskrift, men kan vurderes som et midlertidig tiltak.

5. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Sluktypen gjør det vanskelig å oppdage membran og om denne er klemt. Det er heller ikke observert membran andre steder. Selv om dette ikke er observert, betyr ikke dette at det ikke er benyttet membran på badet.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist andre avvik. Kommentar til andre avvik:

- Det er en sprekk/ skade i toalettsete.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

5. etasje - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avtrekket fra badet oppleves som dårlig.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Anbefaler å utføre service/ gjennomgang på ventilasjonsanlegget av fagmann. Se også punktet "Ventilasjon" under tekniske installasjoner.

5. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert skade på en dør.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/ utskiftning.

Avløpsrør

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

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

Elektrisk anlegg

- Basert på manglende dokumentasjon og manglende informasjon om installasjonen, så anbefaler vi at det foretas en kontroll av anlegget.

TILSTANDSGRAD 3

5. etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avtrekk fungerer ikke. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Undertegnede fikk ikke avtrekket til å fungere.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det er ukjent hvor det mekaniske avtrekksanlegget er plassert. Det må undersøkes med sameiet og det må foretas en utbedring. Manglende avtrekk fører til at matos og fukt ikke føres ut av bygningen.

- Det er ikke avklart om det er tilstrekkelig med kun en service eller om det må foretas utskiftninger.

Kostnadsestimat er ikke beregnet opp mot utskiftninger.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Stoppekransen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekransen ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig. Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørene må merkes slik at ved eventuell lekkasje skal det enkelt kunne oppdages hvor rørføringen går.

- Kostnaden er beregnet til ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik.: Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avtrekksanlegget er dårlig. Se også kommentar under "kjøkken - avtrekk" og "Bad - ventilasjon". Avtrekket på kjøkkenet er satt til TG3 på grunn av at dette ikke fungerer. Ventilatoren fra kjøkkenet går til ventilasjonsaggregatet og derfor er dette punktet også vurdert til TG3.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan medføre dårlig innneklima og forhøyet luftfuktighet.

- Det er ikke avklart om det er tilstrekkelig med kun en service eller om det må foretas utskiftninger.

Kostnadsestimat er ikke beregnet opp mot utskiftninger.

Branntekniske forhold

Det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav.

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 EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 28.05.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Arnfinn Gjerde.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Tilleggskommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/ fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Sentrumsformål - Nåværende (1355.26 kvm)
- Sykkelvei - Framtidig

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Ålesund sentrum (vedtaksdato 17.03.2000) så er eiendommen regulert til:

- Annet byggeområde (1288.63 kvm)
- Kjørevei (64.28 kvm)

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 13.05.2025.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 13.05.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 14.05.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted

- Tettsted (1355.21 kvm)

Temadata - Befolkningsstatistikk

- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km²) (749.49 kvm)

Temadata - Fjernvarme

- Fjernvarme konsesjonsområde (1355.26 kvm)

Temadata - Forurensning - Støy

- Støy rød sone veg (over 65 dBA) (205.51 kvm)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA) (174.19 kvm)

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Moderat til lav (864.33 kvm)

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale) (1355.26 kvm)

Temadata - Landbruk - ar5

- Bebygd (1340.39 kvm)
- Samferdsel (12.97 kvm)
- Vann (1.91 kvm)

Temadata - Natur - Vassdrag

- Vassdragsområde (1355.26 kvm)

Temadata - natur - Natyrtyper

- Kystlandskap (1355.26 kvm)

Temadata - Plan

- 100 metersbelte langs sjøen (1352.44 kvm)

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

- Grøntkorridor (234.46 kvm)

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

- Sone 1 - Urban fortetting (1355.26 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
(1355.26 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde
• Grundig kartlagt med funn (1355.26 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2024 –
Middelhøyvann
• Middelhøyvann nå (4.24 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2024 – Øvre
estimat
• Øvre estimat stormflo i dag (833.36 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2024 – 20-års
stormflo
• 20-års stormflo i dag (23.35 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2024 – 200-års
stormflo
• 200-års stormflo i dag (29.32 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2024 – 1000-års
stormflo
• 1000-års stormflo i dag (39.27 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2100 –
Middelhøyvann
• Middelhøyvann i år 2100 (14.17 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2100 – Øvre
estimat
• Øvre estimat stormflo i år 2100 (1355.26 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2100 – 200-års
stormflo
• 200-års stormflo i år 2100 (894.63 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2100 – 1000-års
stormflo
• 1000-års stormflo i år 2100 (976.16 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2150 –
Middelhøyvann
• Middelhøyvann i år 2150 (33.3 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo 2150 – Øvre
estimat
• Øvre estimat stormflo i år 2150 (1355.26 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Skredhendelser og
kvikkleire
• KvikkleireskredAktsomhet (1353.35 kvm)

Temadata – Tilgjengelighet
• Inngang bygg – Delvis tilgjengelig for rullestol
• Vei – Delvis tilgjengelig for rullestol
• Parkeringsområde tettsted – Ikke tilgjengelig for rullestol
(400.47 kvm)
• Inngang bygg – Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
• Vei – Tilgjengelig for elektrisk rullestol
• Inngang bygg – Ikke tilgjengelig for synshemmede
• Vei – Ikke tilgjengelig for synshemmede

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.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt utdrag av DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og komplett DOK-analyse kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Det er vannbåren varme fra fjernvarme. I fordelerskap henger det en lapp hvor det viser at det går kurser til soverommene, kjøkkenet, stuen og badet. Det er også sentralanlegg for varmt vann.

Varmekilder, slik som fjernvarme, 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

Kabel-tv. Fiber fra Telia.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i gate etter områdets bestemmelser.

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 salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell leilighet for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 3 - Nørvøy vest.

ADGANG TIL Utleie

Leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel utleie innen 10 dager etter at styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldene husordensregler.

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.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for nybygg - bolig og forretning - datert 10.04.2001.

Kommentar i den midlertidige brukstillatelsen: Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Plan- og Bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for butikk 1-2. etasje, kontor 4. etasje, leilighetene A-501 (salgsobjektet), A502, A503, A601, A602, B401 og B501. Bygningen har rekkverk på balkonger som ikke er forskriftsmessig, kfr. vårt brev datert 20.12.2000. Brukstillatelse er gitt på vilkår av at dører fra leiligheter til disse balkongene/terrassene holdes forsvarlig avstengt inntil dette er brakt i orden. Leilighet A-503 og A-602 mangler balkong mot syd. Balkongdører holdes plumbert til balkonger med forskriftsmessig utført rekkverk er på plass. Rømningsveier holdes ryddig og farbar i gjenstående byggeperiode.

I følge midlertidig brukstillatelse må ferdigattest begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Løfteplattform fra garasjeanlegg til hovedheis Gartnerhallbygget.
2. Dørpumper på dører i sluse samme sted.
3. Brannsikring på vinduer som ikke vender mot balkong ell.
4. Brannalarmanlegg ferdigstilles for sydblokk inkl. Gartnerhallbygget.
5. Frisklufttilførsel til gjestebad leilighet B-401.
6. Det må innsendes dokumentasjon på at ildsted og tilhørende lagring av gass er forskriftsmessig utført.
7. Det må innsendes dokumentasjon på at ventilasjonsanlegg er satt i drift.
8. Dokumentasjon på at dørblad til leilighet A-601 holder forskriftsmessig klasse.
9. Håndlist i trapp Gartnerhallbygget.
10. Hoveddør Gartnerhallbygget skiftes til utadslående.
11. Ferdigstilling utvendige arbeider i tilknytning til leilighetene (balkonger, platting etc)
12. Ferdigstilling øvrige bruksenheter og fellesareal.

Dette arbeidet skulle vært utført innen:

Pkt. 1-3 innen torsdag 19.04.2001.

Pkt. 4-8 innen 14 dager.

Pkt. 9-11 innen 30 dager.

Det foreligger ingen ferdigattest, og det presiseres at fristen for ferdigstilling gitt i midlertidig brukstillatelse er oversett, og at kommunen kan gi pålegg om ferdigstilling som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32 i plan- og bygningsloven om ulovlighetsoppfølging. Dette er et fellesanliggende for sameiet.

I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse på boligarealene så ble det sendt inn en egen søknad for 3 stk leiligheter i 5. etasje (inkludert salgsobjektet). Søknaden er datert 27.02.2001 og registrert mottatt av kommunen den 28.02.2001. Grunnen var at planløsningen i etasjen var noe endret i forhold til de opprinnelige søknadstegningene. Endringen anses å være godkjent, jfr. ovennevnte informasjon om midlertidig brukstillatelse datert 10.04.2001. Den godkjente og byggemeldte endringstegningen stemmer med dagens bruk.

Kopi av søknad om midlertidig brukstillatelse, byggemeldt endringstegning samt midlertidig brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

Leiligheten ligger i femte etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod. Det medfølger også en bod i første etasje.

Romhøyden i leiligheten er målt til ca 2,49 m.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Artikon AS v/ Gaute Aabrekk.

STANDARD

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malt strie og innvendige tak har malte flater. Innvendig har boligen finerdører. Det er etasjeskiller av betong.

Denne leiligheten har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra byggeår og har overskap, underskap med glatte fronter, benkeplaten av laminat, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er tilrettelagt for frittstående kjøleskap. Eldre takstrapp rapport opplyser om at ventilatoren er via mekanisk avtrekksanlegg.

VÅTROM

Badet er fra byggeår. Veggene har fliser og taket er malt. På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskapet er plassert på kjøkkenet med avrenning til badet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon, plassert sentralt i bygget, med naturlig tilluft. På badet er det en luke som går opp til ventilasjonsaggregatet.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme fra fjernvarme. Fordelerskap er plassert i stuen på vegg inn mot badet. I skapet henger det en lapp hvor det viser at det går kurser til soverommene, kjøkkenet, stuen og badet.

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

Boligen har røykvarslere. Brannslukningsapparat er ikke funnet.

HVITEVARER

Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkken medfølger i handelen. Utover dette så medfølger det ingen hvitevarer.

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

INNBO OG LØSØRE

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: 102 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod.

5. etasje

BRA-i: 102 m² Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² 2 verandaer.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

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.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

• Romhøyden er målt til ca. 2,49 m.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier/ rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRAe. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/ sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

LOVLIGHET

Byggetegninger.

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

• Det er mottatt tegninger fra kommunen som ligger som ett vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse.
• Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 10.04.2001. Det er satt frist for utbedring av resterende, og disse fristene er utløpt. Det er ikke mottatt ferdigattest. Dette kan utløse behov for søknad.

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. 4 250 000,-

VERDITAKST

Kr 4 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter som vanngesbyr, avløpsgebyr, feie-/ tilsynsgebyr og renovasjon samarbeid dekkes gjennom sameiets felleskostnader. Det er installert vannmåler i sameiet.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 124,- 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. 6 603,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Fond - Fordelingskode A
- Styrehonorar - Fordelingskode C
- Vedlikehold - Fordelingskode A
- Avdrag lån - Fordelingskode A
- Renter lån - Fordelingskode A
- Forretningsførsel - Fordelingskode C
- Revisjon - Fordelingskode C
- Drift/vedlh. heiser - Fordelingskode H
- Renovasjon og feiing - Fordelingskode E
- Vann/avløp - Fordelingskode A
- Vann/avløp gebyr bolig - Fordelingskode I
- Vann/avløp gebyr næring - Fordelingskode J
- Kabel-tv - Fordelingskode I
- Forsikring eiendom - Fordelingskode A
- Felles strøm - Fordelingskode A
- Vaktmester - Fordelingskode A
- Garasjer - Fordelingskode G
- Fjernvarme bolig - Fordelingskode B
- Fjernvarme næring- Fordelingskode D

Fordelingskoder :

Sameiebrøk er lik seksjonsareal/totalareal, som er 4 672,2 kvm.

Bokstavene A, B, C, D, E, F, G, H, I, J representerer følgende fordeling :

A: Dekkes av samtlige seksjoner ekskl. lager etter sameiebrøken, x/4.514,2.

B: Dekkes av boligseksjonene alene etter areal med varmerør, x/1.940,4.

C: Dekkes likt av seksjonene, ekskl. lager, uavhengig av sameiebrøk, 30 seksjoner.

D: Dekkes av Volstad og Holmen etter måling, x/2 - egen beregning.

E: Dekkes likt av boliger og Rune Sulebakk AS uavhengig av kvm, 30 seksjoner.

F: Dekkes av samtlige seksjoner ekskl. lager etter sameiebrøken, x/4.514,2.

G: Dekkes av eierne av parkeringsplasser etter antall plasser.

H: Dekkes av boligseksjoner ift. areal x/3213,50.

I: Dekkes likt av boliger uavhengig av kvm, 26 seksjoner.

J: Dekkes likt av næringsseksjoner uavhengig av kvm, 7 seksjoner.

Felleskostnadene belastes med kr 19 808,- per kvartal, dvs ca kr 6 603,- per mnd.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 915 013,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 660 053,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

4 250 000 Prisantydning

63 463 Andel av fellesgjeld

4 313 463 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

107 820 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

108 910 Omkostninger totalt

119 810 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 610 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 422 373 Totalpris. inkl. omkostninger

4 433 273 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 436 073 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Andel fellesgjeld kr. 63 463,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført.

Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1932/900186-1/58 02.12.1932 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 379

1954/449-1/58 03.06.1954 BEST. OM ADKOMSTRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 379

Dvs: Jfr. Overenskomst datert 01.03.1954/tinglyst 03.06.1954:
Overenskomst mellom Buholmen Byggeselskap A/S,
Gartnarhallen S/L og Sunnmøre Slakteri L/L v/ Norges Kjøtt-
og Fleskesentral er opprettet denne gjensidige avtale:

Sunnmøre Slakteri L/L har adgang og rett til fri transport
over kaiområdet foran Klaus Nilsensgate 6 og 8, tilhørende
henholdsvis Buholmen Byggeselskap A/S og Gartnarhallen
S/L.

Likedan har Buholmen Byggeselskap A/S og Gartnarhallen
S/L samme rettigheter til bruk av kaien som skal bygges av
Sunnmøre Slakteri L/L foran Klaus Nilsensgate 4.

På samme måte har Buholmen Byggeselskap adgang og
rett til fri transport over kaiområdet foran Klaus
Nilsensgate 8, og Gartnarhallen S/L adgang og rett til fri
transport over kaiområdet foran Klaus Nilsensgate 6.

Avtalen blir å tinglyse som hefte på nevnte eiendommer.

2000/13928-1/58 24.10.2000 BEST OM GARASJE/PARKERING
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Buholmen Eiendomsselskap, orgnr.
951575003
Bruksretten er stedsevarig og kan overdras.
Parkeringsplassene kan utleies/fremleies.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 379

Dvs: Jfr. Erklæring datert 23.10.2000/tinglyst 24.10.2000, se
forklaring nedenfor.

2000/13928-2/58 24.10.2000 BEST. OM ADKOMSTRETT
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 379

Dvs: Jfr. Erklæring datert 23.10.2000/tinglyst 24.10.2000:
Undertegnede eier av eiendommen gnr 201, bnr 379 i
Ålesund, erklærer herved at parkeringsplassene på den
sydlige del av eiendommen - altså den del av eiendommen
som er beliggende mellom sydveggen på det sydligste
bygg og kaikanten, kan brukes vederlagsfritt av Buholmen
Eiendomsselskap AS, orgnr. 951 575 003 til
parkeringsplasser.

Bruksretten er stedsevarig og kan overdras.
Parkeringsplassene kan utleies/fremleies.

Parkeringsplassene skal merkes og plasseres på en slik
måte at eiendommen gnr 201, bnr 379 skal ha en uhindret
og velfungerende inn- og utkjøring til parkeringskjelleren i
gnr 201, bnr 379.

Fremtidige reparasjons- og vedlikeholdskostnader av
"dekket" (parkeringsplassene samt inn- og utkjøringen), skal
kostes i fellesskap mellom eieren av gnr 201, bnr 379 og den
bruksberettigede i forholdet 1/5 - 4/5. Bruksretten til
parkeringsplassene gjelder dagens parkeringsplasser/areal,
og ikke en eventuell fremtidig utvidelse av
parkeringsarealet.

Ved bygging på arealet/utbygging av kaiarealet plikter
rettighetshaver å finne seg i endringer med hensyn til
plassering og utforming av parkeringsplassene for
kortvarige perioder når dette er nødvendig som følge av
byggearbeider. Så langt slike byggearbeider overstiger 3
mnd plikter eier av gnr bnr 379 å skaffe alternative plasser
til disposisjon.

Eieren av eiendommen gnr 201, bnr 381 erklærer herved
med stedsevarende virkning at eiendommens
hovedinngang, hovedgang og heis er felles for

eiendommen gnr 201, bnr 379 og bnr 381. Brukerne skal ha felles ansvar for vedlikehold, reparasjoner fornyelser, drift m.v. Kostnadene skal fordeles forholdsmessig mellom brukerne etter seksjonenes bruksareal.

Likeledes erklærer eieren av gnr 201, bnr 381 at et areal i kjelleren skal være bodareal for boligseksjonene i gnr 201, bnr 379. Arealet skal være av en slik størrelse at det kan bygges 13 boder på ca 4 kvm per stk. Rettighetene til bodarealet skal være stedsevarende og vederlagsfri, men de bruksberettigede har vedlikeholdsplikten av bodene med tilhørende tilkomst.

2000/14657-2/58 07.11.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/5770-1/58 08.05.2002 ** DIVERSE PÅTEGNING
Reseksjonering av seksjon 8 hvoretter seksjon 8 har 10 parkeringsplasser som bygningsmessig tilleggsdel, altså plassen 1,2,3,10,12,13,17,18,23 og 24

2006/278139-1/200 13.06.2006 ** DIVERSE PÅTEGNING
Reseksjonering uten endringer i grunnboken- gjelder ombytting av garasjeplasser.

Dvs: Jfr. Begjæring om resekjonering datert 05.04.2006/ 13.06.2006: Reseksjoneringen består i at seksjonene 5 og 9 får 2 nye parkeringsplasser henholdsvis plass nr 18 og plass nr 13 som bygningsmessig tilleggsdel fra snr 8 mens snr 8 får tilbake plassene 6 og 7.

Vedlagte plantegning viser et korrekt bilde over etasjen og tilhørigheten til de enkelte garasjeplasser som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner etter at nærværende resekjonering er gjennomført. Reseksjoneringen innebærer ingen endringer i verdirelasjonene seksjonene i mellom.

GRUNNDATA
1992/538-2/58 31.01.1992 MÅLEBREV
AREAL: 667,0 M2.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/16341-1/58 23.12.1999 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/14657-1/58 07.11.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1020/30441

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 3 - 16

2020/834620-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 379 FNR: 0 SNR: 5

2024/44653-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 379 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2000/13928-3/58 24.10.2000 BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0

SNR: 17

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 381 FNR: 0 SNR: 18

Gjelder boder.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 379

Dvs: Jfr. Erklæring datert 23.10.2000/tinglyst 24.10.2000, se forklaring ovenfor.

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

GRUNNBOKSDATO

05.06.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

90360012

OM SAMEIET

Sameiet har navn Sameiet Buholmen 1 i Ålesund.

Sameiet består av 16 seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring, hvorav 3 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner. Sameiets deltakere skal ha hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr. 379 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggsdeler ikke medtatt).

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, parkeringsplasser eller andel av fellesareal, heiser, trapper eller lignende.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 63 463,- pr. 31.12.2024

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

LÅN BH1

Lånedetaljer i DNB per 19.05.2025

Resterende gjeld: 1.431.933,34

Utbetalt lånebeløp: 2.000.000,00

Lånetaker: Sameiet Buholmen 1

Lånenummer: 1636.45.68758

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 2.000.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,50% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.11.2031

Trekkes fra konto: 1506.69.84173

Neste forfall 01.06.2025: 23.331,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 78

Terminbeløp: 1.819.284,26

Avdrag: 1.431.933,34

Renter: 381.890,92

Gebyr: 5.460,00

Detaljer t.o.m. 2026

Renter: 381.890,92

Gebyr: 5.460,00

LÅN BH2

Lånedetaljer i DNB per 19.05.2025

Resterende gjeld: 1.425.598,30

Utbetalt lånebeløp: 2.000.000,00

Lånetaker: Sameiet Buholmen 2

Lånenummer: 1636.45.80057

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 2.000.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,50% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.10.2031

Trekkes fra konto: 1506.69.90998

Neste forfall 01.06.2025: 23.461,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 77

Terminbeløp: 1.806.037,26

Avdrag: 1.425.598,30

Renter: 375.048,96

Gebyr: 5.390,00

Detaljer t.o.m. 2026
Renter: 375.048,96
Gebyr: 5.390,00

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

UTDRAG FRA ÅRSMELDING 2024

Sameiets regnskapsfører har vært Admento AS.

Det har vært holdt styremøter: 25.06.2024, 30.09.2024,
14.01.2025, 26.02.2025

Utført vedlikehold

- Renovert 2 stk balkonger 06-H0501 og 06-H0503
- Reparert Sprekk i murpuss ved altan. 10-H0206
- Reparert skade på betong-støtte ved altan. 10-H0206
- Flasset maling under altaner. Pusset og malt opp igjen 10-H0205, 10-H0305 + litt 10-H0206
- Satt inn ventiler i Soverom for bedre luft. 10-H0204
- Dugnad Atrium.
- Oppdatering av adresser på brannsentralen, samt merka opp dører inn til leilighet og postkasser med leilighetsnummer
- Startet å oppdatere brann-plan Firesafe v, Bjørkedal har lovet den ferdig til påske.

Vedlikeholdsplan

- Få orden på vannlekkasje 06-H0502
- Vi må også se om der må gjøres tiltak på de to andre balkongene som ble ordnet i fjor. 06-H0503 og 06-H0501
- Få orden på kondens-problematikk i takutstikk 5 etasje. 10-H0601
- Få kontroll på innvendig tak som siger i 5 etasje. 10-H0502
- Feste løse tak-heller, Langvas
- Bruk av 29,5 timer Best Service. Male gang i 06.
- Få tak-nedløp/Takrenner på de renoverte balkongene rutet til sluk/ eget nedløp. Mulig og på dei 2 andre i 5 etasje 10-H0501 og 10-H0502
- Vedlikehold av verandafester mot sør, samt sprekker i murpuss.
- Dugnad i atriet.
- Vask av garasje.

Økonomi

Styret anser sameiets økonomi som tilfredsstillende.
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 235 145 , -

som tas fra vedlikeholdsfondet. Dette skyldes i hovedsak 1 sak.: At det ble renovert to stk balkonger istedenfor en slik som vi i utgangspunktet planla.

UTDRAG FOR RESULTATREGNSKAP

Sum driftsinntekter i 2024 var kr 2 669 986,- og sum driftskostnader på kr 2 667 801,-. Dette ga et driftsresultat på kr 2 185,-.

Sameiet hadde ingen finansinntekter i 2024.

Finanskostnader var på kr 237 330,-.

Driftsresultat korrigert med netto finansposter ga et årsresultat på kr - 235 145,-. Årsresultatet ble overført til sameiets fond.

UTDRAG FRA BALANSE

Sum egenkapital per 01.01.2024 var 1 303 906,- og sum egenkapital 31.12.2024 var kr 1 068 761,-.

Sum langsiktig gjeld per 31.12.2024 var 2 999 510,-. Sum kortsiktig gjeld 390 502,-. Total gjeld per 31.12.2024 var kr 3 390 011,-.

UTDRAG FRA ÅRSMØTEPROTOKOLL

Årsmøte for Sameiet Buholmen 1 og 2 ble avholdt den 10.03.2024, kl. 17:00 i Skipsteknisk AS sine lokaler i Ålesund.

2. Årsmelding fra styret

Møteleder gikk gjennom styrets Årsmelding for 2024.
Årsmøtet godkjente årsmeldingen.

3. Årsregnskap

Forretningsfører Tove Tysse gjennomgikk årsregnskap for 2024. Årsmøtet godkjente årsregnskapet.

5. Budsjett

Budsjett som ble sendt ut sammen med møteinnkallingen ble gjennomgått. Budsjett for 2025 ble vedtatt av årsmøtet.

MER INFORMASJON

Referat fra siste siste sameiemøte, årsmelding 2024 og regnskap 2024/budsjett 2025 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Admento AS

STYRELEDER

Dag Arve Velsvik

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter at styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

DYREHOLD

Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Dyrene skal ikke gå løs i ganger/atrium.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

2. Organisering av sameiet og råderett

Vedtektene for Sameiet Buholmen 1 og Sameiet Buholmen 2 skal være liklydende.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og

fellesarealer, § 25

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En slik saklig grunn vil for eksempel være at det kreves oppgradering av hele det elektriske anlegget til sameiet, og at sameiet først bør legge en helhetlig plan for dette.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, § 26

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne i.h.t. den fordelingslisten som fremkommer i nærværende avtales pkt. 4

Vedlikeholdsutgifter/vaktmestertjenester/felles strøm som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e), likt eller etter sameierbrøk slik som styret finner det riktig. Dette gjelder kun utgifter som relaterer seg til bruken.

Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter, og fordelingen mellom seksjonseierne.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter

har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §31.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom for å unngå lekkasje, skal rense sluk og holde avløpsrør åpne. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Utskifting av sluk, vinduer og ytterdører er sameiets ansvar.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret. Farge som brukes pr i dag på markise/rekkverkdekke er "koksgrå".

Videre skal styret på forhånd ha godkjent oppsetting av reklame samt eventuelle lys og andre innretninger i forbindelse med reklameskilt og annet reklameutstyr.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

UTDRAG FRA SAMEIETS HUSORDENSREGLER

Husordensreglene har til formål å sikre ro, orden og trivsel i

eiendommen.

Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldene husordensregler.

Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller en annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrig husstand, fremleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter datert 19. april 2022 og husordensregler datert 2018 er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Meglerforetaket har ikke fått opplyst at det er noen forpliktelser i sameiet, men samtidig er det heller ikke unormalt at det i et sameiet avholdes dugnader 1-2 ganger per år.

DIVERSE OPPLYSNINGER 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.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et

dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

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

25.08.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

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.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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.

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 deknings salg 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.

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

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



Klaus Nilsens gate 6

notar

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

KLAUS NILSENS GATE 6

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Søknad om midlertidig brukstillatelse
- Byggemeldt endringstegning
- Midlertidig brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Utdrag fra tinglyst reseksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Utdrag av Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Klaus Nilsens gate 6 , 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 201, bnr. 379, snr. 5

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20923-1354

Referansenummer: ND1315

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



**Art-
ikon**
ARKITEKT, TAKSERING OG
INGENIØR I KOSTVEDEN 8100

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.

Artikon

Artikon AS er en bedrift som ble etablert i 2009 som et enkeltmannsforetak og senere omgjort til AS. Vi er fremoverlent og jobber alltid med nye ideer og metoder for levering av bedre tjenester.

I dag er vi 7 ansatte og vi vokser under trygge rammer. Vi tilbyr arkitekt - takst - ingeniør- og konsulenttjenester til alle!

Sjekk ut www.artikon.no

Artikon har som oftest 3D-scannet boligen og målt arealene ut fra en digital punktsky. Ved hjelp av punktskyen har vi mulighet til å tegne opp boligen og kan tilby tjenester innenfor arkitektur. Ved opptegning av boligen og bruk av punktsky, fordrer dette at punktskyen har nok detaljer til formålet. Ta kontakt for mer informasjon og en hyggelig prat.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823



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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Bygget er fra 2001, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert dårlig avtrekk fra ventilasjon, ventilator på kjøkken fungerer ikke og det er fuktskjolder på parketten i stuen.

Leiligheten ligger i 5 etasje og det er heis opp til 4. etasje. Det er også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en tilhørende bod i 1. etasje. Det er lagt nye fliser, skiftet terrassedør og noen vinduer i 2024 på veranda mot nord. Leder i sameiet opplyser om at dette ble utført som følge av en lekkasje fra terrassedøren.

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

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

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste er fra byggeår, men vinduer som henger sammen med terrassedøren mot nord er stemplet med produksjonsår 2024. Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke og er brann- og lydklassifisert. Terrassedørene er av malt trevirke med 2-lags glass. Terrassedøren mot sør er fra byggeår. Terrassedøren mot nord er datostemplet med året 2024.

Det er en veranda med utgang fra stue mot nord og en veranda med utgang fra kjøkkenet mot sør. Veranda mot nord er bygget i betong og stål med rekkverk av stål. Det er fliser som er lagt løst opp på verandaen og lederen i sameiet opplyser om at disse er lagt nye i 2024. Veranda mot sør er oppført i stålkonstruksjoner og betong med terrassebord opp på betongplaten. Rekkverket er av stål.

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

Bygget har vegger oppført i betong med en pusset fasade. Taket er tekket med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malt strie og innvendige tak har malte flater. Innvendig har boligen finerdører. Det er etasjeskiller av betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår. Veggene har fliser og taket er malt. På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår og har overskap, underskap med glatte fronter, benkeplaten av laminat, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er tilrettelagt for frittstående kjøleskap. Eldre takstrapp opplyser om at ventilatoren er via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassert på kjøkkenet med avrenning til badet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon, plassert sentralt i bygget, med naturlig tilluft. På badet er det en luke som går opp til ventilasjonsaggregatet.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme fra fjernvarme. Fordelerskap er plassert i stuen på veggen inn mot badet. I skapet henger det en lapp hvor det viser at det går kurser til soverommene, kjøkkenet, stuen og badet.

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

Boligen har røykvarsler. Brannslukningsapparat er ikke funnet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	106 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

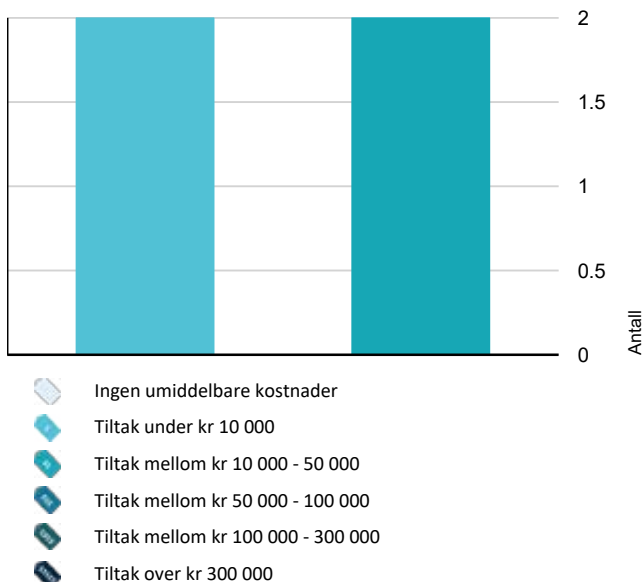
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er mottatt tegninger fra kommunen som ligger som ett vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 10.04.2001. Det er satt frist for utbedring av resterende, og disse fristene er utløpt. Det er ikke mottatt ferdigattest. Dette kan utløse behov for søknad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
- Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.
- Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
- Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.
- Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.
- Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.
- Fellesarealer er ikke kontrollert opp mot brannkravene.
- Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt - for å fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.
- Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3		STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
	Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2		AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste er fra byggeår, men vinduer som henger sammen med terrassedøren mot nord er stemplet med produksjonsår 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik.

- På det ene soverommet er det tegn til fuktskjolder i karm og vindusforing som kan minne om kondensering, men fuktskjoldene er noe mer utbredt. Det er foretatt fuktsøk og målinger i synlig trevirke, uten at dette gav utslag på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Årsaken til avviket er ikke kjent, men det kan se ut som om vinduet har stått åpent en gang når det var nedbør. Anbefaler å overflatebehandle vindusforing og karm, for å så følge med på område.

- Vi spesifiserer at det ikke er foretatt undersøkelser inne i veggen og omfanget av avviket ikke er avklart. Skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.



Fuktskjolder i vindusforing. Det er også fuktskjolder på vinduskarmen.

TG 2 Dører

Ytterdør er fra byggeår og har malt trevirke og er brann- og lydklassifisert. Terrassedørene er av malt trevirke med 2-lags glass. Terrassedøren mot sør er fra byggeår. Terrassedøren mot nord er datostemplet med året 2024.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Terrassedøren mot sør har noe slitasje.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert skade pakning på terrassedøren mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak av værslitt dør kan føre til forkortning av levetid, skader i konstruksjon og tiliggende konstruksjoner.

- Pakning bør skiftes slik at kald trekk, unødvendige luftlekkasjer og energitap unngås.



Slitt terrassedør.

Tilstandsrapport



Skadet pakning på terrassedøren.



Rust/ korrosjon på søyle.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en veranda med utgang fra stue mot nord og en veranda med utgang fra kjøkkenet mot sør. Veranda mot nord er bygget i betong og stål med rekkverk av stål. Det er fliser som er lagt løst (normal løsning) opp verandaen og lederen i sameiet opplyser om at disse er lagt nye i 2024. Veranda mot sør er oppført i stålkonstruksjoner og betong med terrassebord opp på betongplaten. Rekkverket er av stål. Lederen i sameiet opplyser om at det i dagene før befaringen ble vasket på verandaen som ligger over verandaen mot sør. Det ble da oppdaget at vann ikke rant skikkelig til sluk. I forbindelse med en dugnad i etterkant hvor de tok opp terrassebordene oppdaget de mye rusk som hindret vann i å renne til sluken. Dette er nå rensket bort.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er en del slitasje på verandaene. Det er observert værslitte terrassebord og værslitt kledning opp under overbygg. Det er også observert korrosjon/ rust på den ene stålsøylen.
- På verandaen mot sør er det nedløp som kommer ned fra verandaen over. Dette avløpet stopper ca. 20-30 cm over terrassebordene. Dette medfører at vann treffer terrassebordene og tilstøtende vegg før det renner mot sluk. Dette er ikke en fagmessig god løsning.

Konsekvens/tiltak

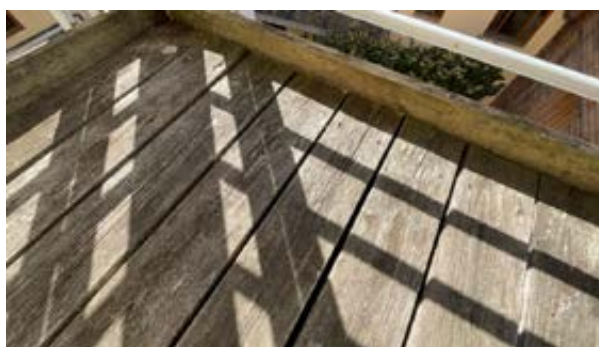
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Årsaken til fuktskjoldene opp under overbyggene er ikke kjent, men det kan være en lekkasje fra overliggende tettesjikt (overliggende veranda). Anbefaler å kontakte sameiet og opplyse de om observasjonene.
- Korrosjon/ rust på søyle må fjernes og søylen må behandles.
- Sameiet har bekreftet at dette ikke er deres ansvar å utbedre observasjonene som er gjort med nedløpet. De opplyser om at denne løsningen har vært slik siden byggeår og det er hver enkelt eier som har ansvar for at rusk ikke hindrer vann i renne til sluk. Det er viktig at det renskes jevnlig under terrassebordene og løsningen med avløpet som kommer ned fra overliggende terrasse mot sør bør forlenges mot sluken.
- Manglende utbedring/ tiltak kan føre til skader i skader på verandaen, dens bæring og nærliggende konstruksjoner. Vi spesifiserer at det endelige omfanget av avviket ikke er avklart og at skjulte følgeskader ikke kan utelukkes.



Fuktskjolder.



Værslitte terrassebord.



Fuktskjolder.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert avskalling i pussen på verandaen mot nord.

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.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Dersom avskallingen ikke utbedres kan det føre til at vann trenger inn i fasaden og utgjør ytterligere skade.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, veggene har malt strie og innvendige tak har malte flater. Innvendige overflater har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er noen fuktskjolder i parkett ut mot terrassedør. Se beskrivelse under "Etasjeskille/gulv mot grunn".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Se beskrivelse under "Etasjeskille/gulv mot grunn".



Sprekker i veggghjørne og vegg mot tak. Det er ikke unormalt at det kan sprekke opp slike steder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskiller av betong. Det er foretatt stikk kontroll av skjevhet i to rom i henhold til standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er målt etter skjevheter på stue og på soverom lengst mot øst. På begge disse rommene er det observert skjevheter på 17 mm over 2 meter. Gjennom hele rommet på soverommet er det observert skjevheter på 27 mm.

Kommentar til andre avvik:

- I stuen er det observert fuktskjolder ved terrassedøren som er skiftet etter byggeår. Det ble foretatt overflatesøk i dette område, uten at dette gav unormale utslag. Det er lite informasjon om leiligheten, men leder i sameiet opplyser om at det var en lekkasje fra terrassedøren og vinduer rundt denne. Det er opplyst om at terrassedøren med tilhørende vinduer ble skiftet av sameiet, men innvendig skade er eiers ansvar.

Konsekvens/tiltak

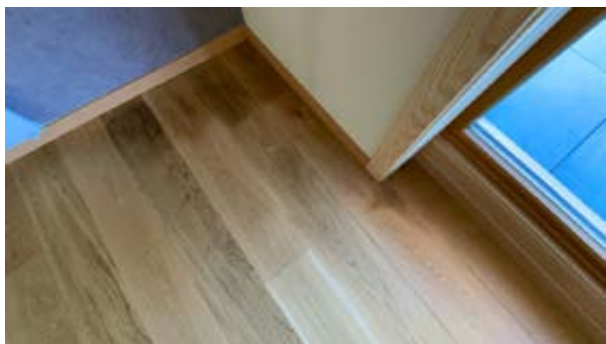
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Uten utbedring kan det få konsekvens for møbler, levetid, bytte av gulv og potensielt knirk.
- Det er kun foretatt overflatesøk og det kan ikke utelukkes skjulte skader som ikke er observert. Gulvet bør skiftes og det må også da undersøkes om fuktskadene kan forårsaket ytterligere skader som er skjulte.

Tilstandsrapport



Det er observert fuktskjolder i gulvet, hvor det er skiftet terrassedør.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Antennekabel

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er en antenneledning som er ufagmessig lagt. Antenneledningen er ikke strømførende, men løsningen med at denne ligger langs gulvet fremfor døren er uheldig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Anbefaler å legge om kabelen.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeår. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert sprekker i silikonfuger. Flisfuger har riss og er slitte.

Kommentar til andre avvik:

- Det er observert dørlist som har posnet opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretaes lokal utbedring
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



Sprekker i silkonfuge. Dette er observert flere steder.



Slitte flisfuger. Bildet er fra dusjsonen, men dette er også observert andre steder.



opposnet dørlist.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 10 mm, men det er tett terskel inn til sluk. Frem til terskel ved dusj er det ca. 3 mm fall.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Ett enklere tiltak enn å utbedre fallforholdet kan være å heve terskel med tett oppkant og sørge for at denne overgangen er tett. Dette er ikke iht. forskrift, men kan vurderes som et midlertidig tiltak.



Slitte flis- og silikonfuger på gulvet inn mot dusjveggen. Dette er observert flere steder.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Sluktypen gjør det vanskelig å oppdage membran og om denne er klem. Det er heller ikke observert membran andre steder. Selv om dette ikke er observert, betyr ikke dette at det ikke er benyttet membran på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kommentar til andre avvik:

- Det er en sprekk/ skade i toalettsete.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon og tilluft gjennom spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avtrekket fra badet oppleves som dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Anbefaler å utføre service/ gjennomgang på ventilasjonsanlegget av fagmann. Se også punktet "Ventilasjon" under tekniske installasjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt én hullboring i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsone/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen inn mot stuen. Dette er ikke best egnet plasseringen, men den nærmeste tilgjengelige, da veggen mot dusjonen er av betong. Veggen inn mot badet har stålstendere og svill. Dette fører til at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger. Det er kun foretatt en visuell inspeksjon og ved å hjelp av hånden er det kjent etter om det er fukt inne i veggen. Det er ikke observert tegn til at det kan være fukt i dette område.

Tilstandsrapport



Det er kun stål inne i veggen og det er derfor ikke mulig å foreta målinger.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår og har overskap, underskap med glatte fronter, benkeplaten av laminat, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er tilrettelagt for frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Det er observert skade på en dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skade på en skapdør.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Eldre taktrapport opplyser om at ventilatoren er via mekanisk avtrekksanlegg.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Undertegnede fikk ikke avtrekket til å fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Det er ukjent hvor det mekaniske avtrekksanlegget er plassert. Det må undersøkes med sameiet og det må foretas en utbedring. Manglende avtrekk fører til at matos og fukt ikke føres ut av bygningen.
- Det er ikke avklart om det er tilstrekkelig med kun en service eller om det må foretas utskiftninger. Kostnadsestimat er ikke beregnet opp mot utskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ventilatoren fungerer ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Rørskapet er plassert på kjøkkenet med avrenning til badet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Stoppekranen er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Rørene må merkes slik at ved eventuell lekkasje skal det enkelt kunne oppdages hvor rørføringen går.
- Kostnaden er beregnet til ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon plassert sentralt i bygget med naturlig tilluft. På badet er det en luke som går opp til ventilasjonsaggregatet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Avtrekksanlegget er dårlig. Se også kommentar under "kjøkken - avtrekk" og "Bad - ventilasjon". Avtrekket på kjøkkenet er satt til TG3 på grunn av at dette ikke fungerer. Ventilatoren fra kjøkkenet går til ventilasjonsaggregatet og derfor er dette punktet også vurdert til TG3.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Manglende utbedring/ tiltak kan medføre dårlig innneklima og forhøyet luftfuktighet.
- Det er ikke avklart om det er tilstrekkelig med kun en service eller om det må foretas utskiftninger. Kostnadsestimat er ikke beregnet opp mot utskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Vannbåren varme

Det er vannbåren varme fra fjernvarme. Fordelerskap er plassert i stuen på veggen inn mot badet. I skapet henger det en lapp hvor det viser at det går kurser til soverommene, kjøkkenet, stuen og badet.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001 Det er begrenset informasjon om leiligheten, men det er ikke foretatt full oppgradering av det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Boligen er fra 2001, men det foreligger ikke samsvarserklæringer i sikringsskapet og det er heller ikke mottatt disse på andre måter.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker 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 - Basert på manglende dokumentasjon og manglende informasjon om installasjonen, så anbefaler vi at det foretas en kontroll av anlegget.

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Boligen har røykvarsler. Brannslukningsapparat er ikke funnet.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/102 m²

Leilighet: Gang, 2 Soverom, 2 Bod, Kjøkken, Bad, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 4 650 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

Denne leiligheten har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder.

Eiendomverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på utvalgte salg i området, antyder en markedsverdi på kr 5.300.000,-. Markedsvurderingen basert på boligtype og det er foretatt noen skjønnsmessige utvalg av disse eiendommene. Ut i fra at leiligheten krever oppussing, så er dette noe vi vurderer som en anslått markedsverdi som er for høy.

Indeksert verdi ut i fra forrige salg indikerer en verdi på 5.340.000,-.

Salgsdata fra finn.no indikerer at boligen, basert på dens spesifikasjoner og beliggenhet, vil være konkurransedyktig i det nåværende markedet.

Verdien er satt ut i fra betraktningene av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rådstugata 1B ,6003 ÅLESUND 71 m² 1996 2 sov	30-08-2023	4 200 000	4 200 000		4 200 000	59 155
2 Klaus Nilsens gate 10 ,6003 ÅLESUND 77 m² 2000 2 sov	05-03-2024	4 290 000	4 200 000	60 525	4 260 525	55 331
3 Klaus Nilsens gate 10 ,6003 ÅLESUND 64 m² 1957 2 sov	13-05-2025	3 250 000	3 200 000	45 460	3 245 460	50 710
4 Sundgata 12 ,6003 ÅLESUND 147 m² 1996 3 sov	23-01-2025	7 200 000	7 200 000		7 200 000	48 980
5 Rådstugata 1B ,6003 ÅLESUND 105 m² 1996 2 sov	29-11-2023	4 900 000	4 900 000		4 900 000	46 667
6 Sundgata 12 ,6003 ÅLESUND 113 m² 1998 2 sov	14-11-2022	4 900 000	4 775 000		4 775 000	42 257
7 Sundgata 12 ,6003 ÅLESUND 120 m² 1996 3 sov	05-10-2023	5 490 000	4 810 000		4 810 000	40 083

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 byggear, 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.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 030 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 250 000

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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

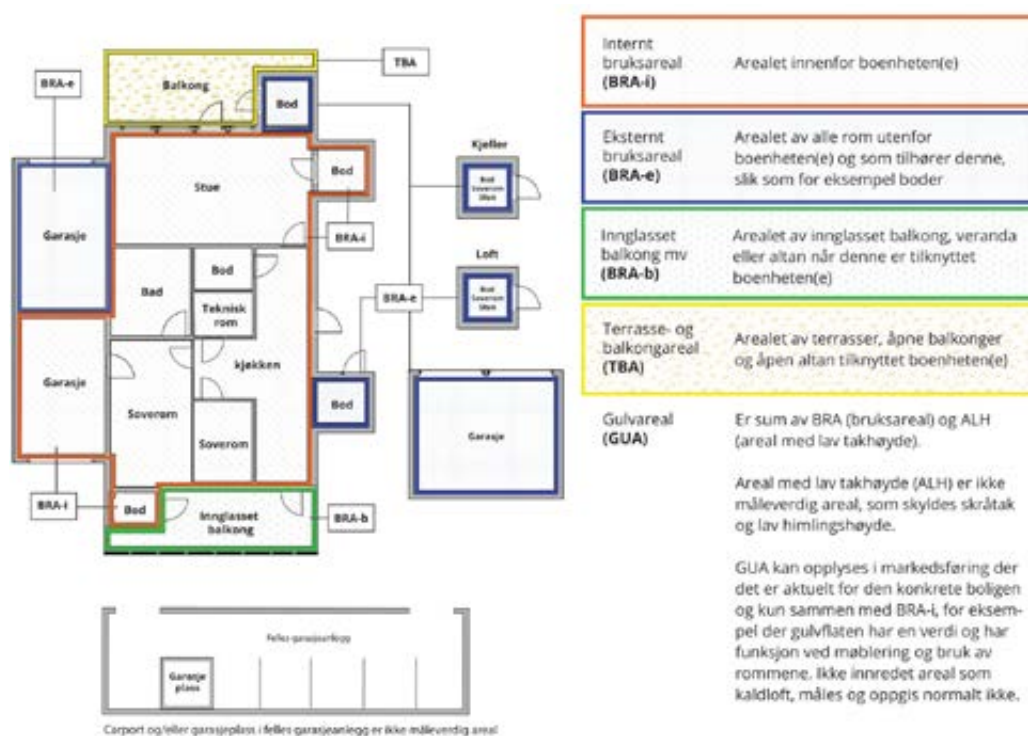
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 byggtetnisk 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	102			102	24
1. etasje		4		4	
SUM	102	4			24
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, kjøkken, bad, stue		
1. etasje		Bod	

Kommentar

- Romhøyden er målt til ca. 2,49 m.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier/ rekviert 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Det er mottatt tegninger fra kommunen som ligger som ett vedlegg til søknad om midlertidig brukstillatelse.
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert 10.04.2001. Det er satt frist for utbedring av resterende, og disse fristene er utløpt. Det er ikke mottatt ferdigattest. Dette kan utløse behov for søknad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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	99	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Gaute Aabrekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	379		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Klaus Nilsens gate 6							
Hjemmelshaver Gjerde Arnfinn Kjell							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Meierikaia i nærhet til Ålesund sentrum. Området består av blokker, næringsbygg og sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1508 1504446 Ålesund sentrum (17.3.2000) - Eiendommen er regulert kjøreveg og annet byggeområde i følge planstatus. I mottatt reguleringskart viser skravur område for bolig/ kontor.

Om tomten

Tomten ligger helt inn til gateplan og har og ligger flatt i terrenget på Meierikaia, rett sør for E136. På område er det to bygninger og det er i hovedsak næringsbygg. Området rundt er asfaltert og det er parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

Sameiet

Fellesutgifter:

kr 19.808,-/ kvartal

Disse inkluderer: Styrehonorar, Vedlikehold, Avdrag lån, Renter lån, Forretningsførsel, Revisjon, Drift/vedlh. heiser, Renovasjon og feiing, Vann/avløp, Vann/avløp gebyr bolig, Kabel-TV, Forsikring eiendom, Felles strøm, Vaktmester, Garasjer og Fjernvarme bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.05.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	14.11.2025	- Mottatt dokumentasjon på en utbedring på kjøkkensokkel.

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 Rapportsammendrag 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/ND1315>

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.	
2-0093/25	
Selger 1 navn	
Bobestyrer Adv. Christian Garmann	
Gateadresse	
Klaus Nilsens gate 6	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Arnfinn Gjerde
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0093/25

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Garmann	a1d46945a7444ef318166f 9fe4f80d8bd39f87d1	28.05.2025 07:20:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0093/25

- 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

Klaus Nilsens gate 6 - Nabolaget Kipervika - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Blixvalen	1 min 🚶
Totalt 15 ulike linjer	0.1 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	14 min 🚶

Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
165 elever, 12 klasser	1.3 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
251 elever, 14 klasser	1.7 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesund	14 min 🚶
14 elever, 2 klasser	1.1 km
Ålesund videregående skole	12 min 🚶
380 elever, 19 klasser	1 km
Akademiet videregående skole Ålesund	14 min 🚶
360 elever	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kipervika P-hus	5 min 🚶
🚗 Kremmergården parkeringshus	9 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

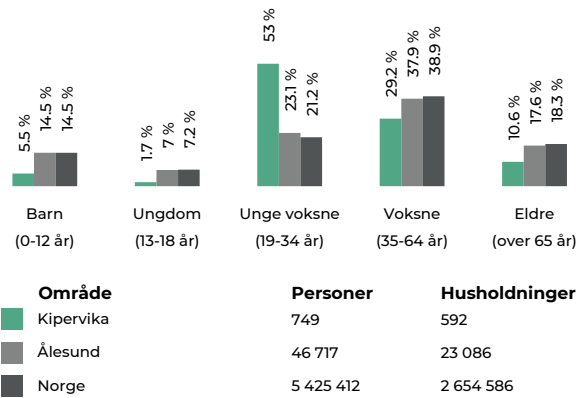
Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Midtbyen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
44 barn	0.7 km
Klipra barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
30 barn	1.1 km
Jugendby barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
37 barn	1.2 km

Dagligvare

Eurospar Ålesund Storsenter	7 min 🚶
Kiwi Sundgata	7 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100

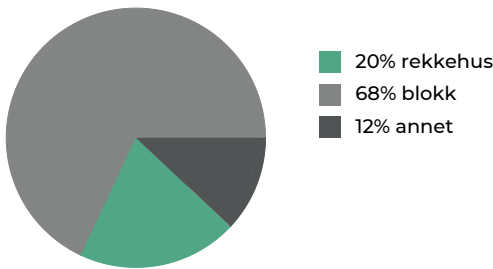
Kvalitet på barnehagene

Bra 67/100

Sport

Bybadet	7 min
Badeland	0.5 km
Turnhallen	15 min
Aktivitetshall	1.2 km
Family Sports Club Ålesund	7 min
Mudo Gym Ålesund	9 min

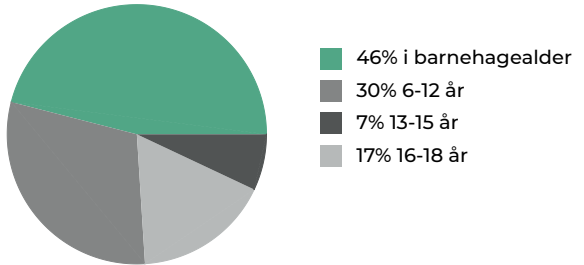
Boligmasse



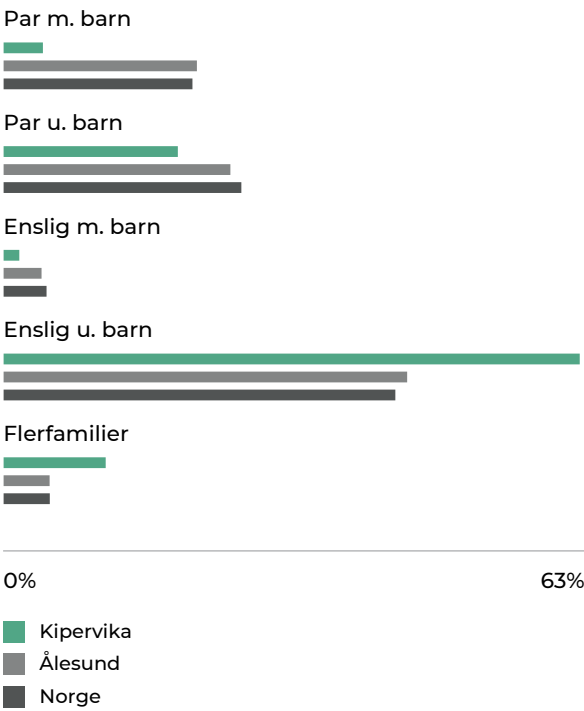
Varer/Tjenester

Ålesund Storsenter	7 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

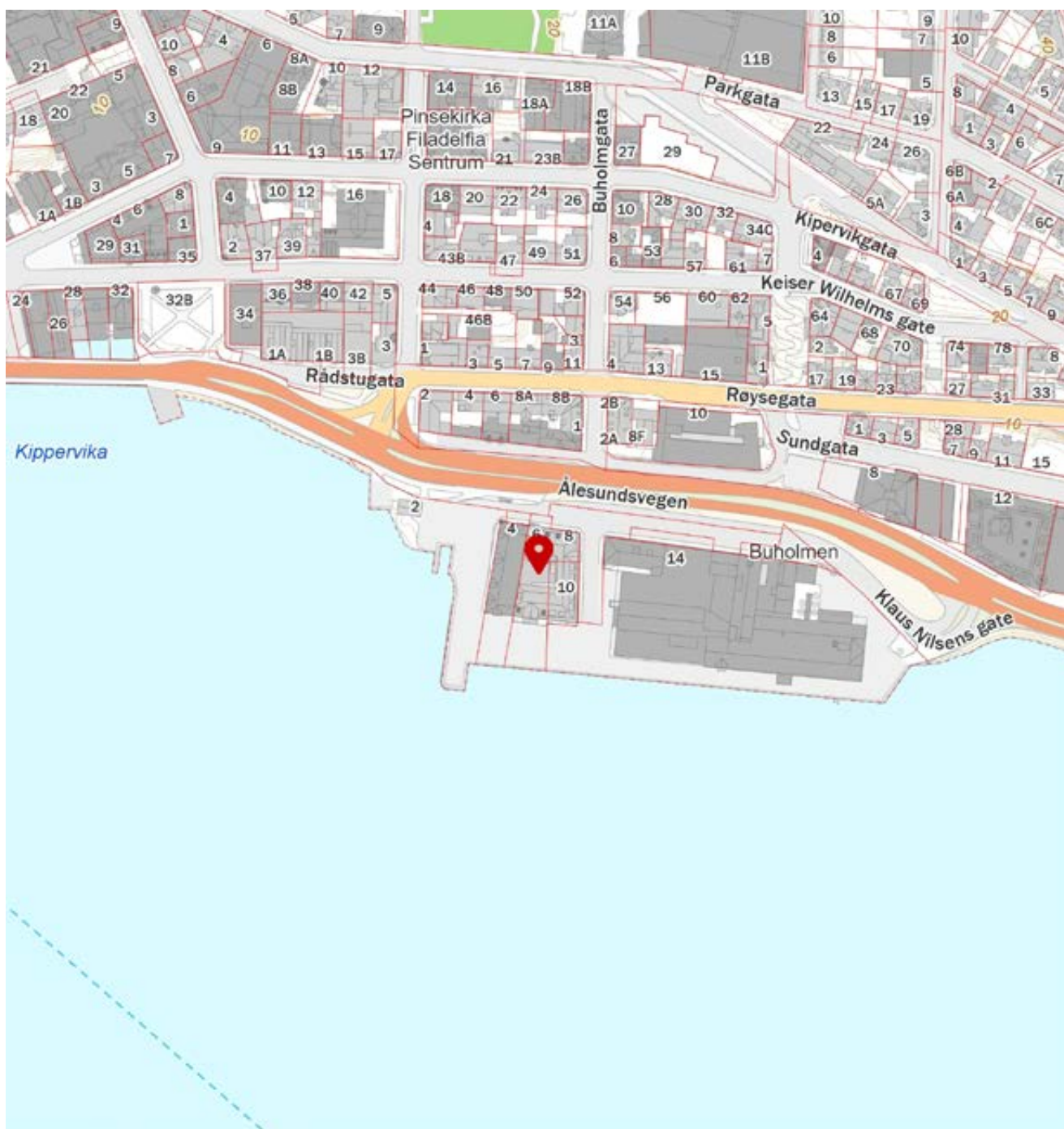


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

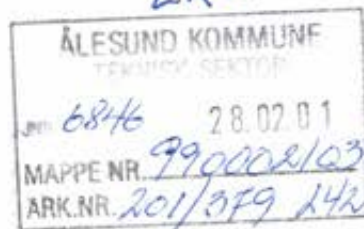


SIV. ARK. MNAL ROLF SANNE
ST. OLAVSP. 3
0165 oslo
tlf. 22987340 - faks. 22987341

Ålesund Kommune Teknisk sektor
V/ avd. arkitekt Anne Laura Rasch Haugen

Keiser Wilhelmsgate 11
6025 Ålesund

Oslo , 27.02.01



GNR. 201 BNR.379 – ADRESSE KLAUS NILSENSGATE 8
REF. ARH/1999/35064/990002103
SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ BOLIGAREALER I
5.ETASJE.

På vegne av Buholmen Byggeselskap AS søker jeg herved om midlertidig brukstillatelse på 3 stk.leiligheter beliggende i 5.etasje.

Som ansvarlig søker kan jeg bekrefte at lokalene er ferdige og tilfredstiller kravene i h.h. til byggeforskriftene. Det er nå montert permanent brannvarslingsanlegg til alle boligene i denne delen av prosjektet.

Har du mulighet til befaring i løpet av denne uken?

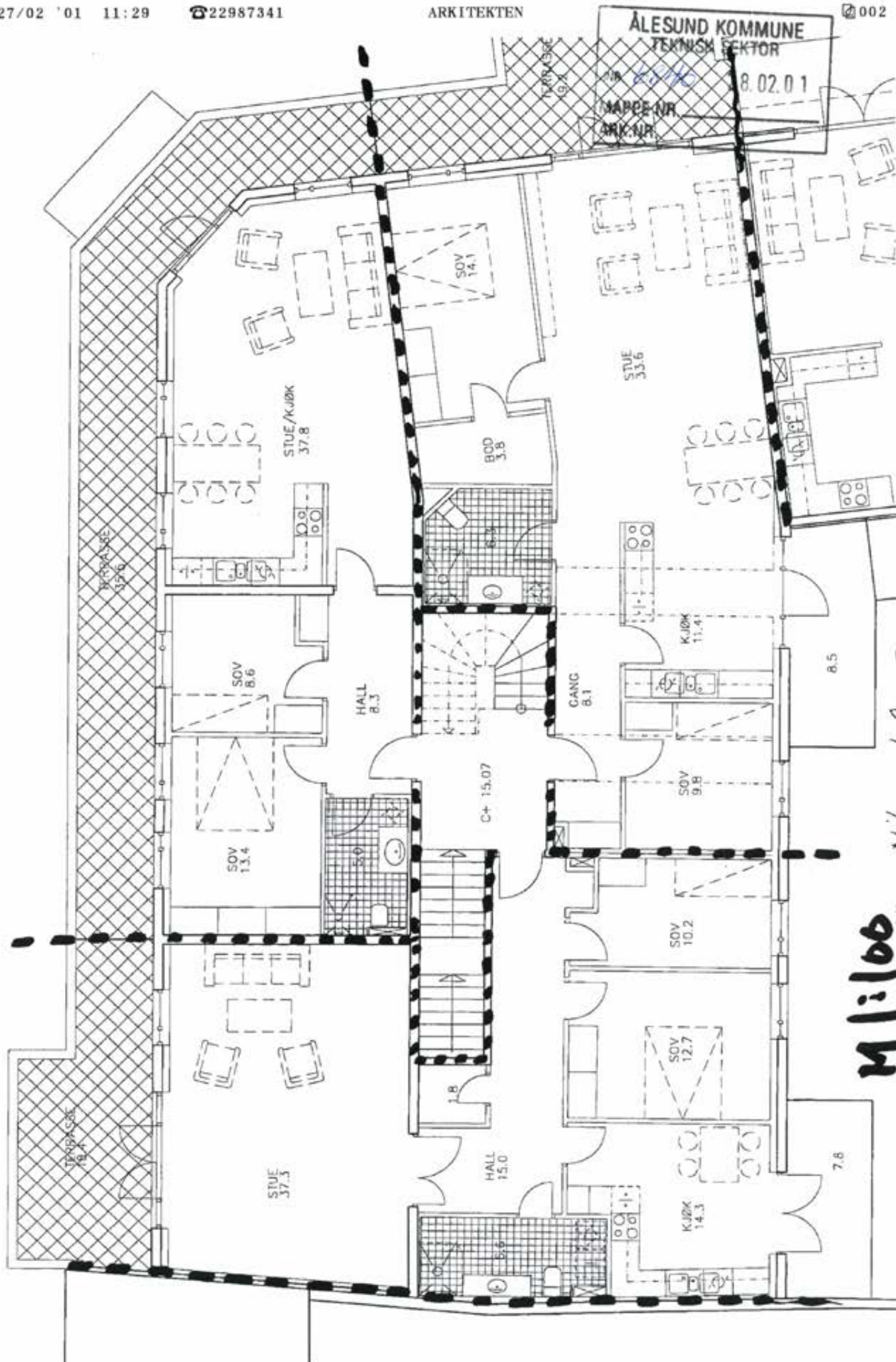
Jeg har dessverre ikke anledning til å være med på befaring . Jeg ber derfor om at du tar kontakt med siv.ing. Patrick Young – tlf. 70 12 72 91 eller mob. 90 97 90 78.

Vedlagt nedfotograferte planer av lokalene.

Med vennlig hilsen


Rolf Sanne

Kopi: Buholmen Byggeselskap AS og siv.ing. Patrick Young



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

8.02.01

MAPPE NR.
ARK. NR.

Miljø

Klaus Nilsenst. 8 - 5. etg.

Buholmen Byggeselskap AsC/O Patrick Young
Kongens Gt 22

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:
ARH/2001/12093/201/379 990002103

Dato:
10.04.2001

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
for butikk 1-2. etasje, kontor 4. etasje,
leilighetene A-501, A-502, A-503, A-601, A-602, B-401 og B-501
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 379 - ADRESSE: KLAUS NILSENS GT. 6
EIER: BUHOLMEN BYGGESELSKAP AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG OG FORRETNINGSBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 0309
Søknad av:	10.09.1996, med senere endringer
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/bolig - forretning
Byggherre:	Buholmen Byggeselskap AS
Anmelder:	Siv.ark. Rolf Sanne AS
Byggetillatelse:	17.10.1996, med senere endringer
Ansvarshavende:	M. Kristiseter AS/P.E. Bjørdal AS
Igangsettingstillatelse:	07.10.1999

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for butikk 1-2. etasje, kontor 4. etasje, leilighetene A-501, A-502, A-503, A-601, A-602, B-401 og B-501. Bygningen har rekkverk på balkonger som ikke er forskriftsmessig, kfr. vårt brev datert 20.12.2000. Brukstillatelse er gitt på vilkår av at dører fra leiligheter til disse balkongene/terrassene holdes forsvarlig avstengt inntil dette er brakt i orden. Leilighet A-503 og A-602 mangler balkong mot syd. Balkongdører holdes plombert til balkonger med forskriftsmessig utført rekkverk er på plass. Rømningsveger holdes ryddig og farbar i gjenstående byggeperiode.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- ✓ 1. Løfteplattform fra garasjeanlegg til hovedheis Gartnerhallbygget
- ✓ 2. Dørpumper på dører i sluse samme sted



3. Barnesikring på vinduer som ikke vender mot balkong el.l.
4. Brannalarmanlegg ferdigstilles for sydblokk inkl. Gartnerhallbygget
- ✓ 5. Frisklufttilførsel til gjestebad leilighet B-401
6. Det må innsendes dokumentasjon på at ildsted og tilhørende lagring av gass er forskriftsmessig utført
7. Det må innsendes dokumentasjon på at ventilasjonsanlegg er satt i drift
8. Dokumentasjon på at dørblad til leilighet A-601 holder forskriftsmessig klasse
9. Håndlist i trapp Gartnerhallbygget
10. Hoveddør Gartnerhallbygget skiftes til utadslående.
11. Ferdigstilling utvendige arbeider i tilknytting til leilighetene (balkonger, platting etc.)
12. Ferdigstilling øvrige bruksenheter og fellesareal

Dette arbeidet må være utført innen:

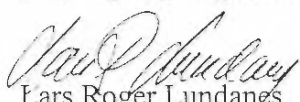
Pkt. 1 -3 innen torsdag 19.04.01

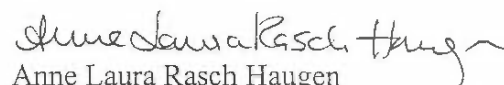
Pkt. 4-8 innen 14 dager

Pkt. 9-11 innen 30 dager

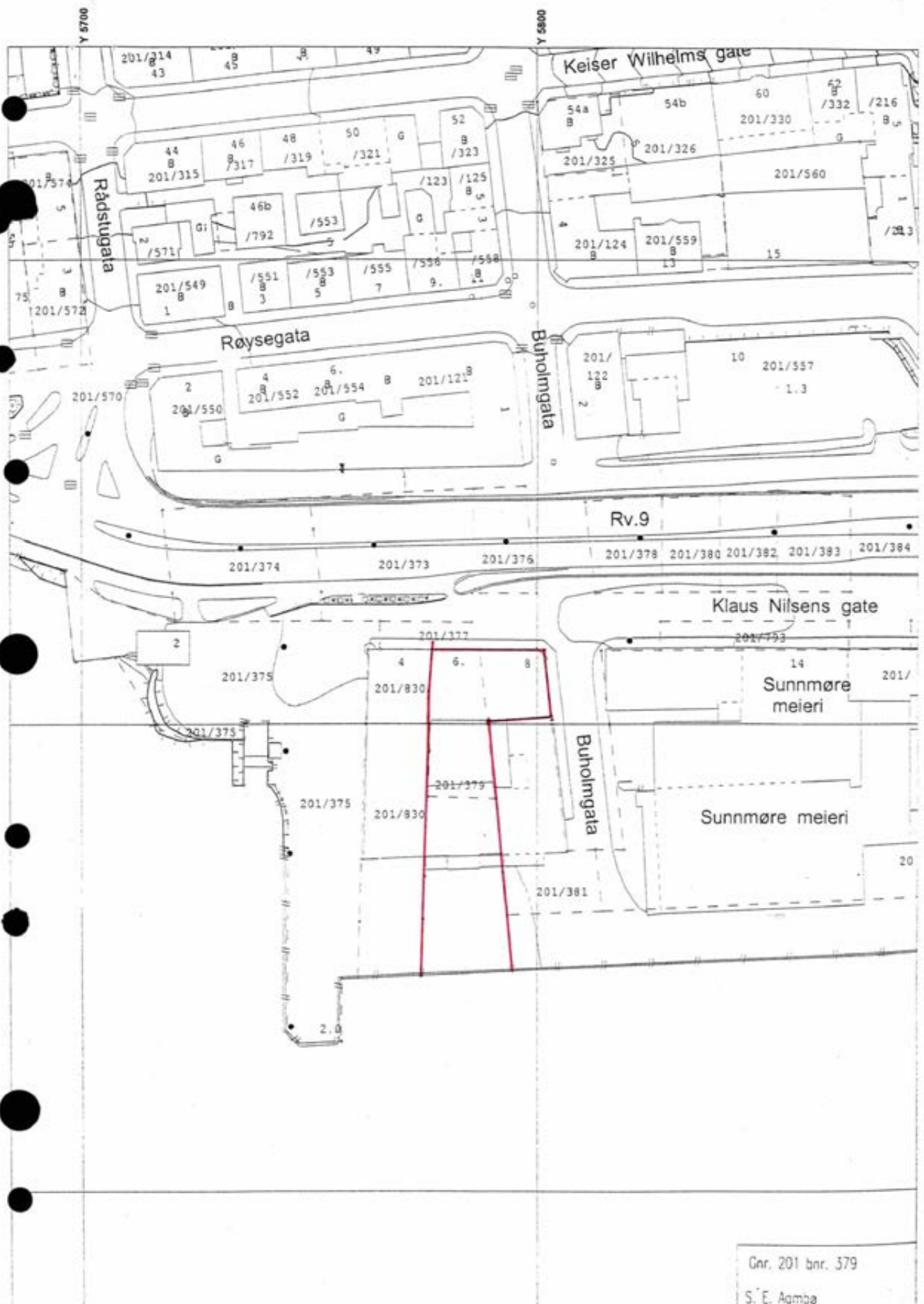
Med hilsen

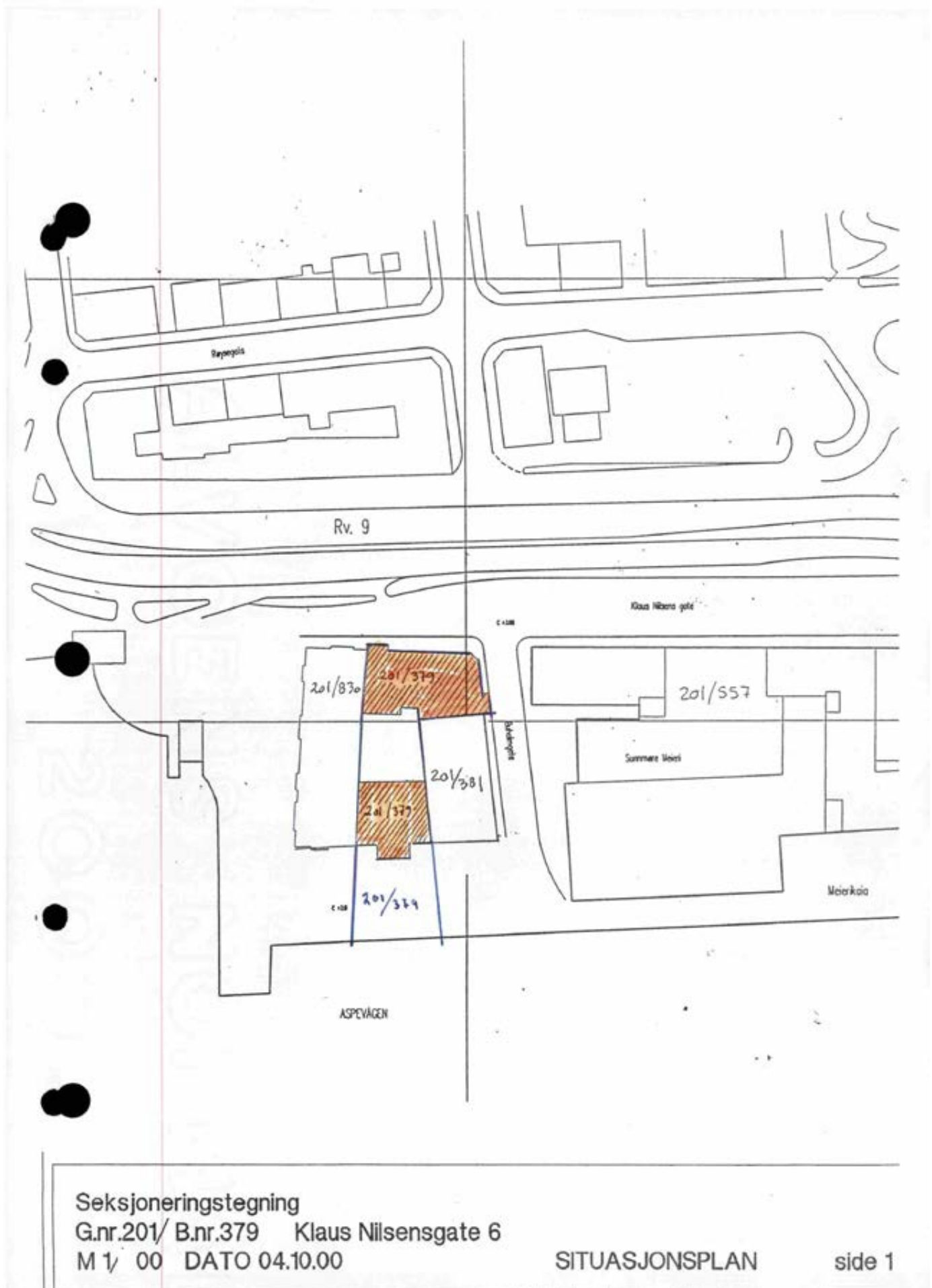
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundan
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: berørte parter



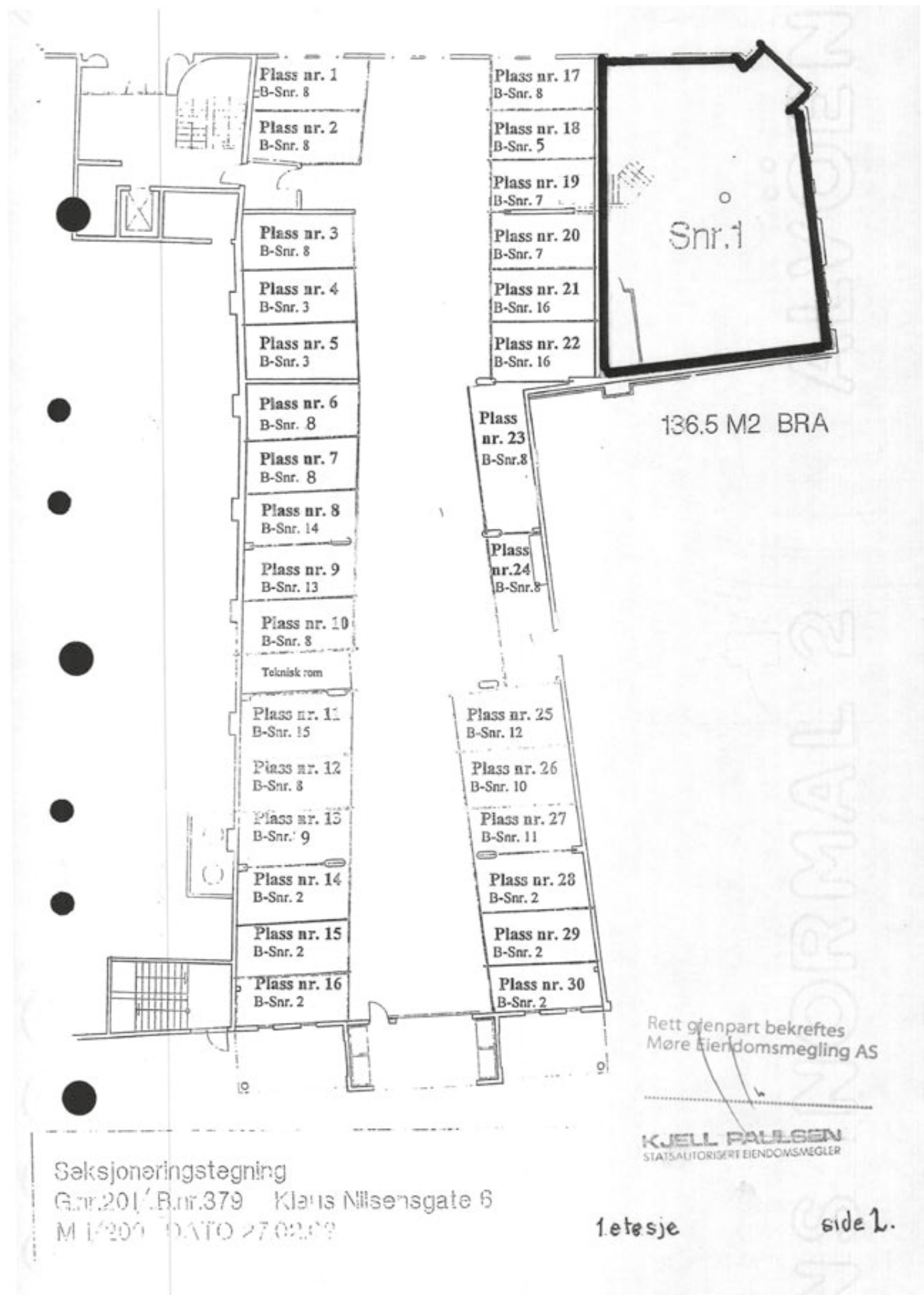




Seksjoneringsstegning
G.nr.201/ B.nr.379 Klaus Nilsensgate 6
M 1/200 DATO 04.10.00

5. ETASJE

side 6



Seksjoneringstegning

Gnr.201/Bnr.379 Klaus Nilsensgate 6
M 1/200 DATO 27.02.09

1. etasje

side 1.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BUHOLMEN 1

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk

Sameiet har navn Sameiet Buholmen 1 i Ålesund.

Sameiet består av 16 seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring, hvorav 3 næringsseksjoner og 13 boligseksjoner. Sameiets deltakere skal ha hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr. 379 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal, mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggsdeler ikke medtatt).

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, parkeringsplasser eller andel av fellesareal, heiser, trapper eller lignende.

2. Organisering av sameiet og råderett

Vedtektene for Sameiet Buholmen 1 og Sameiet Buholmen 2 skal være likelydende.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, § 25

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.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En slik saklig grunn vil for eksempel være at det kreves oppgradering av hele det elektriske anlegget til sameiet, og at sameiet først bør legge en helhetlig plan for dette.

Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, § 26

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne i.h.t. den fordelingslisten som fremkommer i nærværende avtales pkt. 4

Vedlikeholdsutgifter/vaktmestertjenester/felles strøm som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e), likt eller etter sameierbrøk slik som styret finner det riktig. Dette gjelder kun utgifter som relaterer seg til bruken.

Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter, og fordelingen mellom seksjonseierne.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §31.

4. Fordeling av fellesutgifter.

Bokstavene A, B, C, D, E, F, G i tabellen representerer følgende fordeling:

- A: Dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, ekskl. lager.
- B: Dekkes av boligseksjonene alene etter areal m/varmerør.
- C: Dekkes likt av seksjonene uavhengig av sameiebrøk, ekskl. lager.
- D: Dekkes av næringsseksjonene etter forbruk.

- E: Dekkes likt av seksjoner uavhengig av brøk, fordeling fastsatt av styret.
 F: Dekkes etter måler/måling/fordeling fastsatt av styret.
 G: Dekkes av eierne av parkeringsplassene etter antall plasser.
 H: Dekkes av boligseksjoner ift. areal.
 I: Dekkes likt av alle boliger uavhengig av kvm.
 J: Dekkes likt av næringsseksjonene uavhengig av kvm.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Ytre vedlikehold/vedlikeholdsfond	X									
Forsikring av eiendom	X									
Forretningsførsel			X							
Revisor			X							
Drift/vedlikeh. av heis og trappeoppganger 201/830								X		
Drift/vedlikeh. av heis og trappeoppganger 201/381								X		
Fjernvarme bolig		X								
Fjernvarme næring				X						
Trappevask	X									
Renovasjon					X					
Vann/avløp	X									
Vann/avløp gebyr bolig									X	
Vann/avløp gebyr næring										X
Kabel TV									X	
Felles strøm	X									
Vaktmester	X									
Rengjøring, vedlikehold og energi - parkeringsdel							X			

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som er knyttet til den enkelte seksjon som tilleggsdel.

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom for å unngå lekkasje, skal rense sluk og holde avløpsrør åpne. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Utsifting av sluk, vinduer og ytterdører er sameiets ansvar.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

7. Godkjennelse av sameierne

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter at styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 5 styremedlemmer, hvorav minst 1 medlem skal være fra næringsseksjonene og minst 1 medlem fra boligseksjonene. Der seksjonseier er juridisk person, skal en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret dersom den juridiske person er valgt. Styret skal være felles i Sameiet Buholmen 1 og Sameiet Buholmen 2. For øvrig henvises til eierseksjonsloven kapittel VII.

9. Styrets vedtak

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til årsmøte.

10. Firmategning

Styrets leder samt ett av styremedlemmene innehar i felleskap sameiets signatur og bindet sameiet utad.

11. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av **årsmøte**.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner §43, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Andre saker.

Kfr. Eierseksjonslovens §44.

13. Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemming regnes flertall etter sameierbrøken. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv, eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §38 og §39. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

14. Revisor

Sameiet velger revisor.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i.h.t. panteretten etter pkt 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. For øvrig vises til eierseksjonslovens §38 og §39.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret. Farge som brukes pr i dag på markise/rekkverkdekke er "koksgrå".

Videre skal styret på forhånd ha godkjent oppsetting av reklame samt eventuelle lys og andre innretninger i forbindelse med reklameskilt og annet reklameutstyr.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

17. Endring i vedtekter

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Slike vedtak kan treffes ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

18. Forhold til lov om eierseksjoner

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

Ålesund den 19. april 2022

Husordensregler

For ”Sameiet Buholmen 1 GNR. 201, BNR. 379 ” Ålesund

Følgende husordensregler har til formål å sikre ro, orden og trivsel i eiendommen.

1. I felles rom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc. Fellesarealer/inngangspartier holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på sameiets eiendom, inkl. fellesareal.
2. Kun husholdningsavfall skal legges i bossdunkene. Avfall må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig før de legges i dunkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall må det benyttes sekker som er merket Ålesund Kommune, ellers blir ikke sekkene fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund Kommune – Teknisk sektor. Plast/Papir/Papp : Papp og Papir skal FLATES UT før det legges i container. I plastsekkene skal KUN plast plasseres.
3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner eller lignende fra vinduer eller verandaer. Eierne skal informere styret om salg/utleie av leilighet. Overlating av bruken reduserer ikke eiers plikter overfor sameiet.
4. Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Dyrene skal ikke gå løs i ganger/atrium.
5. Etter kl. 16 må ingen la ytre inngangsdører stå ulåst. Lørdag og søndag skal de være låst hele dagen.
6. Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio og TV må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder for radioer som man tar ut på balkongen. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at dette foregår uten bråk i gangene. Ved innflytting, modernisering og reprasjoner i boligen og dette medfører banking, boring, sliping , saging etc. varsler naboer og det tillates i tidsrommet:
På hverdager kl 07.00 – 20.00
Lørdager kan man arbeide mellom kl 10.00 – 18.00 etter behov, men ikke søndager og helligdager.
7. Styret har avgjørelsesmyndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendig farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser og lignende. Dette inkluderer fliser / belegg på balkonger/terrasser.
8. Ved transport av større gjenstander via heisen, for eksempel ved inn- og utflytting skal ”transportgardiner” monteres i heisen som beskyttelse.
9. Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldene husordensregler.
10. Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller en annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrig husstand, fremleietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten.

Sameiet, gnr. 201, bnr 379 i Ålesund

Ålesund den / 2018

Styreleder



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 379	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Klaus Nilsens gate 6 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturl)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 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
 Trafikkø	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Kai og brygge	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Bebygd område	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



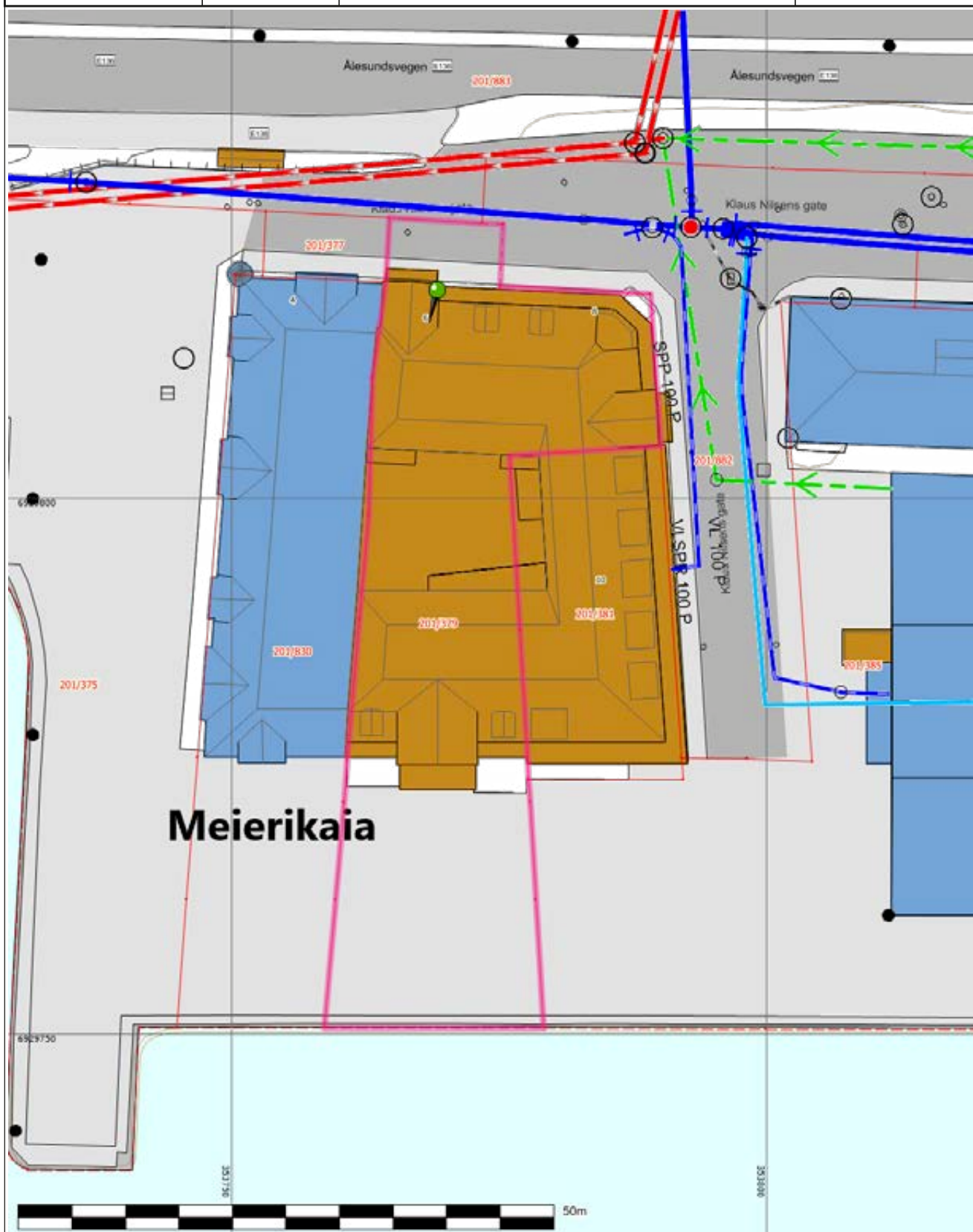
Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 379	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Klaus Nilsens gate 6 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Bolig	Næring og carport
Kumlokk	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Kai og brygge
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg
Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktovveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 379	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Klaus Nilsens gate 6 6003 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	 Fortau
 Gangveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	Eiendomsteig	▪ Gatelys (belysningspunkt)
▪ Gatelys (Lysarmaturl)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Kai og brygge	 Trapp
 Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 379 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Klaus Nilsens gate 6
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpFormålgrense
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt	 Bevaring av bygninger
 Annet byggeområde	 Kjøreveg	 Gate m/fortau
 Annen veggrunn	 Gangveg	 Parkeringsplass
 Bussholdeplass	 Trafikkområde i sjø og vassdrag	 Park
 Vann- og avløpsanlegg	 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

Kommunedelplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 379 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Klaus Nilsens gate 6
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for båndleggingssoner	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner
Boligbebyggelse	Sentrumsformål	Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Parkering	Trase for teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Kollektivknutepunkt	Friområde	Blågrønnstruktur
Friluftsområde	Småbåthavn	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

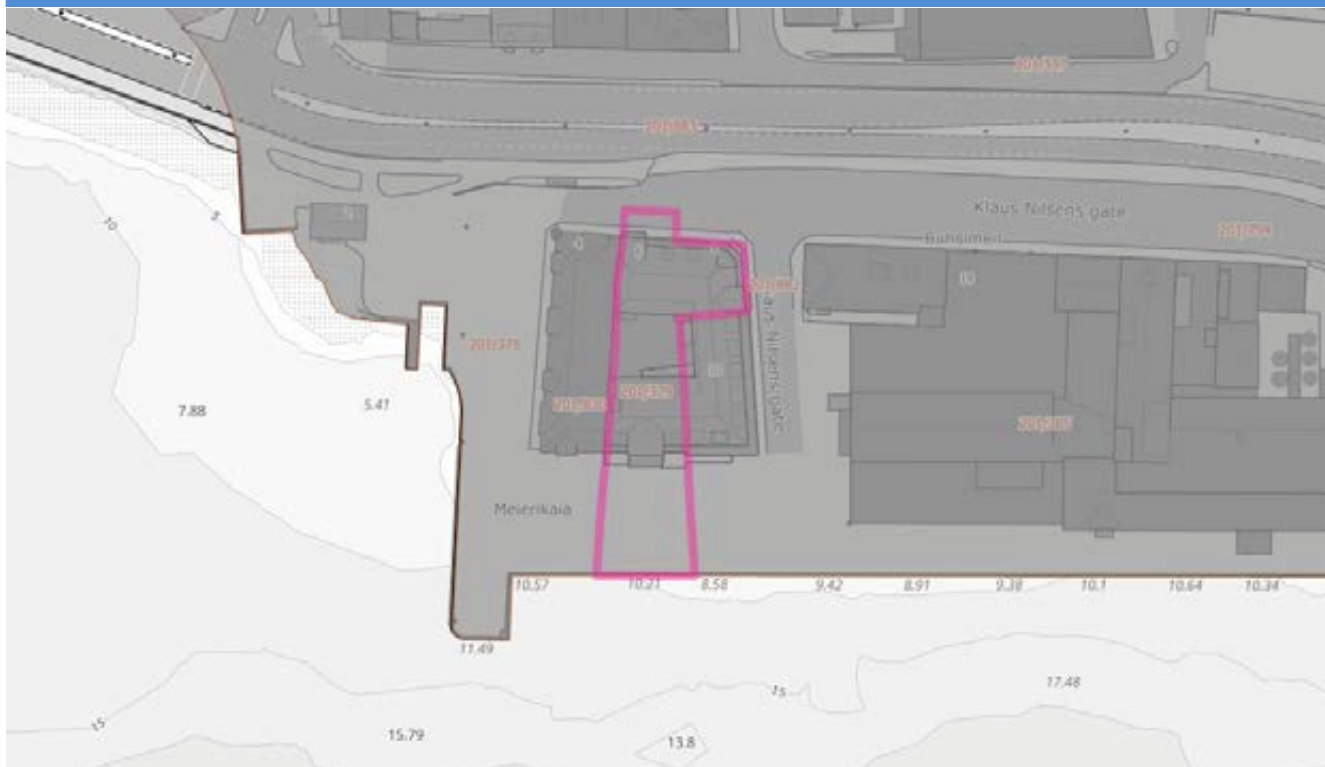
Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

201 379 0 5

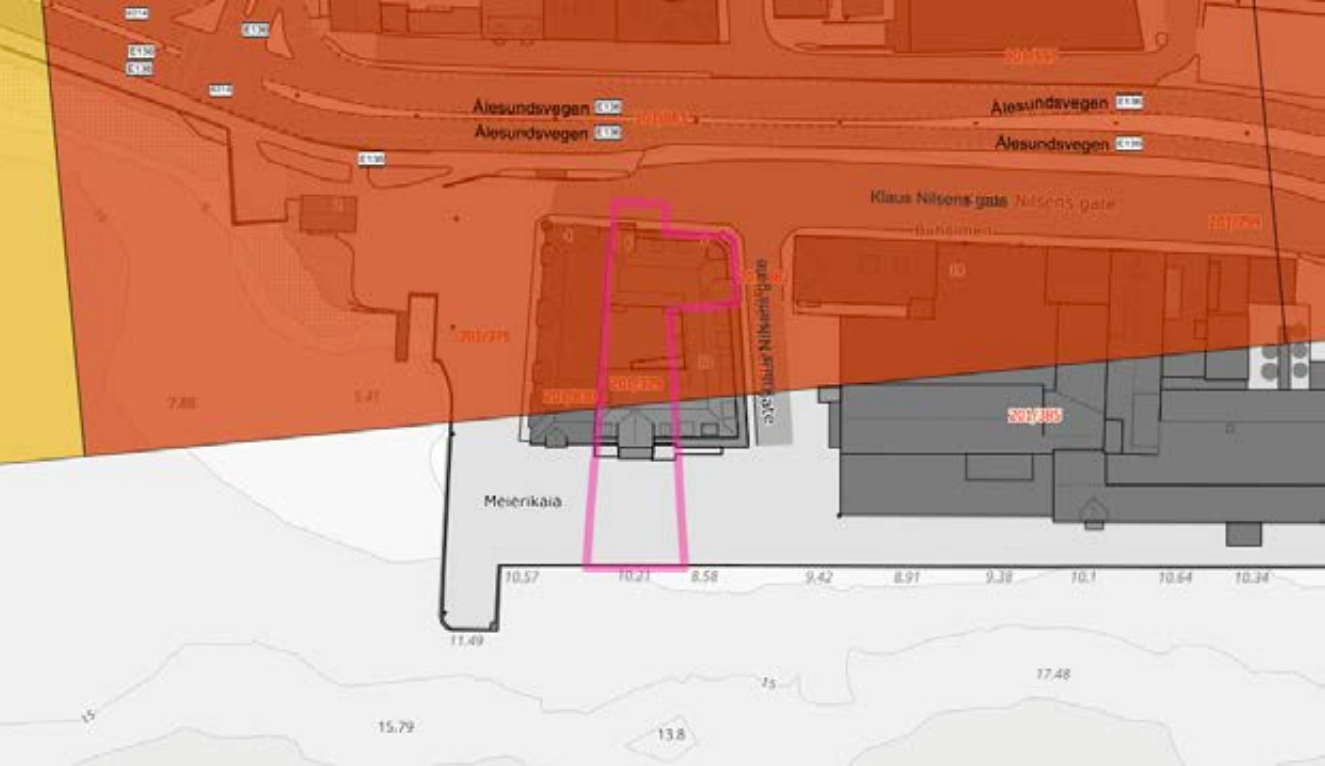
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Tettsted



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1355.21m ²



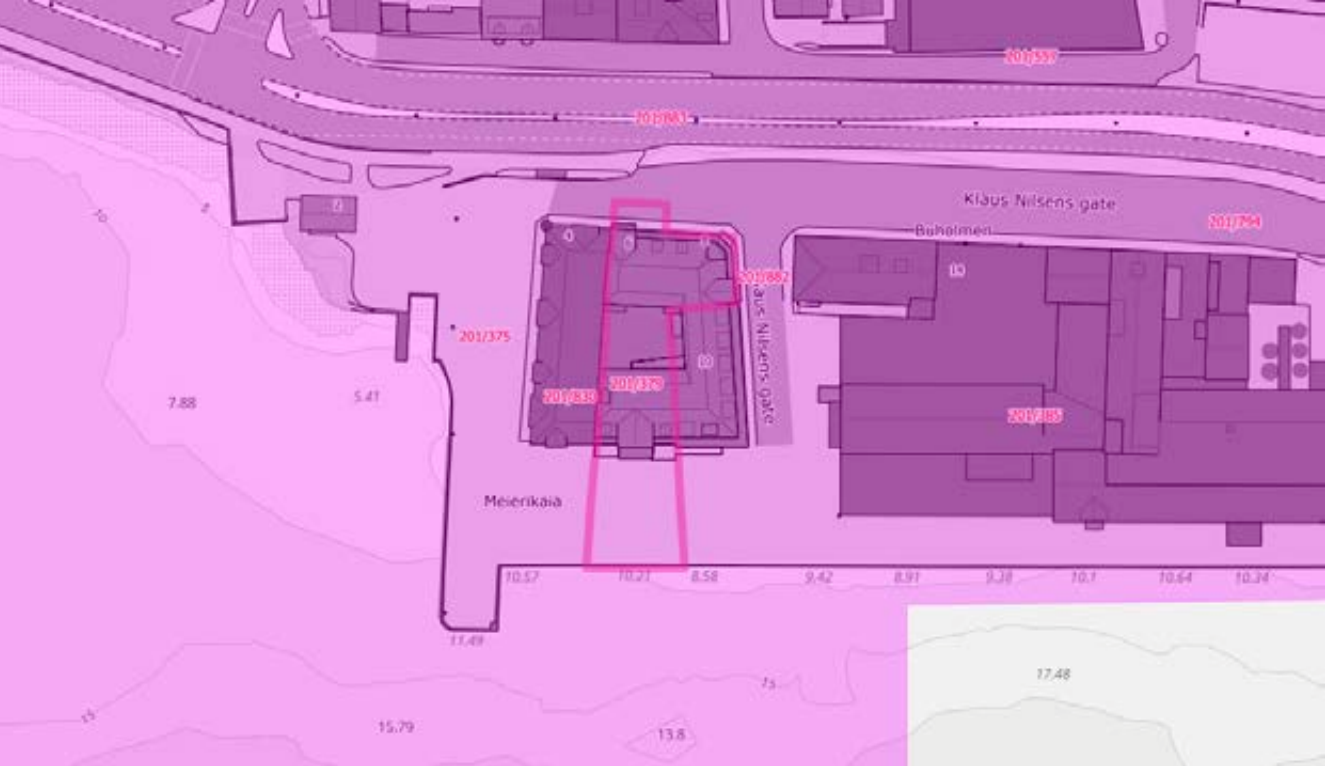
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		749.49m ²

Tema uten treff:

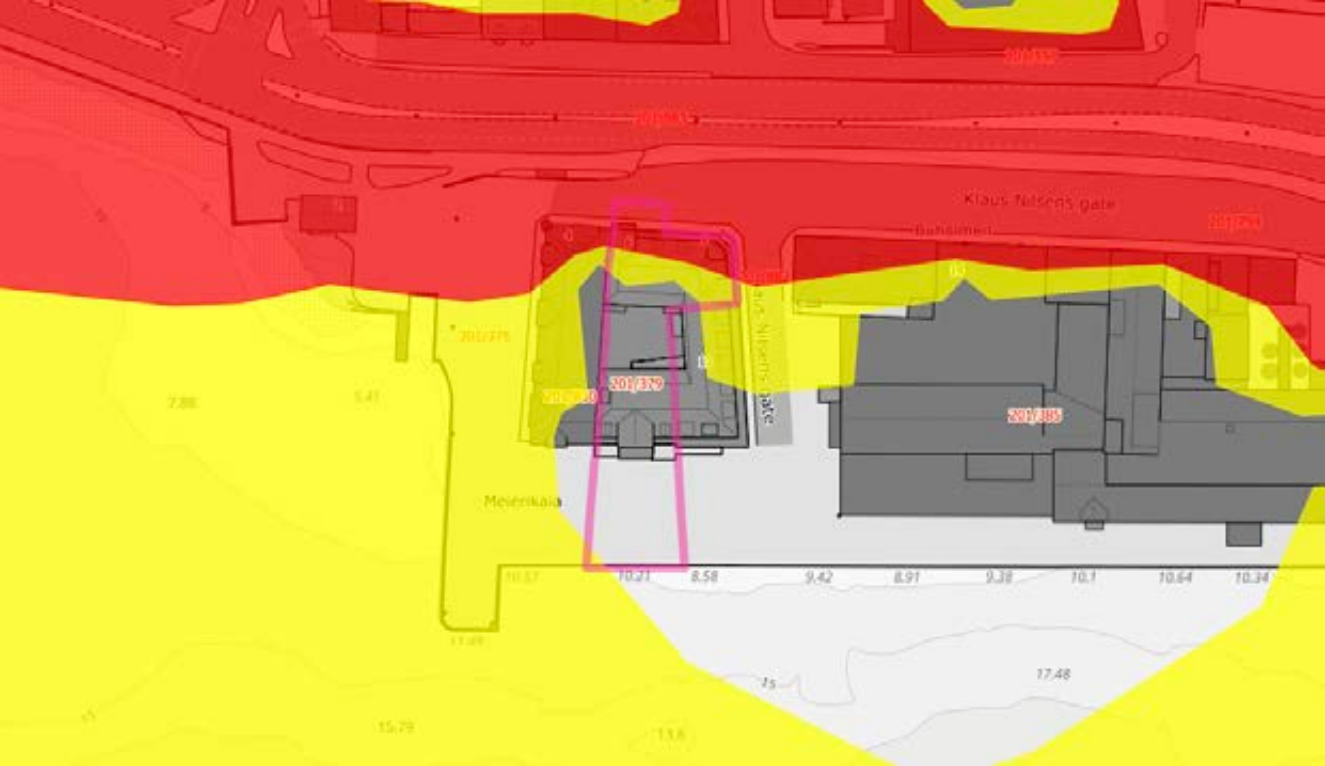
1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Temadata - Fjernvarme



Fjernvarme
konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		1355.26m ²



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		205.51m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		174.19m ²

Tema uten treff:

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		864.33m ²

Tema uten treff:

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

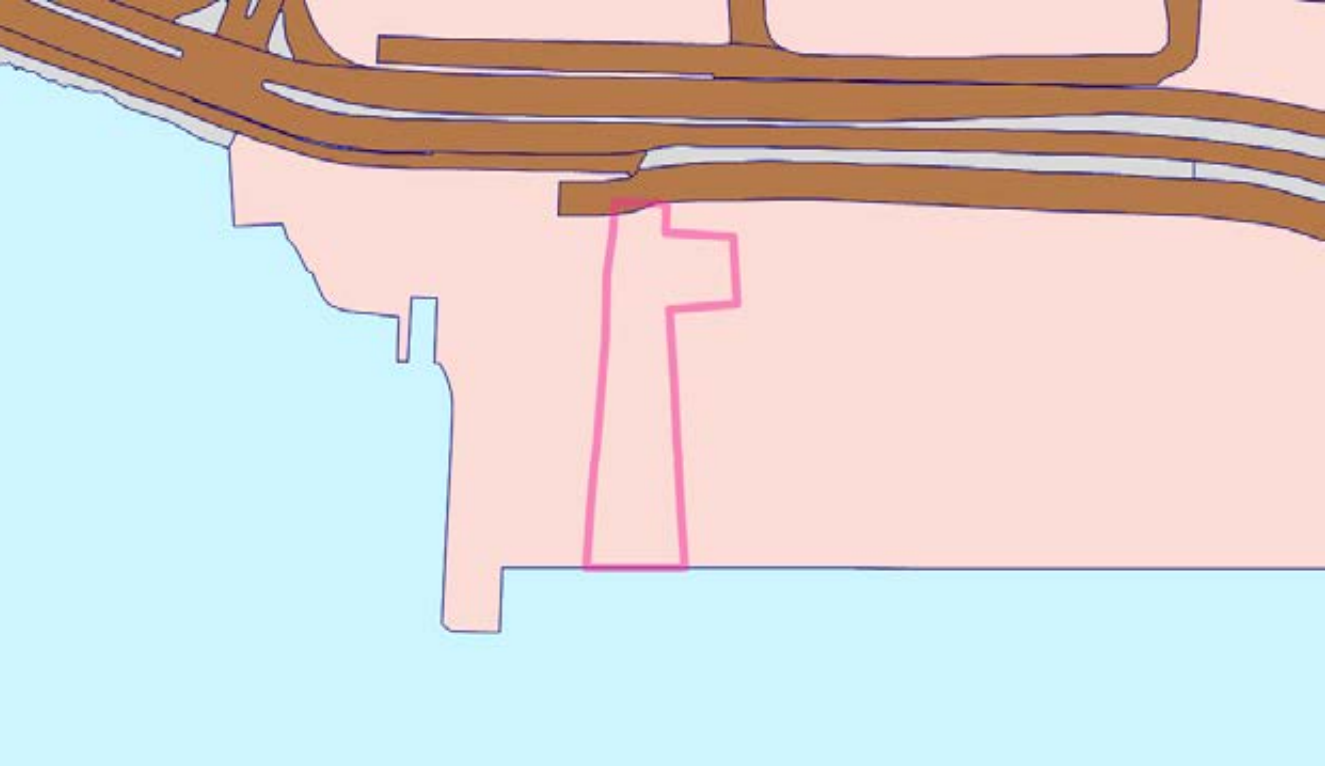


Løsmasser - Fyllmasse
 (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		1355.26m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	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	

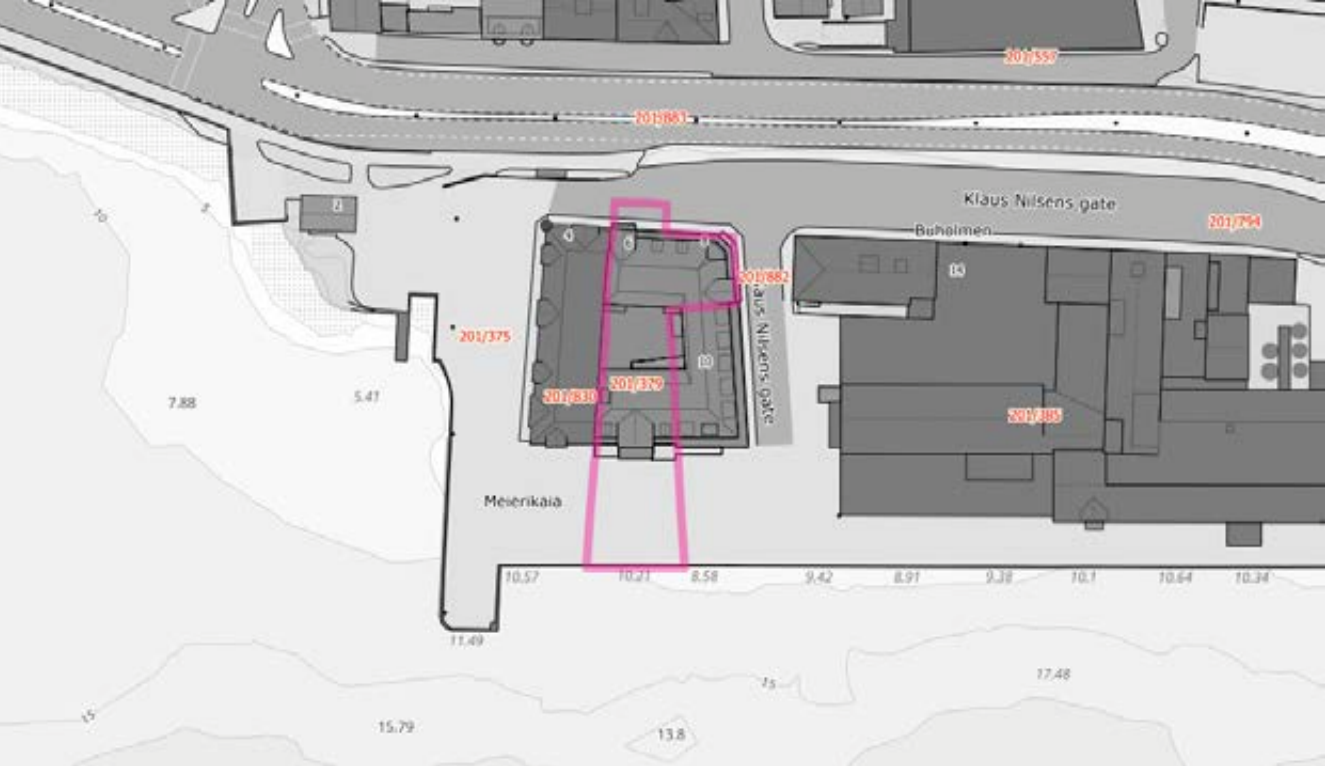


Bebygd	Samferdsel	Åpen fastmark
Vann		

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1340.39m ²
Samferdsel	1	x		12.97m ²
Vann	1	x		1.91m ²

Tema uten treff:

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



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1355.26m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper



Kystlandskap

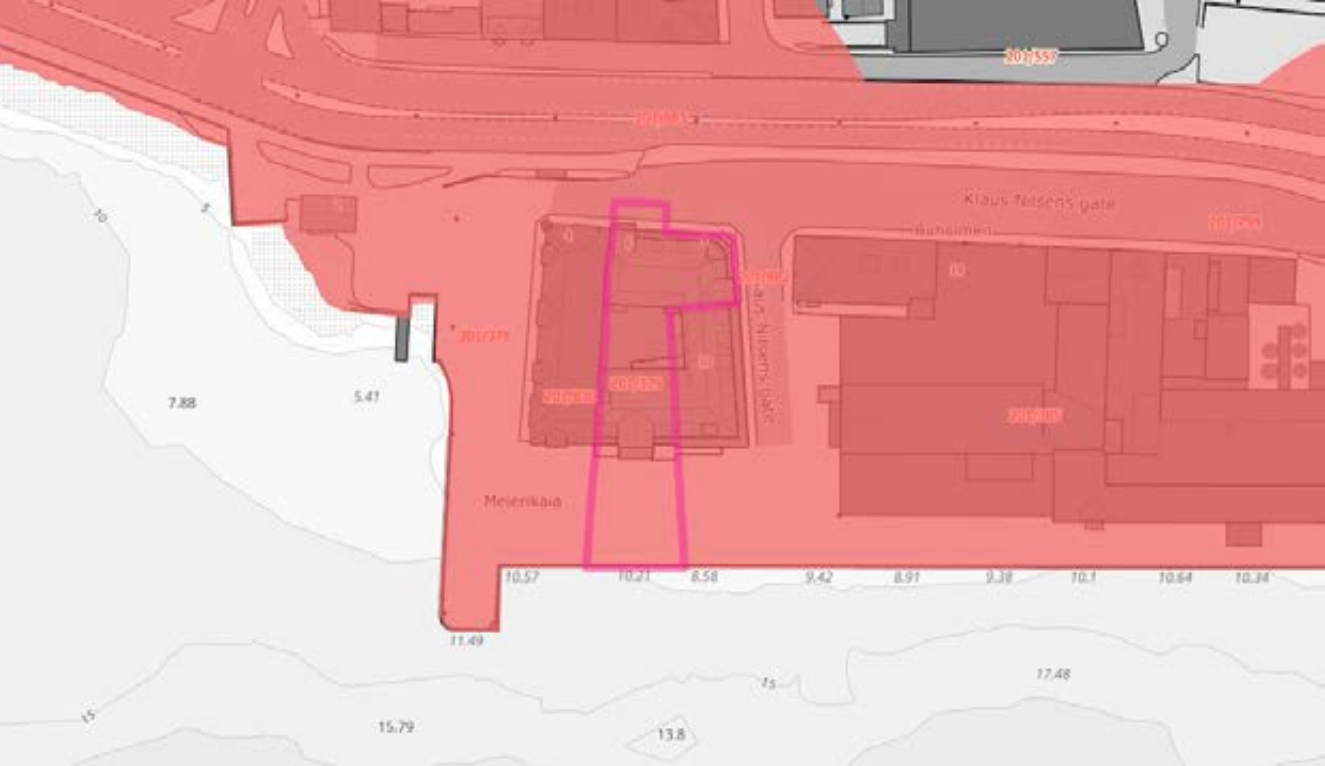
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1355.26m ²

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



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		1352.44m ²

Tema uten treff:

Markagrensen



Grøntkorridor

Andre friluftsområder

Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grøntkorridor	1	x		234.46m ²

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftssinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

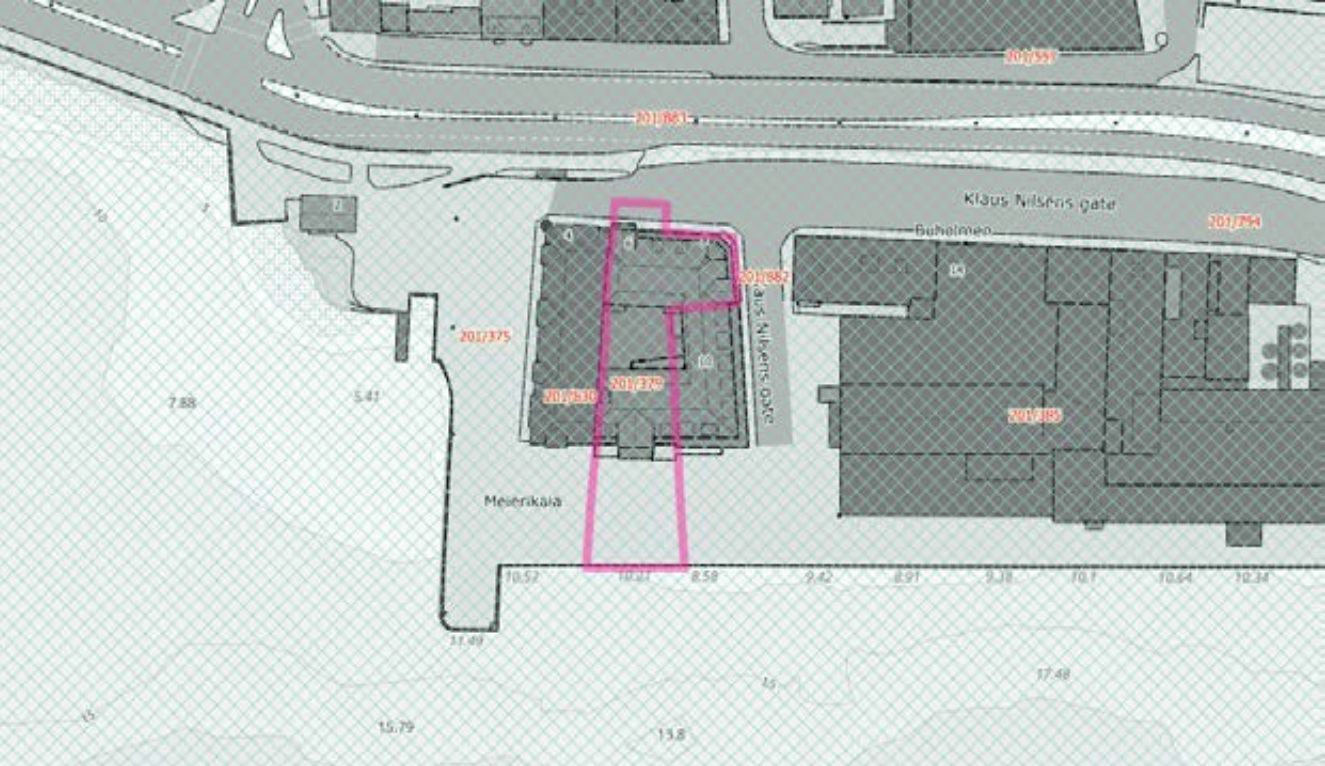


- Sone 1 - Urban fortetting
- Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		1355.26m ²

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

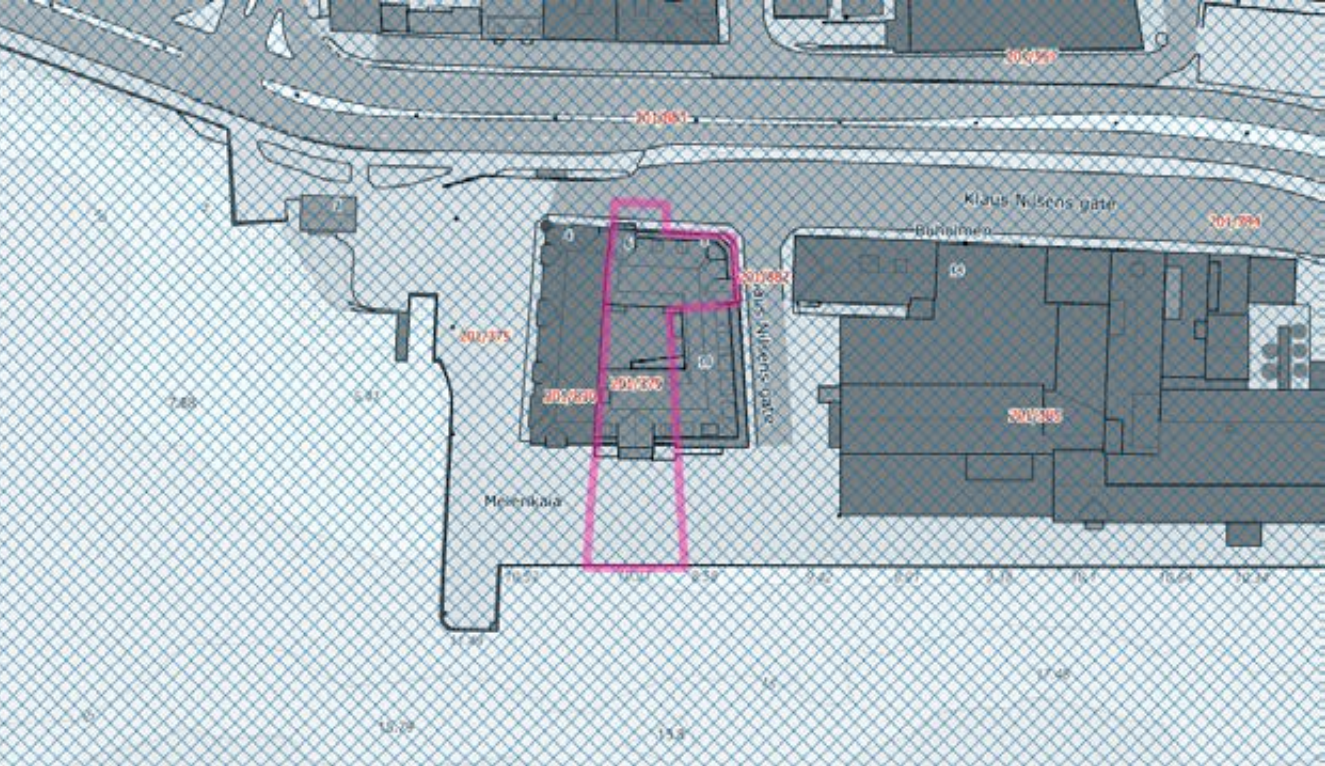


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1355.26m 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)

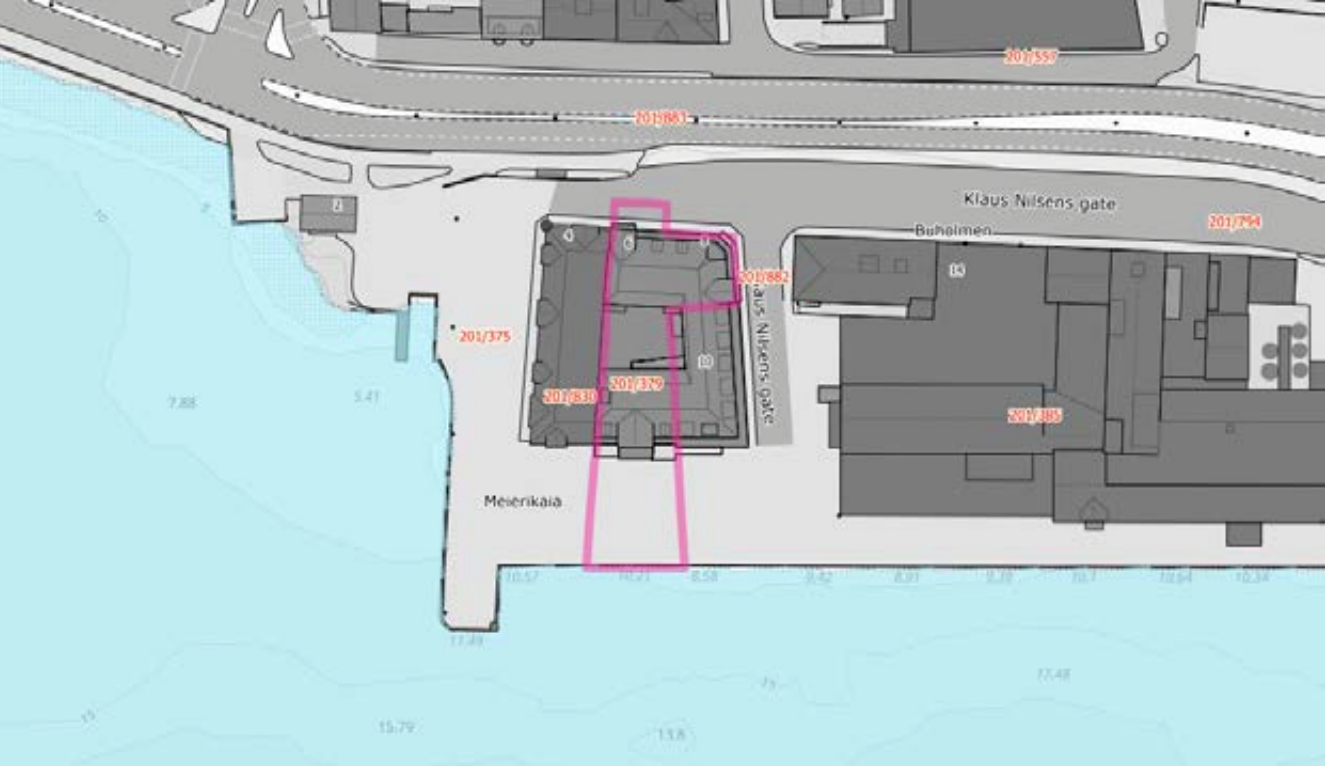


 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1355.26m ²

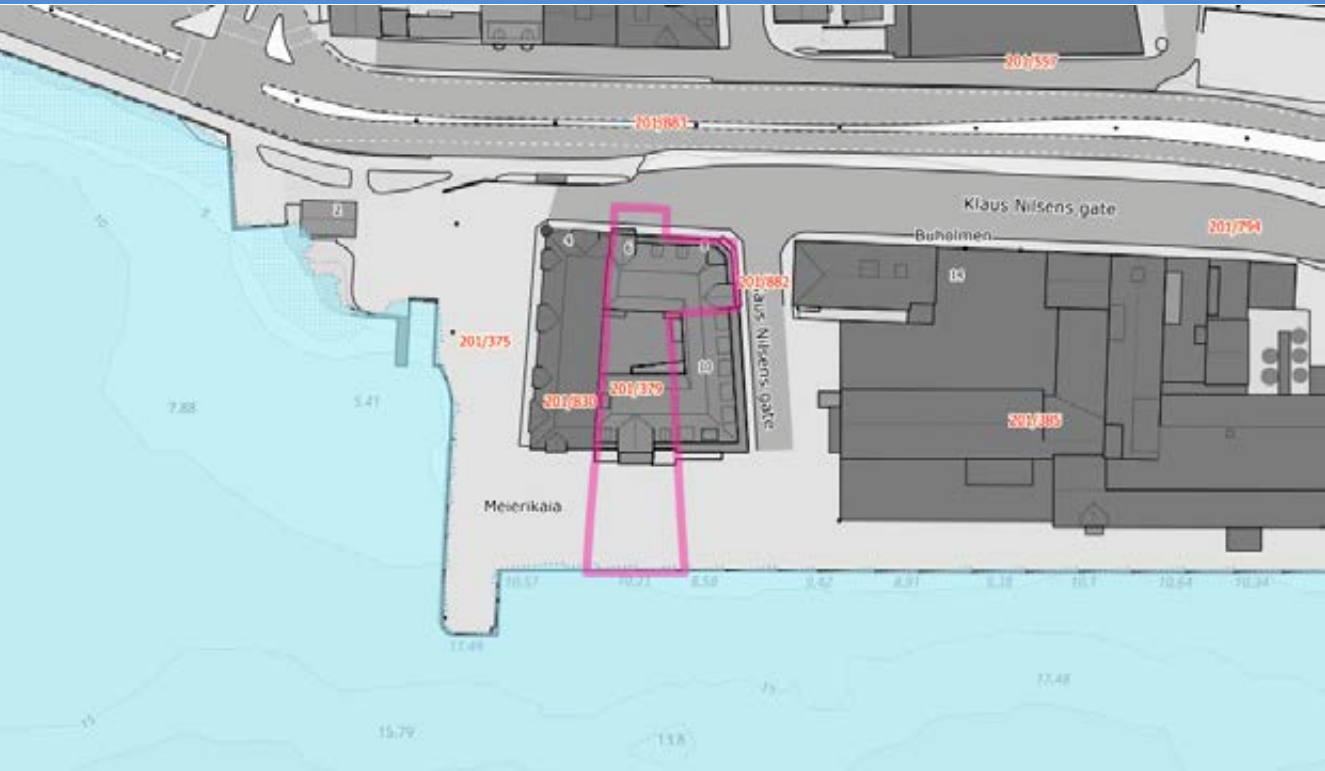
Tema uten treff:

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



Middelhøyvann nå

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		4.24m ²



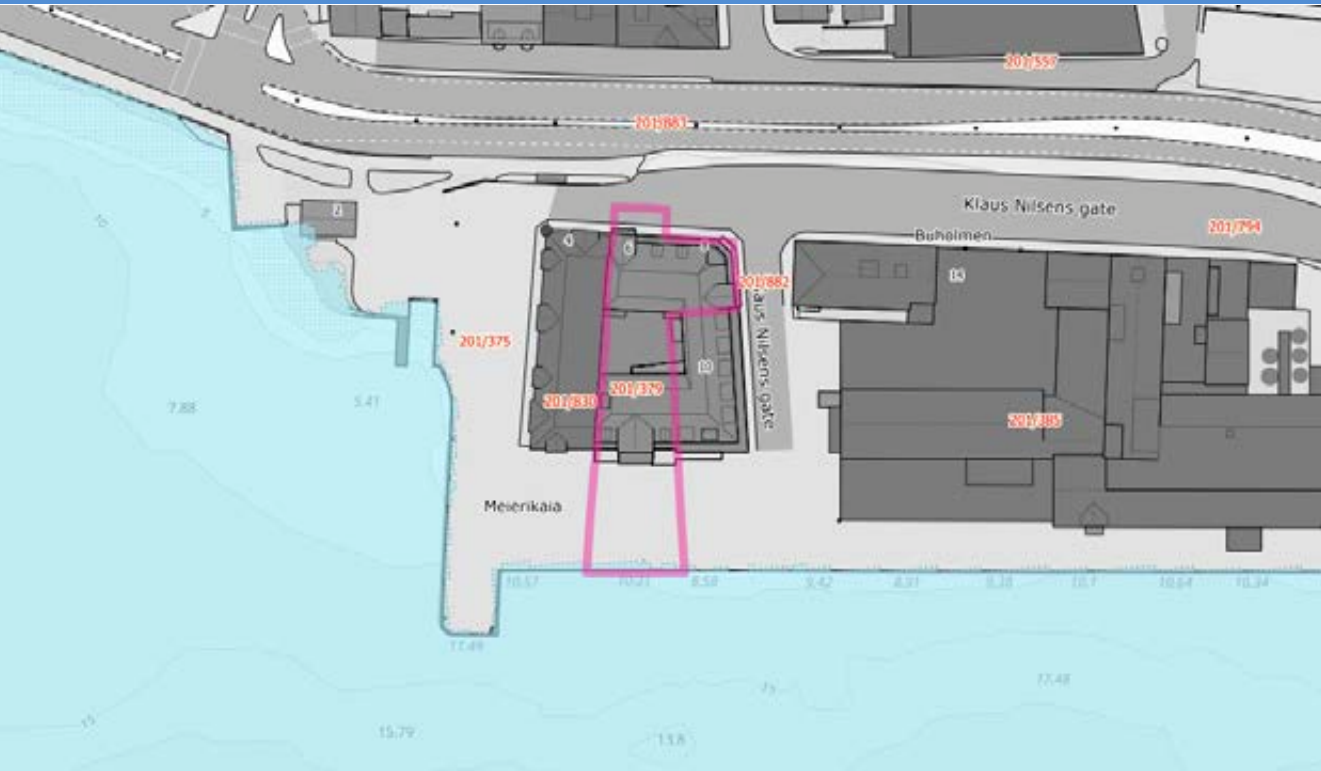
20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		23.35m ²



 200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		29.32m ²



 1000-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		39.27m ²



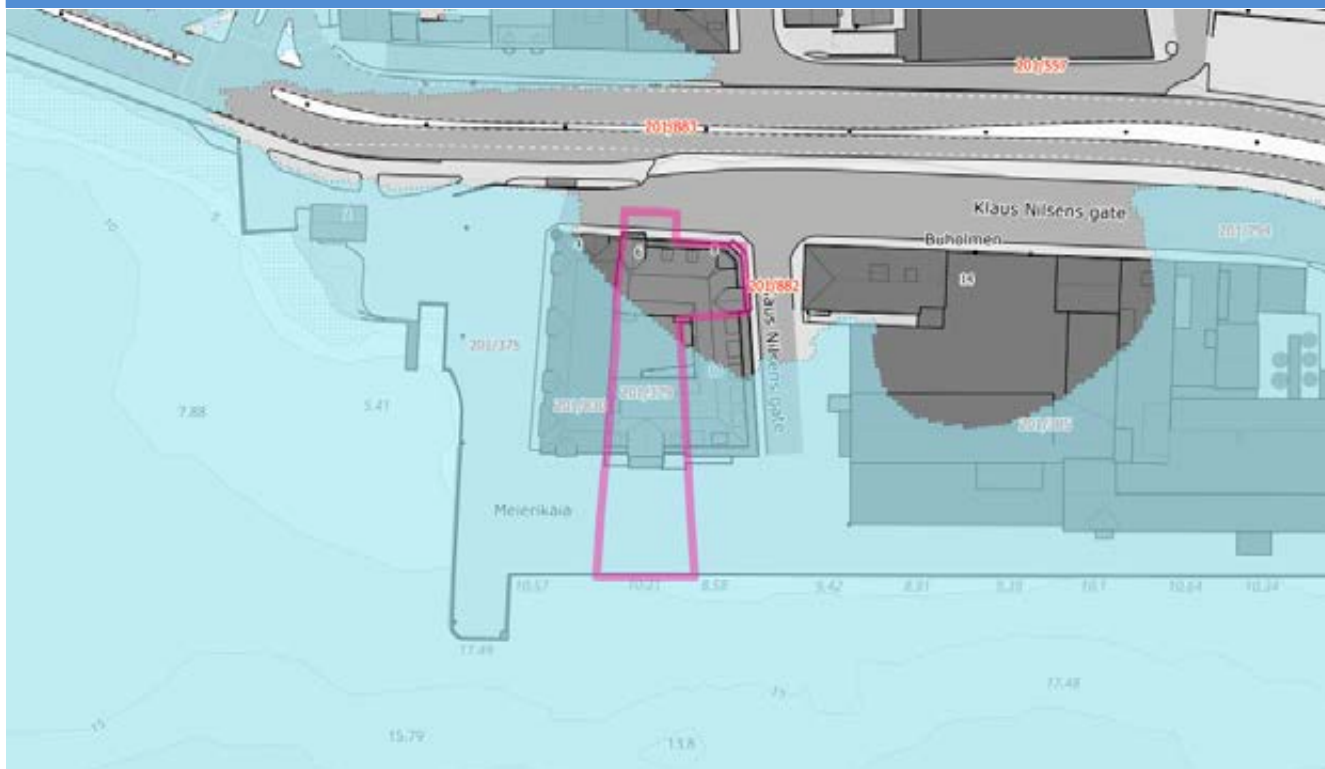
Middelhøyvann i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		14.17m ²



Øvre estimat stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		1355.26m ²



200-års stormflo i år 2100

Analyseteknik	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		894.63m ²



Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		33.3m ²



Øvre estimat stormflo i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		1355.26m ²

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire



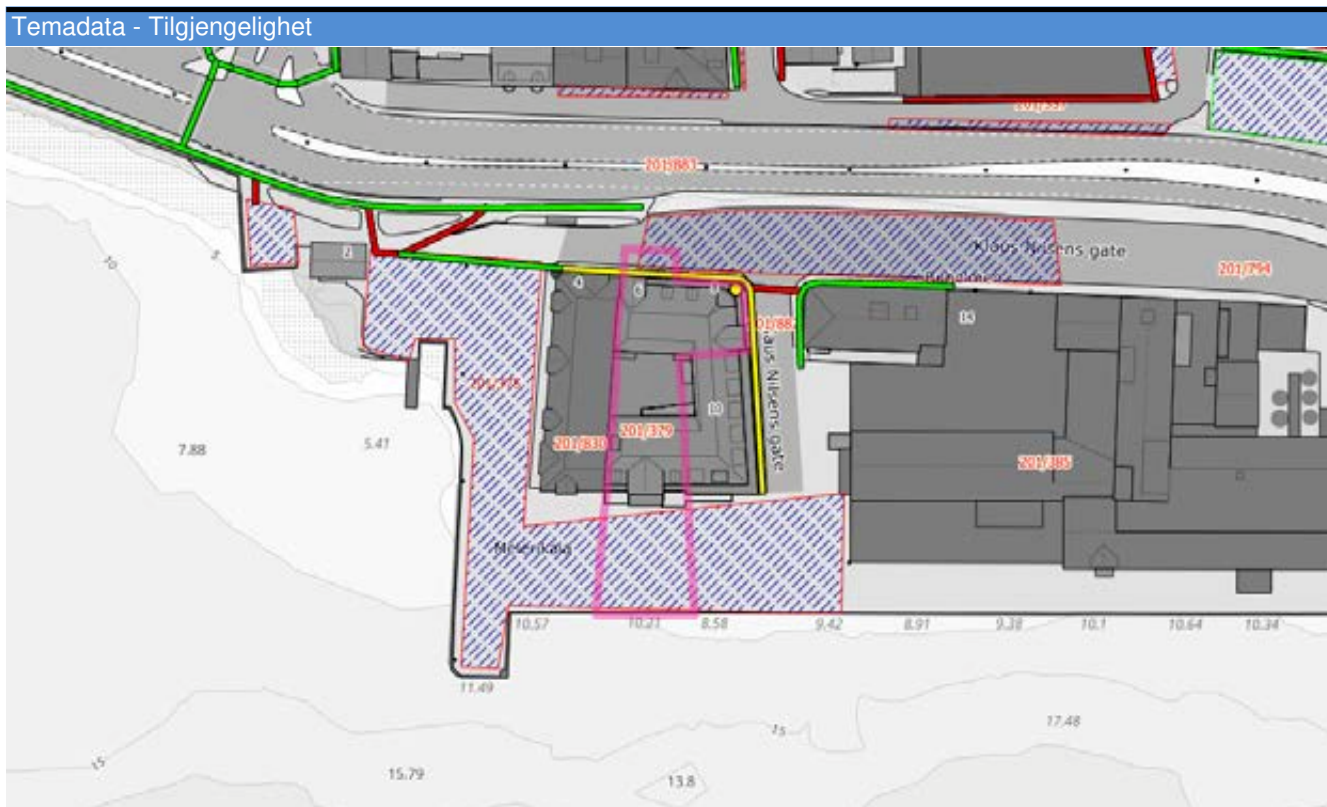
 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		1353.35m 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

Temadata - Tilgjengelighet



- | | | |
|--|--|---|
|  Inngang bygg - Delvis 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 |  Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol |  Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol |
|  Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede |  Vei - Tilgjengelig for synshemmede |  Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede |
|  Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede | | |

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	1	x		
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	1	x		
Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	2	x		400.47m ²
Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	1	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	1	x		

Tema uten treff:

Inngang bygg - 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	Vei - Tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol

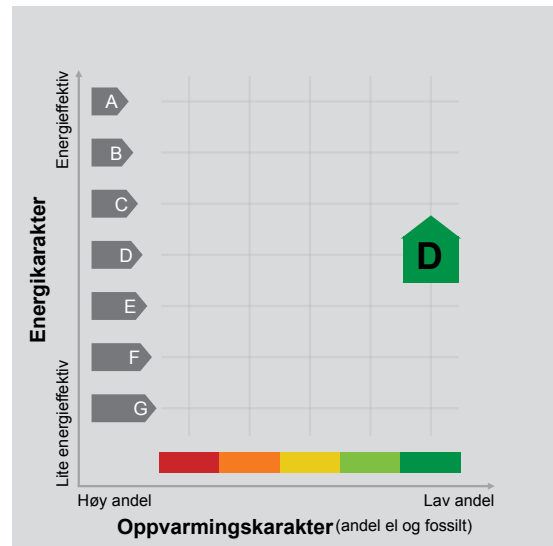
for rullestol		
Vei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis 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-/bålplass - Tilgjengelig for rullestol	Grill-/bålplass - Delvis tilgjengelig for rullestol
Grill-/bålplass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bålplass - 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	201	379	0	0	1	1355.26m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Store sammenbygde boligbygg på 5 el mer					2	838.94m ²
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus					1	0.11m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Sentrumsformål					Nåværende	1355.26m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504446	Ålesund sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		1355.26m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Annet byggeområde						1290.98m ²
Kjørevei						64.28m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Klaus Nilsens gate 6
Postnummer	6003
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	379
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19992985
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-127409
Dato	28.05.2025



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 innetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk 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>). ~~På denne siden~~ **På denne siden** er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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. AVTREKKSIFTER** 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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0093/25

Adresse: Klaus Nilsens gate 6, 6003 ÅLESUND, gnr. 201,
bnr. 379, snr. 5 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 92806440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 25.08.2025

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/