

Fjellgata 47A

KLIPRA

notar



Prisantydning Kr 3 350 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 62/69 kvm Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Fjellgata 47A

Flott leilighet med attraktiv beliggenhet| Heis|
Garasjeplass| Fjernvarme| Veranda på 8 kvm|
Utsikt

Adresse	Fjellgata 47A 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 350 000,-
Omkostninger	Kr 96 740,-
Totalpris	Kr 3 446 740,-
Fellesutgifter	Kr 3 698,-
BRA-i/BRA Total	62/69 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2001
Soverom	1
Etasje	3

Flott leilighet beliggende i populært sameie fra 2001 i Fjellgata 47A. Fra leiligheten er man kun en kort spasertur unna bysentrum med alle dets fasiliteter samt nydelige turområder både rundt Aksla og på Volsdalsberga. Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Romslig og lys stue hvor gulvet ble skiftet i perioden 2010 - 2015. Stuen har utgang via skyvedør til sydvendt veranda på ca. 8 kvm med utsikt. i tillegg har leiligheten bod i underetasjen på ca. 7 kvm samt parkeringsplass i felles garasjekjeller. Leiligheten holder normal god standard og har parkett på gulv, malte veggflater og himlinger. Leiligheten har oppvarming via fjernvarme og har lave strømkostnader. Badet har flislagt gulv med gulvvarme og våtromsplater på vegger., dusjhjørne, innredning m/servant, wc og opplegg for vaskemaskin.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	95

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



Stuen er lys og trivelig og har store vinduer



Romslig stue hvor gulvet ble skiftet i perioden 2010-2015



Lys stue med parkett på gulv. Det er også pipe i leiligheten med mulighet til å knytte seg til ildsted



Fra stuen mot gang og kjøkken



Fra stuen er det skyvedør til soverom. Bak bokhyllen er det skyvedør til bad



Utgang til sydvendt veranda via skyvedør



Fra veranda som er delvis overbygd. Den er overbygd, ikke bare delvis. Får med at det er montert pleksiglass og at det er flislagt dekke



God plass til sittegruppe på veranda



Fra veranda



Trivelig leilighet beliggende i 3.etasje med utsikt mot Sunnmørsalpane



Fra spisestue/kjøkken. Det er godt med skap i kjøkken og hvitevarer medfølger



Laminat benkeplate og fliser på vegger over kjøkkenbenk



Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn medfølger i handelen



Fra vindu i spisestuen har man også noe sjøutsikt



Flott bad som ble overflateoppusset i perioden 2010-2015



Badet har direkte inngang fra soverom samt fra gang/entrè



Soverom med garderobeskap



Her er godt med skap-plass samt skyvedør til bad



Entrè/gang har skyvedørsgarderober med speildører



Det er p-plass tilhørende leiligheten i felles garasjekjeller



Garasjekjeller har vaskeplass for bil



Det er lekeplass på nordsiden av bygget



Dronebilde av fasade



Dronebilde



Dronebilde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Fjellgata 47A Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Bak blokken er det også lekeplass.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0024/26

SELGER

Else Marie Stuen sitt dødsbo v/Marit Stuen Aursnes ihht salgsfullmakter.

MATRIKKE

Gårdsnummer 133, bruksnummer 441, seksjonsnummer 14, , ideell andel 1/1. i Klipra 2 Boligsameie med orgnr.: 993.769.193 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.627 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med støpte/ hellelagte fortau. Garasjeanlegg i underetasje med avlåste porter/ automatisk portåpner. Pr idag har sameiet 10 utvendige parkeringsplasser, i garasjekjeller er det felles vaskeplass. Tomtearealet gjelder hele sameiet.

SAMEIEBRØK

62/2595

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.12.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2001

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Boligblokken er oppført i 2001 og har fire etasjer i tillegg til underetasje og kjeller. Bygningen er fundamentert med grunnmur av betong. Fasadene består av malte murkonstruksjoner. Taket er tekket med skifer og beslag fra byggeåret. Etasjeskillene i bygget er utført i betong. Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass og utvendig aluminiumsbelegg. Hovedytterdøren og skyvebalkongdøren er utført i malt tre med utvendig aluminiumsbelegg og to-lags glass. Blokkene har hovedytterdører i aluminium.

Leiligheten har flislagt veranda mot sør med rekkverk i stål og med plesiglass.

GARASJEPLASS/BOD

I øverste underetasje er det kjellerbod med normal bodstandard. Bodarealet har malte betongkonstruksjoner, mekanisk avtrekk og strømuttak.

I kjelleretasje er det biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plass nr. 14. Anlegget har asfaltert gulv med oppmerkede plasser, samt en felles vaskeplass med varmt og kaldt vann. Det er automatisk portåpner.

I tillegg finnes det en felles sykkelbod og andre fasiliteter

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det ble ved befaring påvist noen løse/sprukne fliser + et fliser med hullrom under/sprukne flisfuger på terrassen.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Våtrom - 3.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuge i overgang plate/aluminiumslist inne i dusjen.

- Våtrom - 3.etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom - 3.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

- Våtrom - 3.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er påvist svelling i blant annet benkeplate og skapfronter.

- Kjøkken - 3.Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

Det er stedvis noe svelling på undersiden av benkeplate blant annet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Ovennevnte vurdering gjelder synlige ventiler/koblinger/termostater etc. Det har tidligere forekommet mindre lekkasjer fra koblinger til radiatorer som har blitt utbedret og lagt nytt gulv.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: El anlegg fra byggeår, ukjent om det er foretatt noe arbeid etter byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon fra byggeår. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el-fagmann.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Fullmektig 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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/offentlig ihht reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991. Deler av tomten er også regulert til kjørevei (63,38 kvm).

Eiendommen er også avsatt til andre yper bebyggelse og anlegg ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Badet har flislagt gulv med gulvvarme. Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Vannbåren varmesystem, fordeling via radiatorer og gulvvarme, samleskap på bad.

Det er påvist pipe i bod/stue og på tegning. Det har ikke vært montert ildsted.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Det er parkeringsplass nr. 14. Pr idag har sameiet også 10 utvendige parkeringsplasser som er til gjesteparkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest angående nybygg/bolig med garasjeanlegg datert 11.12.2001.

BYGGETEGNINGER:

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

RADONMÅLING

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Sydvendt veranda på ca. 8 kvm.

I øverste underetasje er det kjellerbod på ca. 7 kvm.

I kjelleretasjen er det biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

I tillegg finnes det felles sykkelbod samt vaskeplass.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.12.2025, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Gang:

I gangen er det skyvedorsgarderobe med speil og skyvedør til bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:

Romslig og lys stue hvor gulvet ble skiftet i perioden 2010 - 2015. Stuen har utgang via skyvedør til sydvendt veranda på ca. 8 kvm og med utsikt.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med glatte hvite fronter med bøkekanter. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenken. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som medfølger: kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Det er parkett på gulv. Fjerdutsikt fra kjøkkenvindu.

Bad:

Badet er overflateoppusset, sannsynligvis i perioden 2010 til 2015. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak med innfelt spotbelysning. Badet har toalett, dusjhjørne, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør. Vaskemaskin kan medfølge om ønskelig.

Soverom:

Lys og pent soverom med romslig størrelse og plass til dobbelseng. Hvite garderobeskap. Gulvet ble skiftet i perioden 2010 - 2015. Fra soverommet er det skyvedør til bad.

Bod:

Romslig bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Det er vinylbelegg på gulv i bod.

Vegger: Malte og tapetserte vegger.

Himling: Malte og tapetserte himlinger.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør i rør-i-rør-system. Samlestokk er besiktiget via en mindre luke i taket på badet. Stoppekran er i taket.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast og stål fra byggeår.

- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft gjennom vegg- og vindusventiler.

- Varmesentral: Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Varmt vann produseres sentralt i et fjernvarmeanlegg og distribueres gjennom et nettverk av isolerte rør.

- Vannbåren varme: Vannbåren varmesystem med fordeling via radiatorer og gulvvarme. Samleskap er på bad, og varmekilden er fjernvarme.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår.

- Branntekniske forhold: Leiligheten har brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn er inkludert.

Det er muligheter for å få med vaskemaskin også.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 62 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 8 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 62 m² Bad, gang, stue/kjøkken, soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Veranda.

GARASJEPLASS/BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Garasjeplass/bod

Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

Brannceller

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

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 350 000,-

VERDITAKST

Kr 3 350 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 480,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 698,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Drift og vedlikehold, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter, energi/fyring, forretningsførerhonorar, personalkostnader, styrehonorar og andre driftskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 648 980,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 595 920,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 350 000,- (Prisantydning)

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

kr. 83 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 96 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 446 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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:

2000/12846-2/58 03.10.2000 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Samme rett har Tafjord Nett AS.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 133 BNR: 441

2000/16775-2/58 20.12.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2000/10216-2/58 09.08.2000 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/16775-1/58 20.12.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/2595

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 29

2020/159924-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 441 FNR: 0 SNR: 14

2024/920959-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 133 BNR: 441 FNR: 0 SNR: 14

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

02.02.2025

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

1119860

KOMMENTAR FELLESgjELD

Det er ingen fellesgjeld ihht opplysninger gitt fra forretningsfører datert 26.01.2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 19 035,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til kommunale avgifter og energi.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 899 372.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden i tillegg til vanlig kommunikasjon mellom styremedlemmer
- Det er gjennomført plan og rutinemessig vedlikehold på grunnlag av leverandørers anbefalinger.
- Det planlegges for bytting av sikkerhets wire for garasjeport pga. levetid på wiren.
- Vedlikehold på brann varslings anlegg.
- Prosjektet med utskifting av lys armaturer og nød belysning i garasje og fellesareal pga. utfasing av lys kilder (lysstoffrør og PLC lamper) er igangsatt.
- Alle seksjonseiere er pålagt å sjekke sine anlegg for vannbåren varme i forbindelse med potensielle lekkasjer.
- Det er avholdt øvelse og informasjon om mønstring ved brannalarm.
- Det har vært arrangert dugnad for å stelle opp uteareal.

Fremtidige planer:

- Potensiell utskifting av dørtelefon system pga. utgåtte produkter, men pt. er det funksjon på utstyret
- Potensiell utskifting av tvilling pumpe for vannbåren varme system
- Potensiell utskifting av viftemotorer for småvifter og vedlikehold av avtrekks anlegg.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr i Sameiet, men det kan gjøres unntak for bl.a. førerhund og dyr som til enhver tid er inne. Det må søkes styret før husdyr anskaffes.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

BEOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Vedlikehold av fellesaraler er er sameiets ansvar.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

02.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	35000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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.

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

enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



Plantegning

Fjellgata 47 A
3. Etasje



Plantegning er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbart.

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.

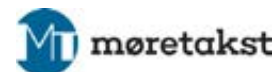


Vedlegg

FJELLGATA 47A

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Utdrag av seksjoneringen
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Fjellgata 47 A, 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 441, snr. 14

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

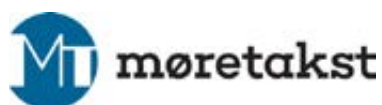
Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 18845-2818

Referansenummer: KE1754

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

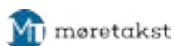


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk fra 2001.

Bygget har 4 etasjer + underetasje + kjeller.
Sameiet består av 29 leiligheter.

Jfr Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Skifertaktekking/beslag etc som takteking fra byggeår.
Fasader er malte murkonstruksjoner. Fasader er vedlikeholdt i 2017/18.
Aluminiumshovedytterdører i blokka.
Betongetg.skille
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, med utvendig alu-belegg.
Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig alu-belegg, 2-lags glass.
Leiligheten har flislagt veranda mot sør på ca 8 kvm, stål rekkverk.
Betong grunnmur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv som er skiftet ut i forhold til byggeår, samt malte og tapetserte vegger og himlinger. Det er vinylbelegg på gulv i bod.
Betong etasjeskille.
Det er påvist ei pipe i boden og på tegning, men ikke vært i bruk i leiligheten
Boligen malte glatte dører som innvendige dører, noen skyvedører.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad er overflateoppusset i forhold til byggeår, men ukjent nøyaktig når, sannsynligvis i perioden 2010 til 2015. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Det er innfelt spotbelysning i taket. Badet har toalett, dusjhjørne, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter med bølgekanter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Det er parkett på gulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget samlestokk via mindre luke i tak på bad, begrenset avrenningsmulighet fra taket og til rom med sluk. Kurser er ikke merket. Stoppekran i taket.
Boligen har avløpsrør i plast og stål fra byggeår.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig

Løsning på denne type boliger fra denne perioden.

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme.

Vannbåren varmesystem, fordeling via radiatorer og gulvvarme, samleskap på bad, varmekilde er fjernvarme.

El anlegg fra byggeår, ukjent om det er foretatt noe arbeid etter byggeår.

Brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

Det vil bli installert nytt porttelefon-system iflg eiers repr.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

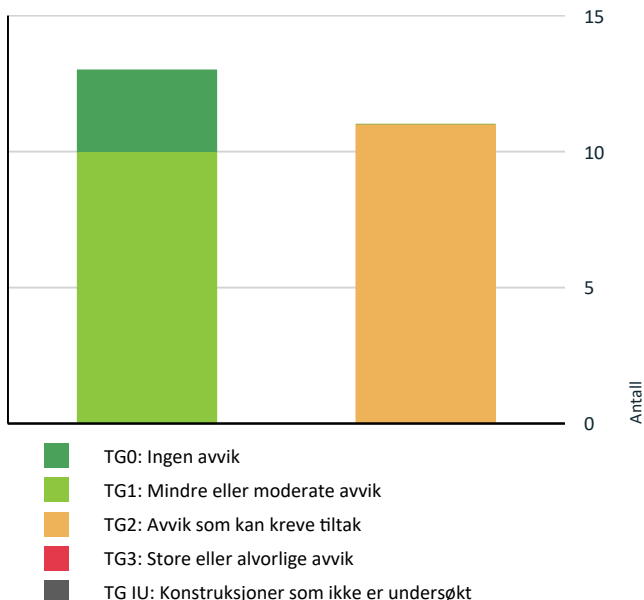
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Ovennevnte vurdering gjelder synlige ventiler/koblinger/termostater etc.
Det har tidligere forekommet mindre lekkasjer fra koblinger til radiatorer som har blitt utbedret og lagt nytt gulv.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El anlegg fra byggeår, ukjent om det er foretatt noe arbeid etter byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon fra byggeår. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det mangler silikonfuge i overgang plate/aluminiumslist inne i dusjen.



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble ved befaring påvist noen løse/sprukne fliser + et fliser med hullrom under/sprukne flisfuger på terrassen.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling i blant annet benkeplate og skapfronter.



Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er stedvis noe svelling på undersiden av benkeplate blant annet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2001

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr Rapportsammendrag.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, med utvendig alu-belegg.
Noen skadede vinduskarmen er pusset og malt opp igjen etter befarung.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig alu-belegg, 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue til sørvendt flislagt veranda på cirka 8 m², stålrekkverk med høyde ca 1,05 m. Det er montert på plexiglass på innsiden av rekkverk. det avrenning via sluk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved befarung påvist noen løse/sprukne fliser + et fliser med hullrom under/sprukne flisfuger på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring av skadede fliser/flisfuger på verandaen. Eiers repr har opplyst om at dette vil bli utbedret av eier.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket 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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har parkett på gulv som er skiftet ut i forhold til byggeår, samt malte og tapetserte vegger og himlinger. Det er vinylbelegg på gulv i bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i soverom hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stuedel i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Betong etasjeskille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er påvist ei pipe i boden med ene siden inn mot stue, viser og på tegning, men ikke vært i bruk i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Boligen malte glatte dører som innvendige dører, noen skyvedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad er overflateoppusset i forhold til byggeår, men ukjent nøyaktig når, sannsynligvis i perioden 2010 til 2015. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Det er innfelt spotbelysning i taket. Badet har toalett, dusjhjørne, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler silikonfuge i overgang plate/aluminiumslist inne i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- 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.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplater på vegger. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

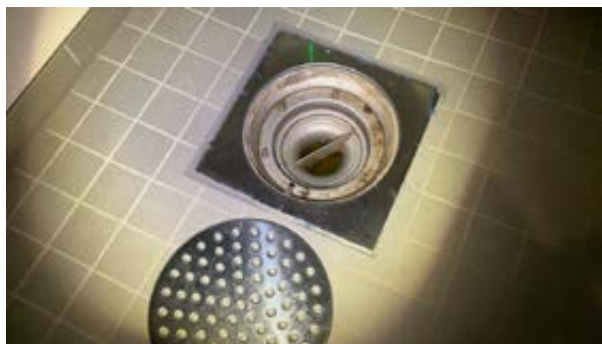
- Det er avvik:

Det er smurt flislim i overgang sluk og slukrist, som umuliggjør vurdering rundt klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til vannlekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk bad

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling i blant annet benkeplate og skapfronter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, men traff murvegg noe ved siden av badet samt stålprofiler, kun foretatt differansemålinger i gipsplater, uten unormale forhold. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.

Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig fordi den grenser mot annen leilighet og fellesareal, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen. Det henvises til undersøkelser/vurderinger gjort under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter med bøkekanter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Det er parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe svelling på undersiden av benkeplate blant annet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oversikt kjøkken

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, besiktiget samlestokk via mindre luke i tak på bad, begrenset avrenningsmulighet fra taket og til rom med sluk. Kurser er ikke merket. Stoppekran i taket.

Samlestokk er ikke i skap, men ligger åpent mellom gipshimling og betongdekke, dette var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og stål fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden.

Varmesentral

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Fjernvarme er et energisystem og en metode for energidistribusjon hvor varmt vann produseres sentralt i et fjernvarmeanlegg og distribueres gjennom et nettverk av isolerte rør til flere bygninger eller områder for oppvarming og varmtvann. Dette systemet er ikke nærmere vurdert, kun fordelingssystem inne i leiligheten

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varmesystem, fordeling via radiatorer og gulvvarme, samleskap på bad, varmekilde er fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Ovennevnte vurdering gjelder synlige ventiler/koblinger/termostater etc.

Det har tidligere forekommet mindre lekkasjer fra koblinger til radiatorer som har blitt utbedret og lagt nytt gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår, ukjent om det er foretatt noe arbeid etter byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon fra byggeår. Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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

Tilstandsrapport

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
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
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?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 Jfr beskrivelse.

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

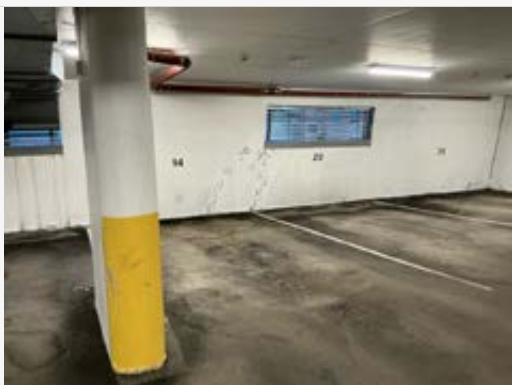
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass/bod



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

I øverste underetasje er det en vanlig kjellerbod med normal bodstandard. Bodarealet har malte betongkonstruksjoner, mekanisk avtrekk og strømuttak.

I kjelleretasje er det en biloppstillingsplass i et felles garasjeanlegg. Anlegget har asfaltert gulv med oppmerkede plasser, samt en felles vaskeplass med varmt og kaldt vann. Det er automatisk portåpner er også montert.

I tillegg finnes det en felles sykkelbod og andre fasiliteter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/62 m²

Leilighet: Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod

Andre bygg: Garasjeplass/bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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 3 800 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 3 350 000 Konklusjon markedsverdi 3 350 000
--	---

Markedsvurdering

2-roms selveierleilighet beliggende i 3.etasje i boligblokk fra 2001 i Fjellgata rett øst for Ålesund sentrum. Sameiet består av 29 seksjoner - blokka har heis. Nærområdet består av boligbygg av forskjellig størrelse/typer. Kommunal servicesenter i nabobygg. Kort avstand til barneskole og butikker, alle sentrumsfunksjoner i gangavstand.

Leiligheten er noe overflateoppusset i forhold til byggeår, dette gjelder også bad. Den ligger sørvendt til med gode sol og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS
1	Fjellgata 7 ,6003 ÅLESUND	44 m²	1906	2 sov	29-09-2025	2 450 000	2 800 000	2 800 000
2	Fjellgata 7 ,6003 ÅLESUND	50 m²	1906	2 sov	20-08-2025	2 500 000	2 850 000	2 850 000
3	Fjellgata 47A ,6003 ÅLESUND	58 m²	2001	1 sov	03-11-2025	3 500 000	3 350 000	3 350 000
4	Fjellgata 66 ,6007 ÅLESUND	70 m²	1918	2 sov		3 500 000		50 000
5	Fjellgata 47B ,6003 ÅLESUND	58 m²	2001	1 sov	19-09-2024	3 190 000	3 000 000	3 000 000
6	Fjellgata 52B ,6007 ÅLESUND	48 m²	1982	1 sov	01-07-2024	1 950 000	1 950 000	543 000
7	Fjellgata 47A ,6003 ÅLESUND	59 m²	2001	1 sov	29-10-2025	3 100 000	2 850 000	2 850 000
8	Fjellgata 47A ,6003 ÅLESUND	90 m²	2001	2 sov	09-10-2025	4 500 000	4 250 000	4 250 000

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca	Kr.	42 180
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 900 000

Garasjeplass/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass/bod	Kr.	300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

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

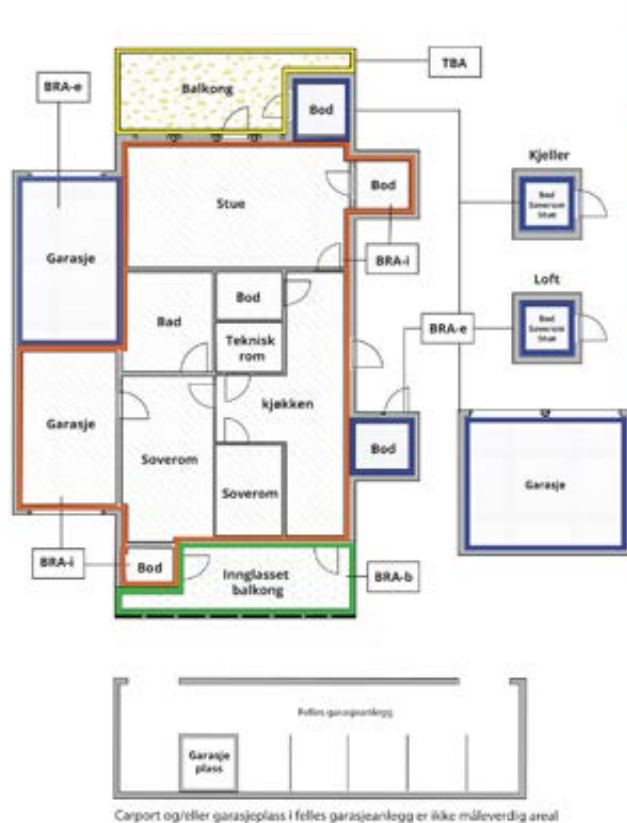
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden.
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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)		
3.Etasje	62			62	8
SUM	62				8
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad, gang, stue/kjøkken, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasjeplass/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		7		7	
Kjeller					
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
Kjeller		Garasjeplass	

Kommentar

Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

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	59	3
Garasjeplass/bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Marit Stuen Aursnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	441		14	1626.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellgata 47 A

Hjemmelshaver

Stuen Else Marie

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

62 / 2595

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms selveierleilighet beliggende i 3.etg i boligblokk fra 2001 i Fjellgata rett øst for Ålesund sentrum. Sameiet består av 29 seksjoner - blokkene har heis. Nærområdet består av boligbygg av forskjellig størrelse/ typer. Kommunal servicesenter i nabobygg. Vaktmestertjeneste i bygget. Kort avstand til barneskole og butikker, alle sentrumsfunksjoner i gangavstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, eldreboliger og offentlig areal.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med støpte/ hellelagte fortau etc. Garasjeanlegg i underetg med avlåste porter/automatisk portåpner etc. Pr idag har sameiet 10 utvendige parkeringsplasser, i garasjekjeller er det felles vaskeplass etc. Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	11.12.2001	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dødsbo - ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eiers repr			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	22.01.2026	
3	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort klart at "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

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

Oppdraget er et salg via fullmektig/dødsbo, egenerklæring er ikke utfylt. Dermed noe begrenset eierinformasjon. Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod/garasjeplass kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0024/26	
Selger 1 navn	
Marit Stuen Aursnes	
Gateadresse	
Fjellgata 47A	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Else-Marie Stuen
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Else-Marie Stuen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1-0024/26

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

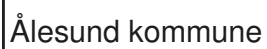
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marit Stuen Aursnes	5d7488421e4c9d108e0b5 81bc88c69a4908025e2	27.01.2026 11:18:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0024/26

- 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>



Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 441	Fnr: 0	Snr: 14
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Fjellgata 47A 6003 ÅLESUND
----------	-------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Riksvegboks	Fylkesvegboks	Riksveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 Stitrapp
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Vegundergang	 Veg
 Parkeringsområde	 Pipe	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Lekeplass	 Park	 Bebygd område
 Skog	 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

Reguleringsplan

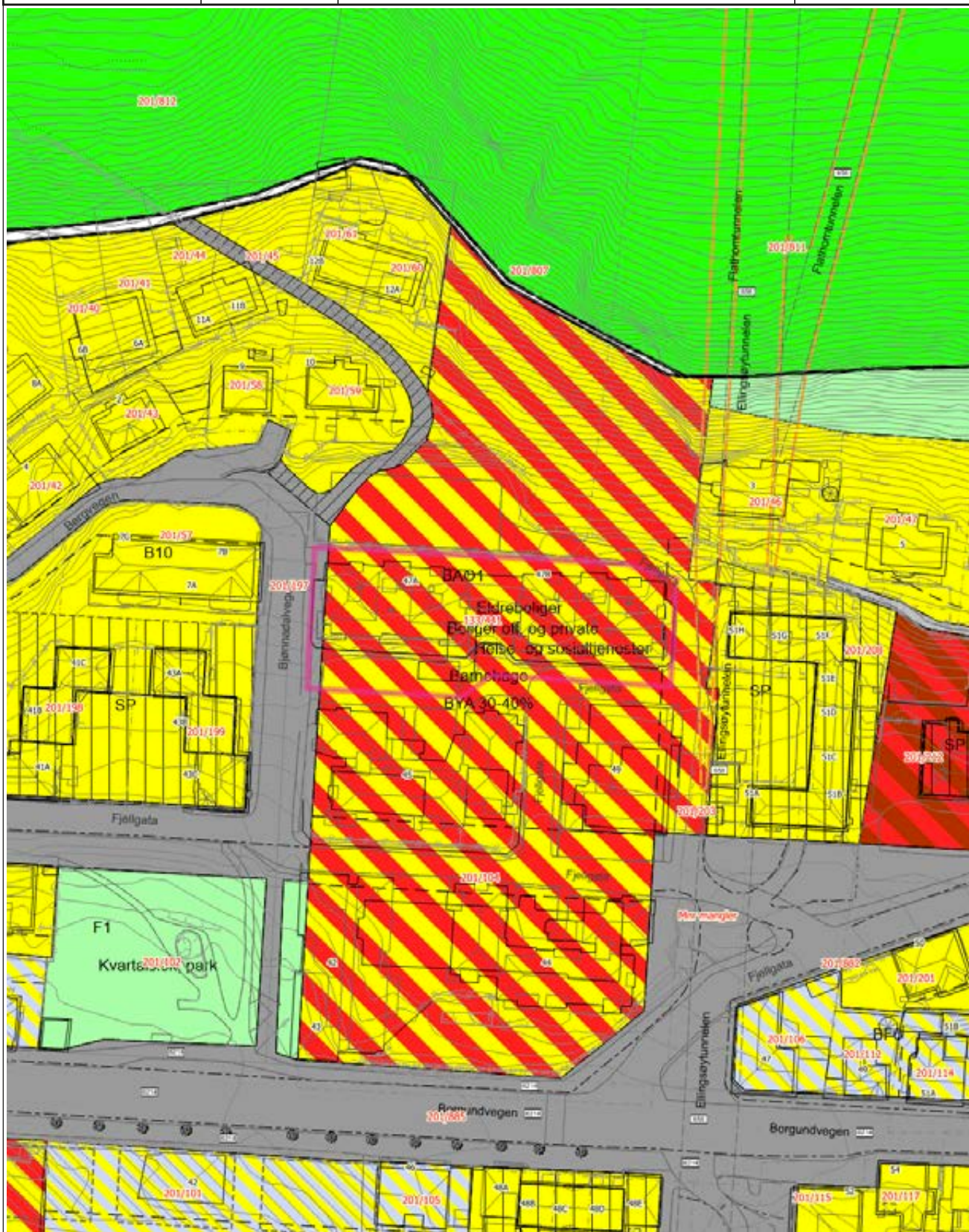
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 441 Fnr: 0 Snr: 14

Adresse: Fjellgata 47A
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Riksvegboks	Fylkesvegboks	Riksveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Stitrapp	 Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - under grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Eksisterende tre som skal bevares	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert kant kjørebane	 Bevaring av bygninger og anlegg
 Boligområde	 Kjøreveg	 Gangveg
 Offentlig friområde	 Park	 Felles avkjørsel
 Bolig/Forretning	 Bolig/Offentlig	 Offentlig/Allmennyttig
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	 RpFormålgrense	 RpGrense

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

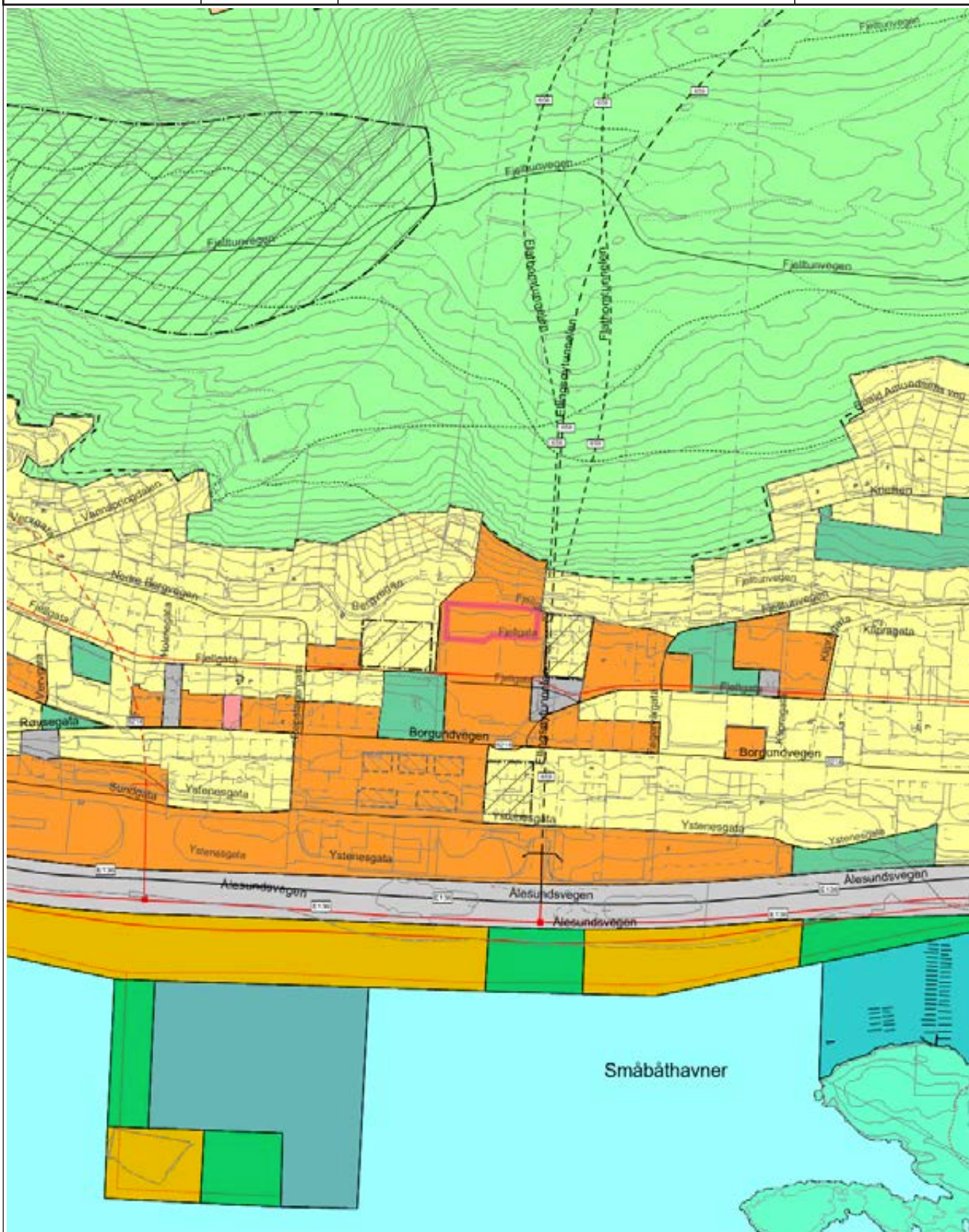
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 441 Fnr: 0 Snr: 14

Adresse: Fjellgata 47A
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 Takkant	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Bygg godkjent revet	 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - Tunnel - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Vegkryss - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur
 Blågrønnstruktur	 Friområde	 Blågrønnstruktur
 Småbåthavn	 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	



MOT ØST - DEL A

KUPRA II				
Byggherre: Kjøpra & utbygging AS				
FASADE MOT ØST				
DEL A				
Utsnitt	Etasje	Fl. (m²)	Fl. (m²)	Fl. (m²)
"SOL BYGD" BEGNING	A	509	507	
	B			
KJØPRAS BEGNING	V			
	E			
STORBYGD BEGNING				



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS
Lihauggt. 8 B

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:
KOP

Vår ref:
ARH/2001/36502/133/441 990002429

Dato:
11.12.2001

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

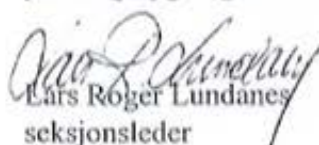
GNR. 133 BNR. 441 - ADRESSE: FJELLGATA 47 A OG B
TILTAKSHAVER: KLIPRA II UTBYGGING AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGER M. GARASJEANLEGG

Beliggenhet:	Bydel nr. 03	Grunnkrets nr. 0305
Søknad av:	05.07.1999	
Tiltakets art:	Nybygg/bolig m. garasjeanlegg	
Tiltakshaver:	Klipra II Utbygging AS	
Ansvarlig søker:	Sandbakk & Pettersen arkitekter AS	
Byggetillatelse:	26.08.1999, HP-sak nr. 121/99	
Ansvarlig samordner:	Selmer Skanska AS	
Igangsettingstillatelse:	28.02.2000	
Midlertidig brukstillatelse:	31.08.2001 og 27.09.2001	

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

VEDTEKTER FOR KLIPRA 2 BOLIGSAMEIE.

(Sist foreslått endret av styret den 15.11.2001.)

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er **Klipra 2 boligsameie**. Sameiet består av 29 boligseksjoner av eiendommen bnr 133 bnr 441 i Ålesund kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 15.11.2000, og tinglyst den 20. desember 2000.

Sameiet er fordelt med 29 seksjoner hver på 1 andel.

§ 1-2 Formål.

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av fellesinteresse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT.

§ 2-1 Fysisk råderett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for bruken av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre bruker unødige eller urimelige hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameier og leietakere.

Erverver av seksjon samt leietaker av seksjon skal meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfellet når det er saklig grunn for det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

Sameiet har krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET.

§ 3-1 Ordinært sameiermøte- mandat og innkalling.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Dato 19.11.2001

Ordinært sameiermøte holdes hvert år inne utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertal skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styre innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet kalles inn med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten antas å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregneskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet, og underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende sameiere som velges på sameiermøtet. protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet.

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertal av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen sette tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoen i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av den årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.**§4-1 Styrets sammensetning.**

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av og blant sameierne. Styret skal bestå av 3- 5 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år, disse har møterett i styret. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av der ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§4-3 Stemmeregler - ugildhet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har framtreddende personlige eller økonomiske særinteresser i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inn til en annen revisor blir valgt.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER

§ 5-1 Felleskostnader

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et å konto beløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet, som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning for felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eiersikjongslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsle foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves samme med det månedlige å konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse.

Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997, nr 31, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR KLIPRA 2 BOLIGSAMEIE.

§ 1. BOMILJØ.

Vi vil ha et godt bomiljø i Klipra 2. Vi vil ha det rent og pent rundt oss. Vi vil bo trygt og godt, og vi vil ha gode naboforhold. Alle bidrar til dette ved lojalt å følge ordninger og regler som fastlegges i vedtekter og disse husordensregler.

§ 2. ALMINNELIG ORDEN.

Alle fellesarealer som trapperom, ganger, sluser og områder utomhus skal alltid holdes ryddig og rene. Ski, bildekk m.v. må plasseres i egne boder. Barnevogner og sykler som brukes daglig, kan settes i egne rom for dette ved hver hovedinngang. Nøkkel er den samme som går til leilighetene. Det er ikke tillatt å holde husdyr i Sameiet, men det kan gjøres unntak for bl.a. førerhund og dyr som til enhver tid er inne. Det må søkes styret før husdyr anskaffes.

Terrasser og vinduer må ikke brukes til risting av matter, sengetøy m.v. Lufting er tillatt, men ikke ved henging over rekkverk. Mating av dyr og fugler fra terrasser og vinduer er ikke tillatt.

Alle innganger til huset, d.v.s. garasjeport, begge hovedinnganger, dører fra garasje til heiser og dør fra gate til søppelrommet skal alltid holdes stengt. Unntak for søppelrommet når tømming skjer. Den enkelte eier har ansvar for at det låses etter egne gjester. Ingen må slippe ukjente inn i huset når det ringes på callinganlegget.

Som hovedregel skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 0700. Høytalere dempes og høylydt sang og musikk unngås. På søn- og helligdager samt 1. og 17. mai og på lørdager etter kl. 18.00 bør det ikke gjøres støyende arbeid innomhus (banking, boring mv.) Demp radioene og høy musikk fra terrassene i sommerhalvåret. Grilling på terrasser og uteplasser er tillatt dersom det brukes elektrisk grill eller godkjent gassgrill.

Planter, prydgjenstander og kunst kan både glede og forfarge. Da smaken er ulik, må alle med dør mot samme gang eller "sluse" si seg enig og godta det som settes fram eller henges opp. Det må også tas hensyn til at nødvendig rengjøring kan gjennomføres.

§ 3. RENHOLD.

Styret engasjerer hjelp til golvvask i trapper, heiser, ganger og sluser. Garasjen og rundt bygningen spyles.

I søppelrommet vil golv bli spylt og dunkene vasket og desinfisert etter tømming. Boss må ikke legges i dunkene før disse er rengjort etter tømming. Boss pakkes i plastposer. Kartonger brettes og slås sammen før plassering i blådunken. Grådunken skal bare brukes til husholdningsavfall. Det er derfor ikke tillatt å sette ned møbler, elektriske artikler, større gjenstander av metall etc.. Dette blir ikke hentet av renholdsverket.

§ 4. GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERINGSPLASSER.

Garasjeplassen skal bare brukes til parkering av biler/motorsykler. Lagring av ekstradekk, ski, ved og annet skal bare skje i egne boder.

Eier som ønsker å leie bort egen parkeringsplass må melde dette skriftlig til styret. Leier må godkjennes av styret før utleie skjer. Leier må godta Sameiets ordensregler.

Sameiets gjesteparkeringsplasser utenomhus er på sydsiden av blokk A . Plassene er merket gjesteparkering til Fjellgata 47. Plasser kan styret leie ut til andre til markedspris. Sameier har første rett til å leie disse plasser og de ekstra plasser som er i garasjeanlegget.

Vaskeplass for biler er på plassen øst for teknisk rom. Regler for bruk av vaskeplassen er slått opp på vegg i vaskeplassen, og skal etterleves.

NB! Av brannmessige grunner må branndører fra garasjeanlegget til slusen foran heisene alltid være lukket.

Ved brannalarm er det pliktig oppmøte ved garasjeporten. Når alarmen går MÅ ikke heisene brukes.

§ 5. Salg av leiligheter, framleie og utleie av parkeringsplasser skal alltid godkjennes av styret. Leietager informeres av utleier vedrørende husordensregler.

§ 6. FASADER OG TERRASSER.

Vi ønsker et enhetlig inntrykk av fasader og av terrasser. Lys, kledning og rekkverk, markiser mv. må derfor ikke settes opp uten godkjenning av styret. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

Ålesund 21. mai 2014.

PARKERING I BOLIGSAMEIET KLIPRA 2.

Sameierne har en parkeringsplass til hver leilighet i garasjeanlegget med samme nummer som leiligheten. I tillegg et parkeringsbeviskort også med samme nummer.

Vi har også noen ekstrakort som kan lånes ut for en kortere periode til besøkende. Disse kort befinner seg hos formann og nestformann.

Vi har 3 parkeringsplasser i garasjeanlegget uten nummer, og 10 utendørs plasser som er til gjesteparkering.

Styret har leid ut noen av disse gjesteparkeringsplasser og de 3 plassene i garasjen til utenforstående. Det har vært flere som har ønsket å leie hos oss, men styret har vært striks, og utleie har vært begrenset. Det har hittil vært nok plasser til våre besøkende gjester på den utendørs parkeringsplassen.

I 2013 hadde Sameiet en inntekt på kr. 42.780.- i utleie av parkeringsplasser.

Det er stor mangel på parkeringsplasser i vårt nærområde, og bilparken øker. Parkering blir derfor enda vanskeligere i framtiden.

Styret vil derfor gi noen regler for bruken av våre parkeringsplasser.

Dersom en av våre framtidige beboere i sin husstand skulle ha mer enn en bil som er plassert i garasjen, kan ikke de andre bilene parkeres kostnadsfritt på vår gjesteparkeringsplass. De må da leie ekstra plass av Sameiet, og betale samme beløp som gjelder fra utenforstående. En sameier skal ha fortrinnsrett til å leie parkeringsplass.

Skulle en sameier få besøk av familie/venner som blir værende over noen dager, kan bil stå kostnadsfritt med gjesteparkeringskort. Snakk med formann eller nestformann slik at vi i slike situasjoner kjenner til forholdet.

Det blir mer og mer vanlig med biler som går på strøm. Det er strengt forbudt å knytte seg til strømuttak i garasjen og bod for slike biler. Det må tas kontakt med styret for å finne en ordning for slike biler.

Ålesund 21. mai 2014.

VEDLIKEHOLD AV EGEN BRUKSENHET.

Fjellgata 47 A og B er et sameie, og er regulert rettslig ifølge Eierseksjonsloven. Det slås der fast at en seksjonseier er ikke leier men eier.

Når det gjelder vedlikehold av egen bruksenhet (leilighet) er dette nedfelt i lovens § 20. Hovedregelen sier klart at vedlikeholdet av egen bruksenhet er det seksjonseier som selv tar seg av og selv som bestemmer og bekoster. Eget vedlikehold skal sikre at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Seksjonseieren skal holde boligen og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra inntakssikring, radiatorer, vannkossett, rense sluker også på egen balkong etc.

Vedlikehold av egen bruksenhet skal sikre at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Det er en grense mellom bruksenheten og fellesarealet når det gjelder vedlikeholdsplikt.

Fellesarealer, felles rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen er det styret i Sameiet som rår over og skal vedlikeholde og bekoste.

Henvender en seksjonseier seg selv til forretningsfører for bistand i egen bruksenhet blir dette fakturert fra forretningsfører, og andelseier må selv betale dette.

Ålesund 21. mai 2014.

04.05.2000

KLIPRA 2. BOLIGSAMEIE. SEKSJONER OG SAMEIEBRØK.

Seksjon nr	Løilighet nr	Etasje.	BRA m2	Andelsbrøk	Bod merket	Garasjeplass merket
1	C-01	1.	95	95/2595	C-01	C-01
2	A-02	1.	62	62/2595	A-02	A-02
3	D-03	1.	113	113/2595	D-03	D-03
4	D-16	1.	113	113/2595	D-16	D-16
5	A-17	1.	62	62/2595	A-17	A-17
6	C-18	1.	95	95/2595	C-18	C-18
7	F-04	2.	95	95/2595	F-04	F-04
8	B-05	2.	62	62/2595	B-05	B-05
9	E-06	2.	98	98/2595	E-06	E-06
10	E-19	2.	98	98/2595	E-19	E-19
11	B-20	2.	62	62/2595	B-20	B-20
12	F-21	2.	95	95/2595	F-21	F-21
13	G-07	3.	97	97/2595	G-07	G-07
14	B-08	3.	62	62/2595	B-08	B-08
15	H-09	3.	97	97/2595	H-09	H-09
16	H-22	3.	97	97/2595	H-22	H-22
17	B-23	3.	62	62/2595	B-23	B-23
18	G-24	3.	97	97/2595	G-24	G-24
19	G-10	4.	97	97/2595	G-10	G-10
20	B-11	4.	62	62/2595	B-11	B-11
21	G-12	4.	97	97/2595	G-12	G-12
22	G-25	4.	97	97/2595	G-25	G-25
23	B-26	4.	62	62/2595	B-26	B-26
24	G-27	4.	97	97/2595	G-27	G-27
25	I-13	5.	135	135/2595	I-13	I-13
26	J-14	5.	130	130/2595	J-14	J-14
27	G-28	5.	97	97/2595	G-28	G-28
28	B-29	5.	62	62/2595	B-29	B-29
29	G-30	5.	97	97/2595	G-30	G-30

Sum BRA: 2595

KLIPRA 2.

Oversikt over leilighetenes plassering i blokka, sett fra syd, med leilighetsnummer og seksjonsnummer angitt.

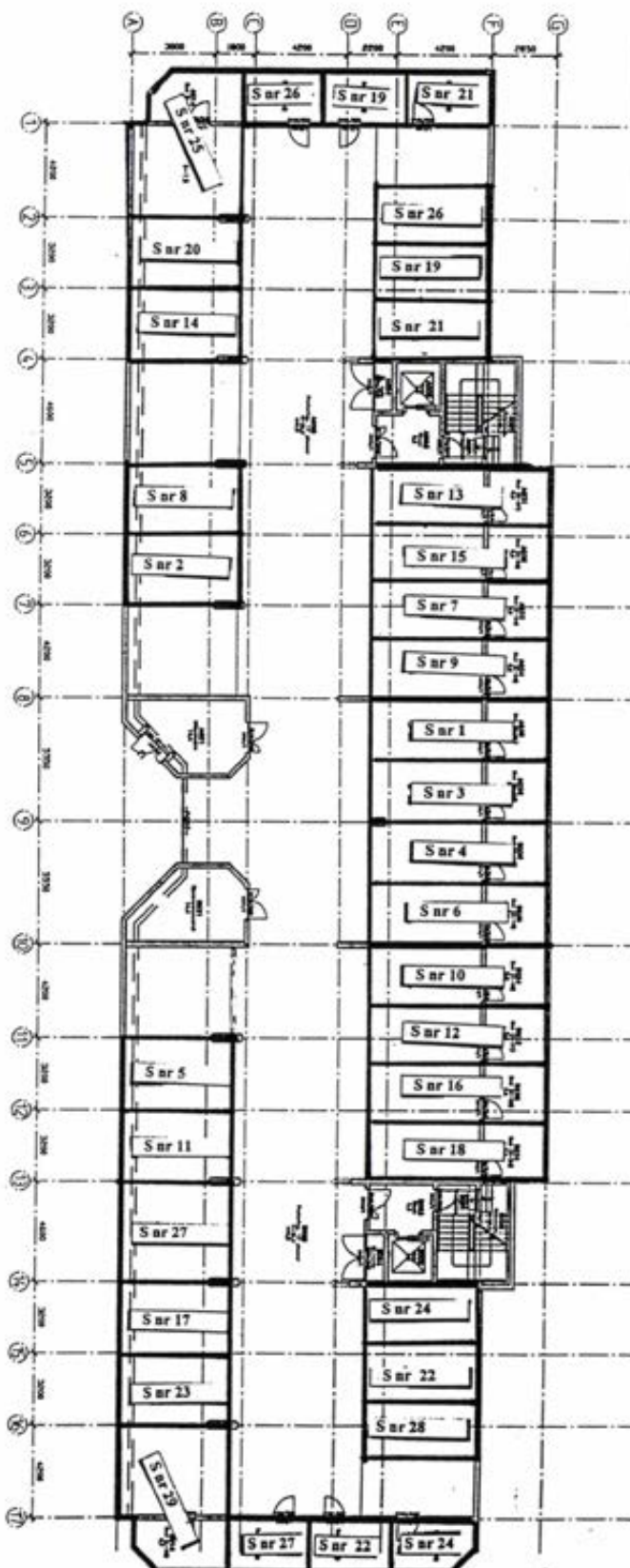
Leilighet nr I-13	Leilighet nr J-14		Leil. nr G-28	Leil. nr B-29	Leil. nr G-30	5. ETASJE
Seksjon nr 25	Seksjon nr 26		Seksjon nr. 27	Seksjon nr. 28	Seksjon nr. 29	
Leil. nr G-10	Leil. nr B-11	Leil. nr G-12	Leil. nr G-25	Leil. nr B-26	Leil. nr G-27	4. ETASJE
Seksjon nr. 19	Seksjon nr. 20	eksjon nr. 21	Seksjon nr. 22	Seksjon nr. 23	Seksjon nr. 24	
Leil. nr G-07	Leil. nr B-08	Leil. nr H-09	Leil. nr H-22	Leil. nr B-23	Leil. nr G-24	3. ETASJE
Seksjon nr. 13	Seksjon nr. 14	Seksjon nr. 15	Seksjon nr. 16	Seksjon nr. 17	Seksjon nr. 18	
Leil. nr F-04	Leil. nr B-05	Leil. nr E-06	Leil. nr E-19	Leil. nr B-20	Leil. nr F-21	2. ETASJE
Seksjon nr. 7	Seksjon nr. 8	Seksjon nr. 9	Seksjon nr. 10	Seksjon nr. 11	Seksjon nr. 12	
Leil. nr C-01	Leil. nr A-02	Leil. nr D-03	Leil. nr D-16	Leil. nr A-17	Leil. nr C-18	1. ETASJE
Seksjon nr. 1	Seksjon nr. 2	Seksjon nr. 3	Seksjon nr. 4	Seksjon nr. 5	Seksjon nr. 6	

GARASJE.
FELLESAREAL.

U-ETASJE

Side 9.

TILLEGGSDELER TIL DE ENKELTE SEKSJONER.



S nr 1	S nr 2	S nr 3	S nr 4	S nr 5	S nr 6	5. ETASJE
S nr 7	S nr 8	S nr 9	S nr 10	S nr 11	S nr 12	4. ETASJE
S nr 13	S nr 14	S nr 15	S nr 16	S nr 17	S nr 18	3. ETASJE
S nr 19	S nr 20	S nr 21	S nr 22	S nr 23	S nr 24	2. ETASJE
S nr 25	S nr 26	S nr 27	S nr 28	S nr 29	S nr 30	1. ETASJE

Garnsjø, Tillepdrøtt og Tollefssjøen

[illegible]



Adresse

Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254272

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19989070

Gårdsnummer

133

Bruksnummer

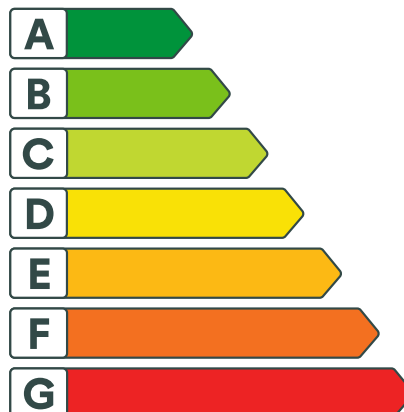
441

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstien

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

108,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 397 kWh



Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND



Detaljering

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



Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

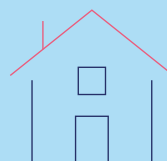
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0024/26

Adresse: Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND, gnr. 133, bnr. 441,
snr. 14 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 91626544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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/