

Nedre Strandgate 9D

SENTRUM/BROSUNDET

notar



Prisantydning Kr. 5 250 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 98/103 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Nedre Strandgate 9D

Stor, flott leilighet m/sydvendt balkong på 13 kvm| 2 bad| 2 soverom| Heis| Parkering i garasje| Fjernvarme| Fin utsikt

Adresse	Nedre Strandgate 9D 6004 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 250 000,-
Omkostninger	Kr 144 240,-
Totalpris	Kr 5 394 240,-
Fellesutgifter	Kr 4 908,-
BRA-i/BRA Total	98/103 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1998
Soverom	2
Etasje	4

Er du på jakt etter en romslig leilighet i sentrum har du nå ypperlig mulighet i Torghallen. Attraktiv 3-roms gjennomgående leilighet på 98 kvm BRA beliggende i 4.etasje med sydvendt veranda på 13 kvm og utsikt. Leiligheten har meget god planløsning og fremstår som innholdsrik. Leiligheten inneholder 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, entré og gang. Soverommene og det største badet ligger i enden av leiligheten avdelt med skyvedør noe som gir en tydelig privat sone. Kjøkkenet er av god størrelse og har rikelig med plass til spisemøblement. Stort vindu gjør også at man har godt med lysinnslipp og utsikt fra kjøkkenet. Det er innlagt fjernvarme i leiligheten noe som gir en lun og god varme og lave strømutgifter året gjennom. Det medfølger parkering og bod i lukket garasjekjeller.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	79

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Nedre Strandgate 9D like ved Brosundet. 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 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.

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

Nedre Strandgate 9D, 6004 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

1-0100/26

SELGER

Edel Anne Baardseth sitt dødsbo v/ Bernt Elias Birkeland iht salgsfullmakter

MATRIKSEL

Gårdsnummer 200, bruksnummer 360, seksjonsnummer 15, , ideell andel 1/1. i Sameiet Torghallen med orgnr.: 983182615 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

E

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 5.785 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er i all hovedsak bebygd og er pent opparbeidet med forstøtningsmurer, støpte trapper og platter, fellesarealer med diverse gangstier, sittegrupper og beplantning. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

SAMEIEBRØK

99/14042

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.04.2026, utført av Møre Takstconsult AS v/ Stig Håvard Vatne.

BYGGEÅR

1998

BYGEMÅTE

UTVENDIG BYGG:

Leiligheten er en del av et større boligsameie som ble oppført i perioden 1997–1998. Bygningsmassen består av flere boligblokker med fellesarealer i et sentralt atrium.

Bygget er oppført med betong og betongelementer. De utvendige fasadene er pusset og malt.

Takkonstruksjonen består av tresperrer og er tekket med skifer.

Etasjeskillene mellom leilighetene er utført i betong.

Leiligheten har 3-lags aluminiumsvinduer fra 2014 og 2016, samt et malt trevindu med 2-lags glass fra byggeåret på det ene badet. Det er en aluminiumsskyvedør med 2-lags glass fra 2014 som fører ut til balkongen, og inngangsdøren er en B30-klassifisert branddør.

BALKONG:

Leiligheten har en sørvendt balkong med flislagt dekke på pedestaller og rekkverk i glass og aluminium. Det ble montert en markise i mars 2021.

BOD/GARASJEPLASS:

Det medfølger en parkeringsplass i et felles garasjeanlegg i underetasjen, som er bygget med betongkonstruksjoner, støpt dekke på grunn og etasjeskillere i betong. I tillegg er det en bod i underetasjen med støpt gulv, enkle trevegger og betonghimling.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Våtrom - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her ble det målt 10 mm høydeforskjell til alle sluker mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk i dusjsonen og ikke 1:100 på resten av rommet).

Store deler av gulvet er flatt uten fall til sluker.

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende drenering fra innebygde sisterner gir tg 2 iht til standarden.

Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - Bad nr. 2 - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Vindu i våtsonen til dusj. Litt skade på foring.

- Våtrom - Bad nr. 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

- Kjøkken - Avtrekk

Svak effekt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Bad nr. 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall til sluk. Her ble det målt 0 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).

Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Sluk ligger ikke på laveste punkt på gulv, så dermed tg3. Stedvis motfall mot sluk.

- Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke sluk i gulv, så avvik og rommet er også byggemeldt som bod.

- Våtrom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.

Ingen dokumentasjon på utførelsen.

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

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

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2019:

- På gulv er det laminat lagt i ca 2019.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2021:

- Markise montert i mars 2021.

2016:

- 3-lags aluminiumsvinduer fra 2014 og 2016.

2014:

- 3-lags aluminiumsvinduer fra 2014 og 2016.
- Aluminiumsskyvedør til balkong med 2-lags glass fra 2014.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til sentrumsformål ihht reguleringsplan for Ålesunds sentrale sørside - områdeplan datert 05.03.2015.

Ihht reguleringsplanen er området syd for sameiet, nede ved havnen, regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Her er det også innregulert forlengelse av vegen fra Keiser Wilhelms gate som strekker seg videre Brøggerplana og opp til Nedre Strand gate rett før Waterfront.

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

Vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme. Gulvvarme på begge badene.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

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 en midlertidig brukstillatelse på snr 14 og 15 i Nedre Strandgate 3,5,7 og 9 datert 20.07.2000.

Tiltaket er søkt om den 18.06.1997. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente byggetegninger, men de avviker noe i forhold til dagens planløsning

Leiligheten er inntegnet med separat bad og vaskerom, men disse er slått sammen til et rom i dag - bad.

Det som er innredet til vaskerom i dag er opprinnelig godkjent som bod. Omgjøring fra bod til vaskerom er søknadspiktig tiltak. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting/søknad eller pålegg om riving/tilbakeføring. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

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 stue, kjøkken, vaskerom, entré, gang, 2 bad og 2 soverom.

Sydvendt balkong med gode solforhold på ca. 13 kvm.

Det medfølger også parkering i lukket garasjeanlegg og bod på ca. 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 14.04.2026, utført av Stig Håvard Vatne.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte eikefronter og laminat benkeplate med eikekant. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask. Hvitvarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, mikro og kjøleskap er integrert. Det er avtrekk som antagelig er via mekanisk avtrekksanlegg i sameiet.

Bad

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger. Det er vannbåren gulvvarme. I taket er det senket himling med malte plater. Badet er utstyrt med veggfestet toalett, badekar, dusjkabinett/massasjedusj, og en baderomsinnredning med underskap, servant nedfelt i benkeplaten, speil og lys. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad nr. 2

Bad 2 er fra byggeår ligger ved entréen. Rommet har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme og fliser på vegger. I taket er det senket himling med malte plater. Badet er utstyrt med dusjløsning, toalett, vask, speil og lys. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, etablert i et rom som er byggemeldt som bod. Det er flis på gulv. Veggene har kantflis mot

gulv og ellers malt glassfiberstrie. I taket er det senket himling med malte plater. Rommet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Tidligere utslagsvask er tatt bort.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat lagt i ca. 2019.

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Himling: Malt mur og stedvis senket tak med malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon og en innluft/friskluftskanal i gang.
- Vannbåren varme: Vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser om at lampen over spisebord på stue ikke er tilkoblet.

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: 98 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 13 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 98 m² Kjøkken, vaskerom, entré, gang, stue, 2 bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m² Balkong.

BOD OG PARKERING

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Parkeringsplass uten delevegger har ikke målbart bruksareal, men parkeringsareal på ca. 11 kvm.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 250 000,-

VERDITAKST

Kr 5 250 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 828,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 908,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Byggforsikring (ikke innbo), vedlikehold, forretningsførsel, revisor, styrehonorar, Heis med drift/vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, tv/internett, vaktmester, fjernvarme, fortausvarme og strøm på fellesareal.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 998 662,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 994 647,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 131 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 144 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 394 240,- (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:

1998/13505-2/58 03.11.1998 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rett for Tafjord kraft til å legge/ha liggende kabler m.v.

samt vedlikehold.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 360

1998/13506-2/58 03.11.1998 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rett for Tafjord Kraft til å legge/ha liggende kabler m.v.

samt vedlikehold.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 360

1999/1382-2/58 03.02.1999 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1976/990015-1/58 31.03.1976 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
N. Strandgt. 9 og 11
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/8460-1/58 26.06.1996 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/8793-1/58 25.07.1997 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/13520-1/58 03.11.1998 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/1382-1/58 03.02.1999 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/14065
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 5 OG 7 - 85
2001/3711-4/58 26.03.2001 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/14042

2020/453536-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 360 FNR: 0 SNR: 15

2024/43015-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 360 FNR: 0 SNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1999/1592-3/58 09.02.1999 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 360 FNR:
0 SNR: 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNBOKSDATO
15.04.2026

FORSIKRINGSSKAP
IF

POLISENUMMER
SP6383110.2.1

OM SAMEIET
Sameiet har navn, «Sameiet Torghallen» og har forretningskontor i Ålesund.

Sameiet består av 85 seksjoner i. h.t. oppdelingsbegjæring, hvor av 6 næringsseksjoner og 80 boligseksjoner. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr 200, bnr 360 i Ålesund kommune.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ikke felleslån pr 16.04.2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 16 536,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Resultatregnskap for 2025:

Sum driftsinntekter: Kr 4 577 708

Sum driftskostnader: Kr 5 394 024

Driftsresultat: Kr - 816 316

Årsresultat: Kr -686 066

Sum egenkapital pr 31.12.2025: 2 330 151.

Budsjett for 2026:

Inntekter: 5 247 000

Driftsutgifter: 5 367 000

Renteinntekter: 120 000

Resultat: 0

Årsmøte 07.04.2026:

- Årsregnskapet viser et negativt resultat på 686 066 kroner mot et positivt resultat på 483 591 kroner året før. Årets negative resultat blir dekt av vedlikeholdsfondet. Sameiets egenkapital er redusert fra 3 016 217 kroner pr. 31.12.2024 til 2 330 151 pr. 31.12.2025.

- Inntekter fra felleskostnadene settes til 5,2 mill. kroner og er en økning med 700 000 kroner i forhold til budsjett og regnskap 2025. Det er satt opp et budsjett i balanse. Det er fra 1. april 2026 gjort bindinger på strøm og fjernvarme slik at kostnaden på dette vil være sikker ut året.

- Vedlikeholdsplan 2026 for sameiet ble presentert.

Sak 8 Andre innkomne saker (orienteringssaker)

- a) Støy fra aktiviteter fra annen seksjonseier.
- b) Rengjøring av gulvareal mellom parkeringsautomaten og tidligere kjøreport 2.
- c) Informasjon om Apcoa-opplegget.
- d) Fremtidig vedlikeholdsplan.
- e) Ønske om mer info fra styret.
- f) Rengjøring ventilasjonsanlegg.

Sakene blir fulgt opp på styremøtene framover.

FORRETNINGSFØRER

Admento

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. 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

Forutsetning for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne. For å presisere forståelsen presiseres følgende: Det er innført forbud mot mating av fugler, samt pålegg om båndtvang for husdyr. Overtredelse vil medføre sanksjoner som gebyr og forbud av husdyr i fellesareal.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

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.

OVERTAGELSE

Det vil ikke bli foretatt ytterligere renhold(nedvask) før 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

28.04.2026

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
Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.90% av kjøpesum		(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.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,- (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 bygnings-sakkyndig 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.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

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.

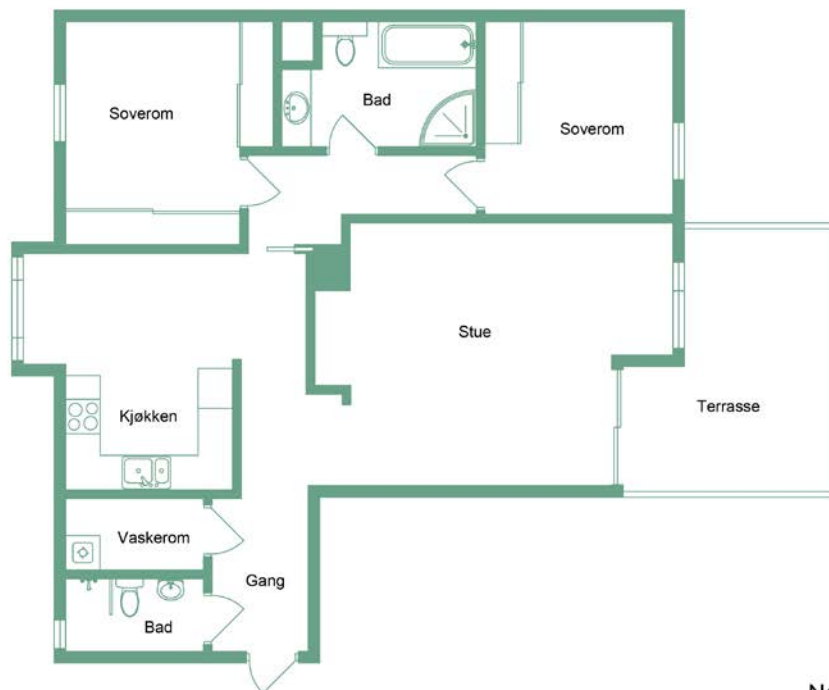
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Nedre Strandgate 9D

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

NEDRE STRANDGATE 9D


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Nedre Strandgate 9 D, 6004 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 200, bnr. 360, snr. 15

Markedsverdi

5 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 12403-1832

Eiendomsverdi ref nr: TE3200

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Brevika 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 etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO.



Rapportansvarlig

Stig Håvard Vatne

Uavhengig Takstingeniør

stig@moretakst.no

919 91 555



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Leilighet i større sameiet (Torghallen) som ble oppført i 1997-98. Registrert tatt eiendommen ble tatt i bruk i november 1998. Denne leiligheten ligger i 4.etg.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører og garderober er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her.

For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) i denne boligen kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.

Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Leilighet - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligkompleks bestående av flere boligblokker. Det er etablert fellesarealer med diverse beplanting, sittegrupper etc i atrium i midten av komplekset. Sameiet består av 80 boenheter og 6 næringsseksjoner. Heis i bygget. Bygget er oppført i betong/betongelementer som er pusset og malt utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med skifer. 3-lags aluminiumsvinduer fra 2014 og 2016. Ett malt trevindu på ene bad fra byggeår med 2-lags glass. Aluminiumsskyvedør til balkong med 2-lags glass fra 2014. B30 branndør som inngangsdør til leiligheten. Balkong på 13 kvm mot sør med flislagt dekke på pidestaller. Rekkverk i glass/alu med høyde 103 cm. Markise montert i mars 2021.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har følgende overflater på oppholdsrom; På gulv er det laminat lagt i ca 2019. Vegger av overflater av malt glassfiberstrie. I tak er det malt mur og stedvis senket tak med malte plater.

Hvite profilerte dører - det er en skyvedør i leiligheten og ellers sidehengsla dører. Skyvedørgarderobe på begge soverom og i entrè.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår, dette badet ligger ved soverommene. Det er flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger og malte plater i tak (senket tak). Veggfestet toalett. Badekar. Dusjkabinett/massasjedusj. Baderomsinnredning med underskap, servant nedfelt i benkeplaten, speil og lys. Mekanisk avtrekk.

Bad 2 fra byggeår, dette ligger ved entrè. Det er flis på gulv med gulvvarme. Flis på vegger og malte plater i tak (senket tak). Dusjløsning. Toalett. Vask, speil og lys. mekanisk avtrekk. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom med standard fra byggeår, etablert i rom byggemeldt som bod.

Flis på gulv. På vegger er det kantflis mot gulv og ellers malt glassfiberstrie. Malte plater i tak (senket tak). Opplegg vaskemaskin. Tidligere utslagsvask er tatt bort. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Profilerte eikefronter og laminat benkeplate med eikekant. Underlimt vask. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap. Det er avtrekk som antagelig er via mekanisk avtrekksanlegg i sameiet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Leiligheten har naturlig ventilasjon pluss en innluft/friskluftskanal i gang. Vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme. Automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	98 m ²
Totalpris	5 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt byggemeldte tegninger.

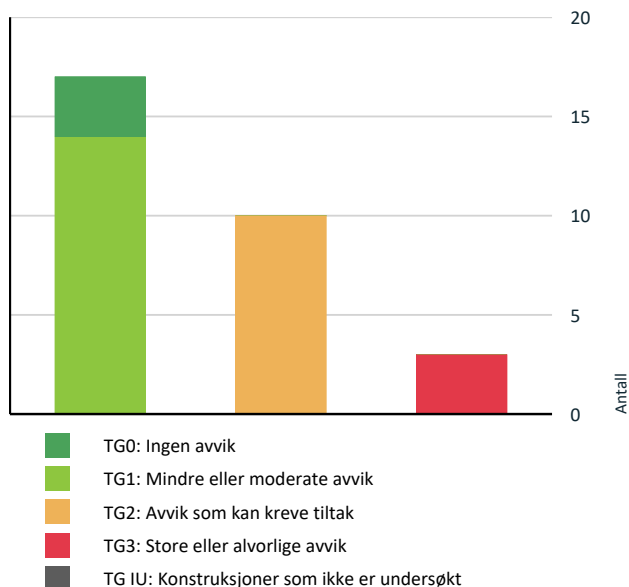
Bod og parkering

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke mottatt byggemeldte tegninger.

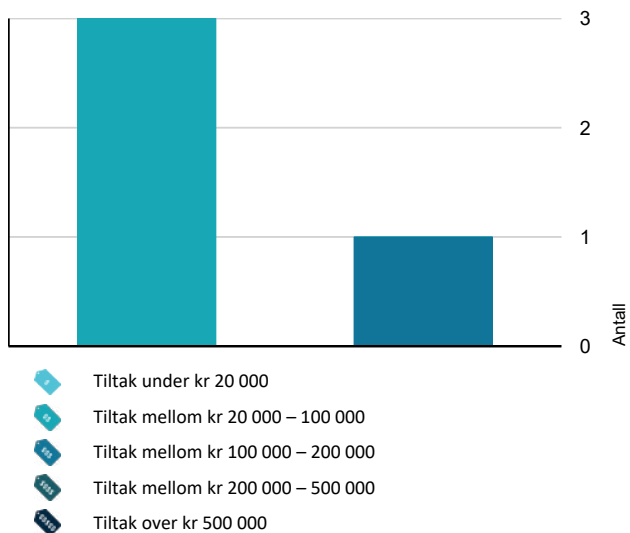
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som tilhører denne leiligheten. Tilstandskontroll er her kun av leiligheten - kontroll av boder utenfor leiligheten er tilleggstjenester, i denne rapporten er boder kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi - kommunal informasjon er ikke innhentet eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
3-lags aluminiumsvinduer fra 2014 og 2016.
Ett malt trevindu på ene bad fra byggeår med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Aluminiumsskyvedør til balkong med 2-lags glass fra 2014.
B30 branddør som inngangsdør til leiligheten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong mot sør med flislagt dekke på pidestaller.
Størrelse 13 kvm.
Rekkverk i glass/alu med høyde 103 cm.
Markise montert i mars 2021 (noe rust).

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Ang. sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat lagt i ca 2019.
Vegger av overflater av malt glassfiberstrie.
I tak er det malt mur og stedvis senket tak med malte plater.

I denne leiligheten tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett forekomme og er normalt i alle brukte leiligheter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongdekke mellom etasjene.
Det ble målt 9 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.
Det ble målt 7 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot sør.
Det ble målt 10 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.
Det ble målt 7 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot søt.

I denne leiligheten er målingene kun stikkprøver og utført i 2 rom. Leiligheten var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle gulvflater er synlige samt måling foretas i alle rom. Etasjeskille er ikke videre vurdert utover de målingene ihht skjevhet som er utført.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeår, dette badet ligger ved soverommene.
Det er flis på gulv med gulvvarme.
Flis på vegger og malte plater i tak (senket tak).
Veggfestet toalett.
Badekar.
Dusjkabinett/massasjedusj.
Baderomsinnredning med underskap, servant nedfelt i benkeplaten, speil og lys.
Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på vegger og malte plater i tak (senket tak).

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her ble det målt 10 mm høydeforskjell til alle sluker mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm). Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk i dusjsonen og ikke 1:100 på resten av rommet). Store deler av gulvet er flatt uten fall til sluker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 3 sluker (en stålsluk og 2 plast) og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende drenering fra innebygd sistene gir tg 2 ihht til standarden. Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Når det ikke er dokumentasjon er det dermed risiko for feil og mangler ved tettesjikt og som kan kreve utbedringer. Konsekvens er fukt/råteskader.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggfestet toalett.
Badekar.
Dusjkabinett/massasjedusj.
Baderomsinnredning med underskap, servant nedfelt i benkeplaten, speil og lys

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,9.



4.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 fra byggeår, dette ligger ved entrè.
Det er flis på gulv med gulvvarme.
Flis på vegger og malte plater i tak (senket tak).
Dusjløsning.
Toalett.
Vask, speil og lys.
mekanisk avtrekk.

4.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malte plater i tak (senket tak).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i våtsonen til dusj. Litt skade på foring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av dusj. Vindu må fuktbeskyttes.

Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu.



4.ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke fall til sluk. Her ble det målt 0 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør (anbefalt min 25 mm).

Ikke fall til sluk etter dagens krav/anbefaling (ikke 1:50 i 80 cm ut fra sluk og ikke 1:100 på resten av rommet).

Sluk ligger ikke på laveste punkt på gulv, så dermed tg3. Stedvis motfall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvens er at vann kan renne til dør og gjøre skade i tilliggende konstruksjoner ved en evt. lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

Konsekvens/tiltak

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

Se punkt om gulv - tettesjikt må også utbedres ved oppgradering av gulv og fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjløsning.
Toalett.
Vask, speil og lys.

4.ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

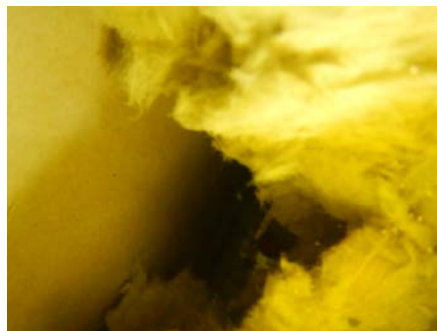
Det er mekanisk avtrekk.

4.ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,9.



4.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med standard fra byggeår, etablert i rom byggemeldt som bod.

- Flis på gulv.
- På vegger er det kantflis mot gulv og ellers malt glassfiberstrie.
- Malte plater i tak (senket tak).
- Opplegg vaskemaskin.
- Tidligere utslagsvask er tatt bort.
- Mekanisk avtrekk.

4.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På vegger er det kantflis mot gulv og ellers malt glassfiberstrie.
Malte plater i tak (senket tak).

4.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ikke sluk i gulv, så avvik og rommet er også byggemeldt som bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Etablere sluk og sikkert avrenning fra rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

4.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk.

Ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sluk og dokumenteres tilfredsstillende tettesjikt/membran for å sikre mot vannlekkasjer.

Manglende sluk og ukjent tettesjikt medfører høy risiko for vannskader i både rommet og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

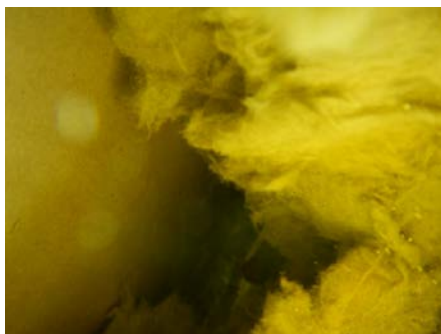
4.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,9.

Det påpekes at dette er samme hull som mot badet, men her ble det fuktsøkt mot veggen mot vaskerommet.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Profilerte eikefronter og laminat benkeplate med eikekant.

Underlimt vask.

Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøleskap.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk som antagelig er via mekanisk avtrekksanlegg i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svak effekt,

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Her bør ventilator oppgraderes, men det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av eget avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon pluss en innluft/friskluftskanal i gang.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

Selges av bo, derfor begrenset kunnskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998
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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 Anlegg som snart er 30 år, dermed anbefales det kontroll. Ingen dokumentasjon.



Bygninger på eiendommen

Bod og parkering

**Anvendelse**

Bod og parkering

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard ut fra alder.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen. Garasjen er oppført i betongkonstruksjoner med støpt dekke på grunn, betong etasjeskiller.

Bod i underetg - støpt gulv, enkle trevegger. Betonghimling.

Hyller.

Låsbar dør.

Strøm

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

98 m²/98 m²

Leilighet: Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Entré, Gang, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Bod og parkering

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 250 000

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 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 250 000

Konklusjon markedsverdi

5 250 000

Markedsvurdering

Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brunholmgata 9 ,6004 ÅLESUND 108 m ² 2023 3 sov	18-05-2025	8 490 000	8 350 000		8 350 000	75 225
2 Nedre Strandgate 31A ,6004 ÅLESUND 110 m ² 2012 2 sov	21-01-2026	8 000 000	7 400 000		7 400 000	67 273
3 Nedre Strandgate 43A ,6005 ÅLESUND 80 m ² 2016 2 sov	12-03-2026	5 000 000	4 950 000		4 950 000	61 875
4 Nedre Strandgate 45 ,6005 ÅLESUND 97 m ² 2003 2 sov	12-06-2025	6 000 000	6 000 000		6 000 000	59 406
5 Nedre Strandgate 43A ,6005 ÅLESUND 70 m ² 2016 2 sov	28-12-2025	4 350 000	4 200 000		4 200 000	56 000
6 Brunholmgata 1C ,6004 ÅLESUND 92 m ² 1988 1 sov	05-05-2025	4 900 000	5 000 000		5 000 000	54 348
7 Nedre Strandgate 37A ,6005 ÅLESUND 89 m ² 2001 2 sov	11-01-2026	4 450 000	4 300 000		4 300 000	46 739
8 Nedre Strandgate 37B ,6005 ÅLESUND 132 m ² 2003 3 sov	29-01-2026	5 750 000	5 575 000		5 575 000	41 604

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 430 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 450 000

Bod og parkering

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod og parkering	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **3 650 000**

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.	1 200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000

Beregnet tomteverdi **Kr.** **1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **5 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

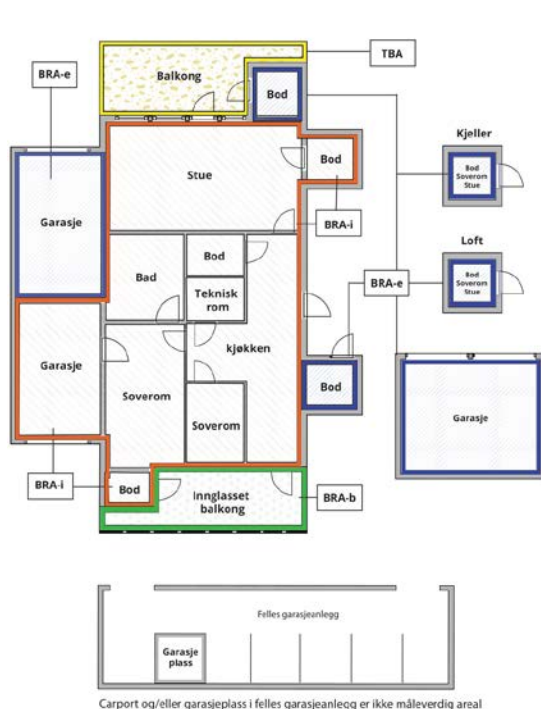
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggetekniske 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)		
4.Etasje	98			98	13
SUM	98				13
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, entré, gang, stue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod og parkering

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Parkeringsplass uten delevvegger har ikke målbart bruksareal, men parkeringsareal på ca 11 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke mottatt byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Stig Håvard Vatne Bernt Birkeland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	360		15	5785 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Sameiets tomtestørrelse.	Eiet

Adresse

Nedre Strandgate 9 D

Hjemmelshaver

Edel Anne Baardseth`s bo

Eierandel

99 / 14042

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger Nedre Strandgate sentralt i Ålesund. Etablert byområde med boligblokker, bygårder, hoteller og forretningsvirksomhet i nærområdet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Bolig/næring/forretning - sentrumsplan. Det er pågående arbeider med sydsiden av Ålesund som kan ha innvirkning på eiendommen i forhold til endrede kjøreforhold, ny bebyggelse etc

Om tomten

Eiet tomt for sameiet. Disponeres iht oppdelingsbegjæringen. Tomten er i all hovedsak bebygd og er pent opparbeidet med forstøtningsmurer, støpte trapper og platter, fellesarealer med diverse gangstier, sittegrupper og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland/Ambita	30.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Re-seksjonering	01.03.2001		Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE3200>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0100/26	
Selger 1 navn	
Bernt Elias Birkeland	
Gateadresse	
Nedre Strandgate 9D	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6004
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Edel Anne Baardseth	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn Edel Anne Baardseth	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1-0100/26

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringsseiendom
- 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Bernt Elias Birkeland	f76efb2943e133aa4064d 43cc2f182ba72fabba2	15.04.2026 14:49:25 UTC	Signer authenticated by One time code

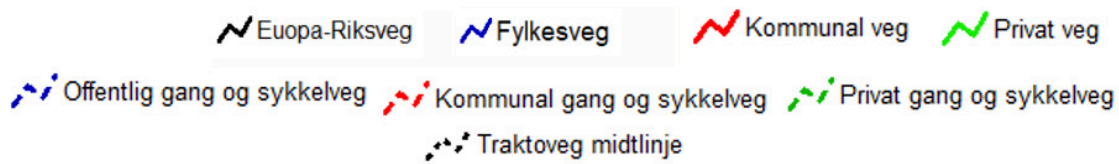
Document reference: 1-0100/26

- 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>

Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturl)	● Mast
 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant	⚓ Flaggstang
 Beskrivende hjelpelinje for anlegg	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant
 Vegdekkkant på bru	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	✦ Hydrant	○ Kumlokk
Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg på bru	 Veg	 Parkeringsområde
 Parkdetalj	 Flytebrygge	 Kai og brygge
 Trapp	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Lekeplass	 Bebygd område	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

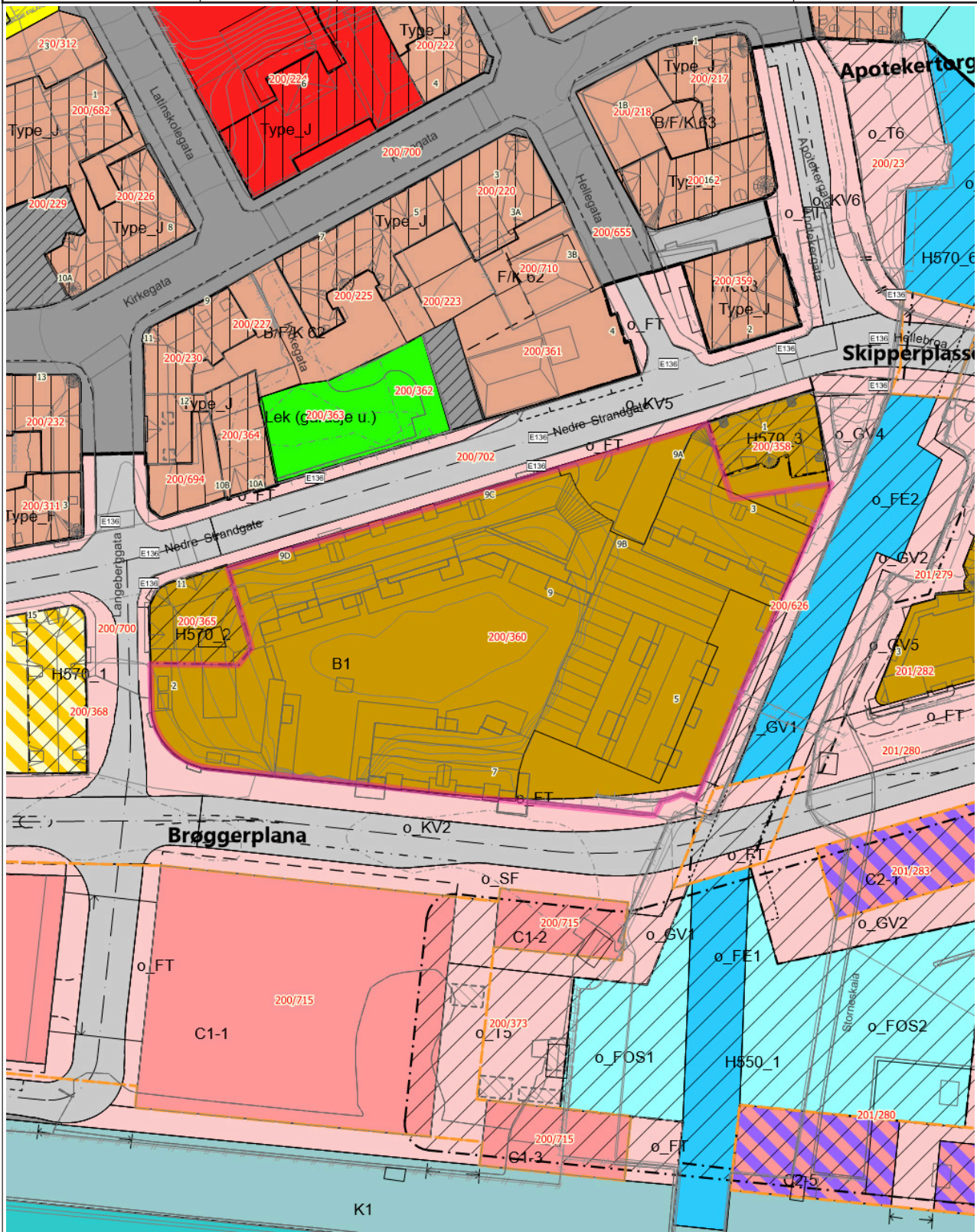
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Nedre Strandgate 9D
6004 ÅLESUND

Annen info:










Målestokk
1:1000










Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - under grunnen	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt
 Regulert fotgjengerfelt	 Sikringsgjerde	 Bevaring av bygninger og anlegg
 Bevaring av bygninger	 Boligområde	 Offentlig bygg - undervisning
 Annet byggeområde	 Gate m/fortau	 Gatetun
 Trafikkområde i sjø og vassdrag	 Havneområde i sjø	 Anlegg for lek
 Felles avkjørsel	 Hensyn landskap	 Bevaring kulturmiljø
 Randområder til nasjonalpark/landskapsverno mråde	 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Næring/tjenesteyting	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Gangveg/gangareal/gågate
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Kai	 Ferdsel
 Havneområde i sjø	 Friluftsområde i sjø og vassdrag	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	 RpFormålGrense	 RpGrense
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næring/Tjenesteyting	 Gangveg/gangareal/gågate
 Ferdsel		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Euopa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
 Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

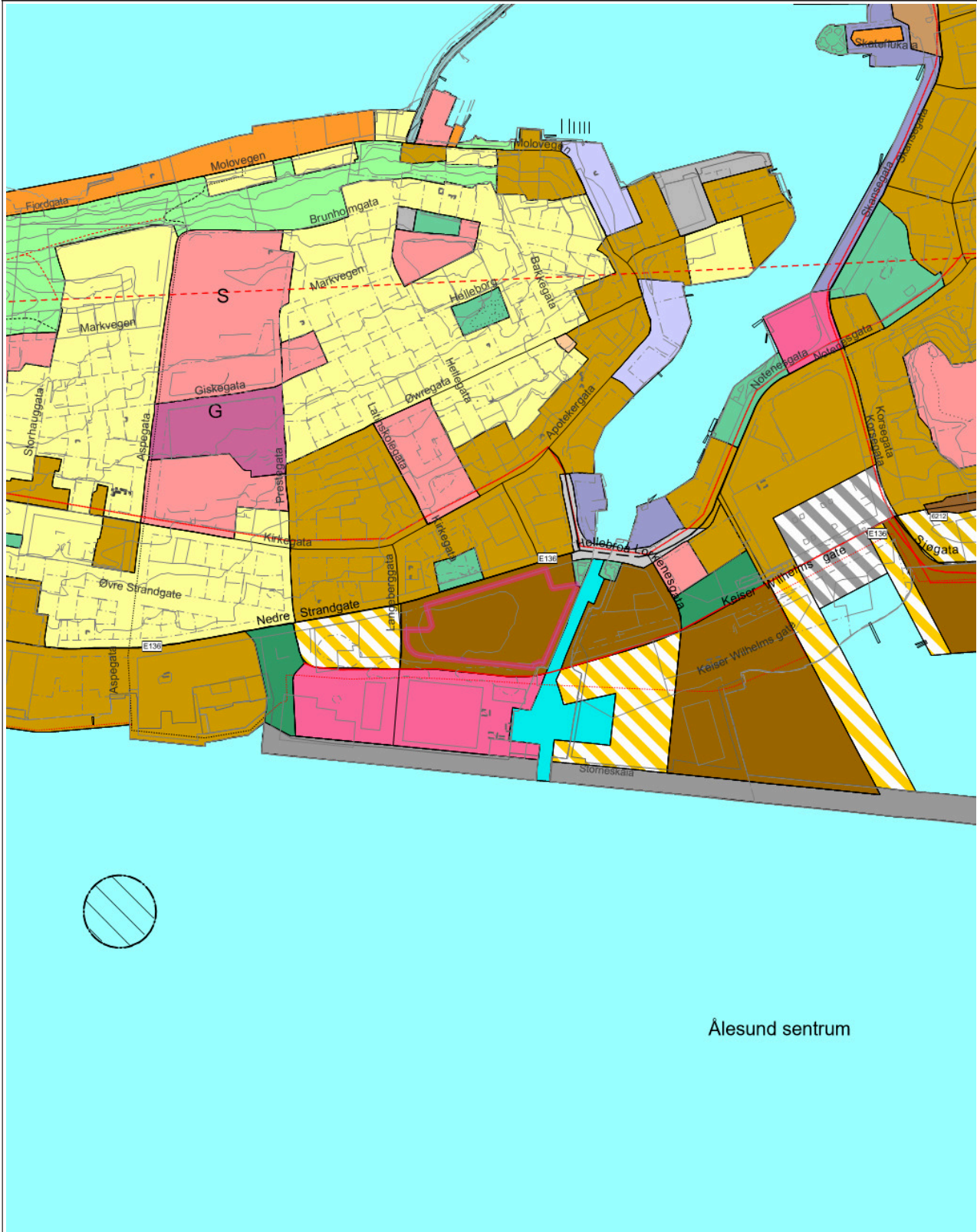
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Nedre Strandgate 9D
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg 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	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Takkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for infrastruktursoner
 Bevaring kulturmiljø	 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Forretninger	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Fritids- og turistformål	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal
 Grav- og urnelund	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Uteoppholdsareal	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Havn	 Kollektivknutepunkt
 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 Kollektivknutepunkt	 Friområde	 Friluftsområde
 Friluftsområde	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



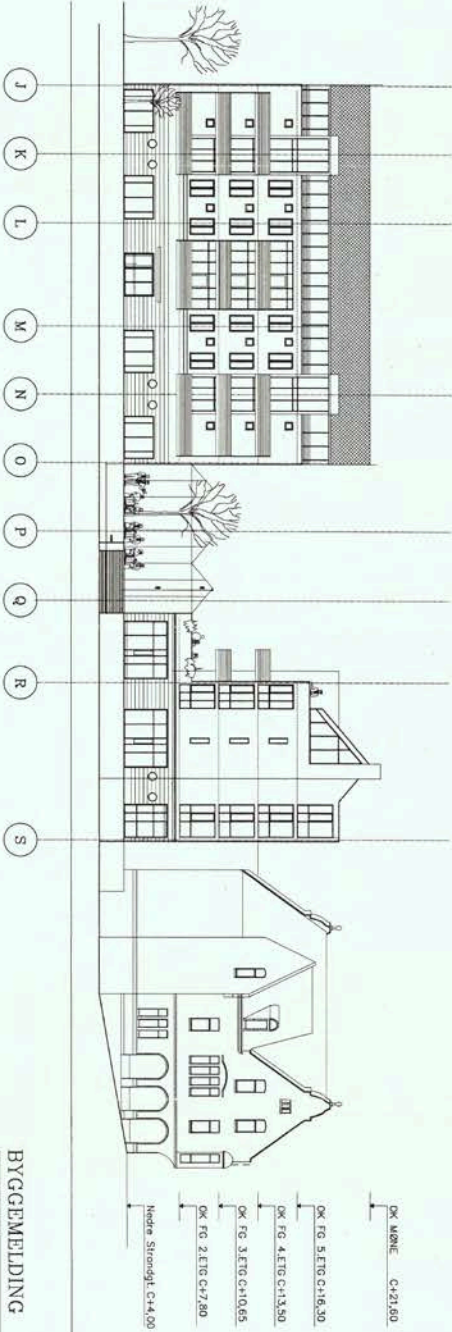
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



GODKJØRT PÅ VILKÅR SATT AV
 AVBETNINGSPÅLØST FOR PLANLAGER
 SAMR. AVTAL 13.5.97
 BEBYLDT
 ALDA

ALESUND KOMMUNE
 TEKNISK SEKSJON
 Saksnr 28.04.97
 MAPPE NR. 5202/96
 473

BYGGMELDING

A	BYGGMELDING	SEKST	NR
NR	REGULERINGS	DATO	1995

NKL / BYGGTORGET AS

FASØE 837
 TORSHALLEN
ODD SIVINGSTAD SIVILARKITEKTER AS
 Kongensgt. 24 6022 Åmåsund
 Telefon 70 12 52 50 Fax 70 12 52 57 E-mail: odd@silvarktekt.no
 MÅL : 1:200
 DATO : 25.04.97
9606
 41



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Byggtorget AS
Postboks 7670 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:
ARH/2000/24287/200/360 97000019

Dato:
20.07.2000

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
for leilighetene A402 og A403, med seksjonsnr. 14 og 15
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 200 BNR. 360 - ADRESSE: NEDRE STRANDGATE 3, 5, 7 OG 9
EIER: BYGGTORGET AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV FORRETNINGER, BOLIGER OG GARASJEANLEGG

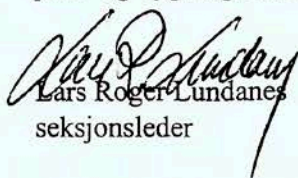
Beliggenhet: Bydel nr. 02 Grunnkr. nr. 0206
Søknad av: 18.06.1997
Arbeids/byggets art: nybygg/forretning og boligbebyggelse
Byggherre: NKL og Byggtorget
Anmelder: Odd Slyngstad Sivilarkitekter AS
Byggetillatelse: 26.06.1997 (HP-sak nr. 067/97 B og 097/97 B)
Ansvarshavende: Ålesund Bygg AS og Byggtorget AS
Igangsettingstillatelse: 19.08.1997

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet nr. A402 og A403, med seksjonsnr. 14 og 15.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Ferdigstilling av resten av tiltaket.

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 Wilhelmgate 11

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

VEDTEKTER FOR «SAMEIET TORGHALLEN» GNR 200, BNR 360 I ÅLESUND

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk

Sameiet har navn, «Sameiet Torghallen» og har forretningskontor i Ålesund.

Sameiet består av 85 seksjoner i. h.t. oppdelingsbegjæring, hvor av 6 næringsseksjoner og 80 boligseksjoner. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr 200, bnr 360 i Ålesund kommune.

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

Beregning av bruksareal er foretatt slik:

Arealberegningen for de enkelte seksjoner viser BRA (bruksareal) iflg. NS 3940 med de unntak som gjøres i Husbankens arealregler for vertikale konstruksjoner og sjakter inne i seksjonen som er regnet med i arealet. Arealet for hver seksjon er avrundet til nærmeste hele tall.

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, ute område eller andel av fellesareal, heiser, trapper e.l.

2. Organisering av sameiet og råderett

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

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

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annen måte, forutsett at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler, fastsatt av årsmøte. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Spesielt nevnes at næringsseksjonen i kjelleretasjen, med stedsvarende virkning gir veirett over seksjonen for samtlige boligseksjoner både med bil og til fots fra fellesrom, til og fra tilleggsdeler til seksjonene (parkeringsplasser og boder) samt inn og utkjøring av eiendommen.

Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, § 25

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

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

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

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

3. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne i.h.t. den fordelingsliste som fremkommer i nærværende avtale pkt. 4. Ved endrede forhold og i tvilstilfeller, bestemmer styret hva som skal regnes for fellesutgifter, og fordeling mellom seksjonens eiere.

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

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

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte seksjonseier panterett i den annen seksjonseiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens § 25.

4. Fordeling av fellesutgifter

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

A: Dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

B: Dekkes av boligseksjonene alene etter innbyrdes sameiebrøk.

C: Dekkes likt av boligseksjonene uavhengig av sameiebrøk.

D: Dekkes av næringsseksjonene etter forbruk

E: Dekkes med ¼ av næringsseksjonene likt på hver eier og ¾ av boligseksjonene, likt på hver eier.

F: Dekkes etter måler/måling/fordeling fastsatt av styret.

G: Dekkes av eierne av parkeringsplassene etter antall plasser.

H: Dekkes likt av boligseksjonene med pipe uavhengig av sameiebrøk. 45 stk.

I: Fjernvarme/varmevann bolig dekkes av boligseksjonene alene etter innbyrdes sameiebrøk x/7.345

J: Dekkes av samtlige seksjoner eks. Ålesund parkering AS etter brøk x/10.756.

K: Dekkes likt av boligseksjonene, eks. Ålesund kommune 61 stk.

L: Dekkes av næring, og fordeles 50/50 mellom Ålesund parkering og Torghallen Eiendom

M: Dekkes 1/8 av Torghallen Eiendom, 1/8 av Ålesund parkering og ¾ av boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk x 7.345

Boligseksjonene f.om snr. 7 – t.o.m. snr. 65 (59 seksjoner), har sine parkeringsplasser som tilleggsdel i kjelleretasjen. Samtlige av disse seksjoner disponerer 1 parkeringsplass, unntatt snr. 32 og 54 som disponerer 2 plasser hver. Hver parkeringsplass har et areal på 12,6 m². For kostnader under pkt A, skal det for nevnte seksjoner (snr. 7- snr. 65) gjøres et tillegg i telleren med 13 pr. parkeringsplass, med tilsvarende summen av økningen av telleren også som endring i nevneren for det totale sameiet under kostnader som nevnt i pkt. A.

FORDELINGSNØKLER	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
Vedlikehold felles	X												
Vedlikehold boliger		X											
Vedlikeholdsfond	X												
Forsikring av byggene	X												
Forretningsførsel					X								
Revisor					X								
Styrehonorar/kostnader					X								
Heis-bolig A-F drift/vedlikehold			X										
Trappevask boligoppgang A -F			X										
Rengjøring p.del bolig/næring							X						
Vektertjeneste										X			
Renovasjon-bolig			X										
Kabel – TV			X										
Vann/avløp forbruk													X
Vann/avløp gebyr bolig			X										
Vann/avløp gebyr næring												X	
Fast avtale vaktmester			X										
Eiendomsskatt				X									
Feiing								X					
Vaktmester tillegg tjenester		X											
Felles strøm						X							
Fortausvarme	X												
Fjernvarme/varmevann bolig									X				

5. Vedlikehold

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

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom for å unngå lekkasje, skal rense sluk og holde avløpsrør åpne. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Utskifting av sluk, vinduer og ytterdører er sameiets ansvar. Fordeling av kostnader henvises til Årsmøtevedtak 2012, avholdt 06.05.2013.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra dører og vinduer som vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter 1-en måneders varsel la det utføre for seksjonseierens regning.

6 Vedlikeholdsfond

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

7. Godkjenning av seksjonseiere

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

8 Styret

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

9 Styrets vedtak

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

10 Firmategning

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

11 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Ordinært årsmøte holdes hvert år inne 30. juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilken sak de ønsker behandlet.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ekstraordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner § 34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

12. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles

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

Kfr. eierseksjonslovens § 44.

13. Møteledelse og avstemming

Årsmøte ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemming regnes flertall etter sameier brøken. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses og gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

14. Revisor

Sameiet velger enten statsautorisert eller registrert revisor.

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

15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, eller forutgående 14 dagers skriftlig varsel til å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i.h.t. panteretten etter pkt. 3. Dersom en seksjonseier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonene fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. Forøvrig vises det til eierseksjonslovens § 26 og § 27.

16 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenne, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningsmassen og området rundt og etter forutgående godkjenning av styret.

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

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

17. Endringer i vedtekter

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

18. Forhold til lov om eierseksjoner

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

Vedtatt av sameiet gnr. 200, bnr. 360 i Ålesund 11. juni 2020.

Endret 11.06.2020

Godkjent av årsmøtet 11.06.2020

Husordensregler for Sameiet Torghallen

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

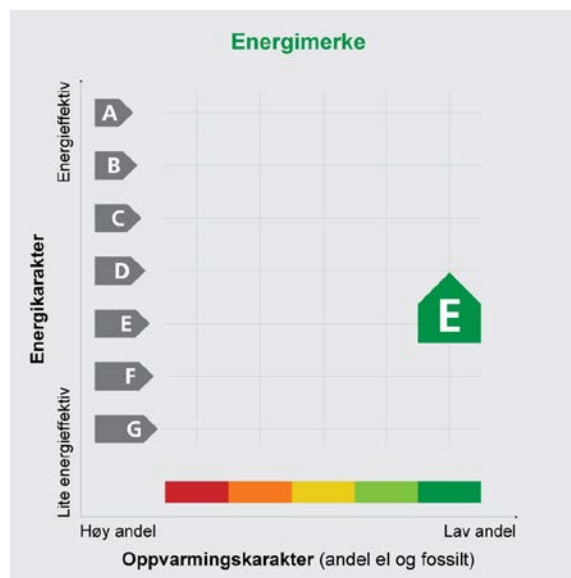
1. I fellesrom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc. Sykler kan plasseres i sykkelboden.
 2. Det må tilstrebes å holde søppelrommene rene og luktfrie. Vi er i dag pålagt å sortere avfall i henhold til skriv fra ATVIN. Restavfall og matavfall pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall kan alle benytte ATVIN appen for levering til ÅRIM Bingsa. For å unngå tette avløpsrør, må fett fra eks. pinnekjøtt, ribbe etc., ikke tømmes i vask eller toalett, men settes på kjøling til fett er stivt, pakkes i plastposer og legges i matavfall.
 3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner e.l. fra vinduer eller verandaer.
 4. Forutsetning for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne. For å presisere forståelsen presiseres følgende: Det er innført forbud mot mating av fugler, samt pålegg om båndtvang for husdyr. Overtredelse vil medføre sanksjoner og forbud av husdyr i fellesareal.
 5. Dører til trappeganger skal være låst hele dagen. De samme gjelder dører og porter til privat garasjeanlegg.
 6. Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio, musikk-anlegg og TV apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder for bruk på veranda og uteareal. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at det foregår uten bråk i gangene.
 7. Styret har avgjørende myndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendig farge, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l. Dette inkluderer også fliser og belegg på balkonger og terrasser.
- Sluker og renner:** Det er den enkelte sitt ansvar å påse sluker og renner ikke tettes til av rusk og avfall på sine uteplasser. Styret anmoder om at håndtering av avfall fra busker, trær og planter tas hånd om på en forsvarlig måte slik at vi unngår at sluker og avløp går tette.
8. Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting/oppussing, skal heisen beskyttes for å unngå striper og skader.
 9. Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren å orientere om de gjeldende husordensregler.
 10. Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakerne eller andre som har blitt gitt adgang til leiligheten.

Revidert 08.05.2025

Godkjent av årsmøtet

STYRET

Adresse	nedre strandgate 9D
Postnr	6004
Sted	Ålesund
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	360
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-968006
Dato	01.02.2019



Innmeldt av	Gunn Tove Kroken
-------------	------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: nedre strandgate 9D

Postnr/Sted: 6004 Ålesund

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 01.02.2019 09:26:06

Energimerkenummer: A2019-968006

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Gunn Tove Kroken

Gnr: 200

Bnr: 360

Seksjonsnr: 15

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjøleskap 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.

Tips 9: 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.



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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel 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.

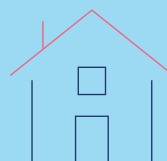
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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: T-0100/26

Adresse: Nedre Strandgate 9D, 6004 ÅLESUND, gnr. 200,
bnr. 360, snr. 15 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. 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/