

# Skaregata 13

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 100 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 35/49 kvm  
Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



# Skaregata 13

**Lekker og moderne 2-roms eierleilighet  
beliggende sentralt og rolig i sentrum, stor felles  
terrasse i bakgård!**

Adresse	Skaregata 13 6002 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 100 000,-
Omkostninger	Kr 65 490,-
Totalpris	Kr 2 165 490,-
Fellesutgifter	Kr 1 335,-
BRA-i/BRA Total	35/49 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1906
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til Skaregata 13! Leiligheten ble pusset opp og innredet i 2019, og fremstår lekker med moderne overflater! Det er store vindusflater, og god takhøyde som bidrar til en lys og luftig atmosfære med behagelig romfølelse. Sameiet disponerer en hyggelig, felles terrasse i bakgården på ca. 25 m<sup>2</sup>. I tillegg medfølger en romslig bod i kjeller på ca. 14 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig område, samtidig gangavstand til sentrum og et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Velkommen til visning!

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



## Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig  
465 28 349 / hp@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	17
Vedlegg	19
Budgivning	83

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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 Skaregata i Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5 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. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skaregata 13, 6002 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0101/26

### SELGER

Preben Finseth Brandvik

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 201, bruksnummer 594, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.  
i Sameiet Skaregata 13 med orgnr.: 926501119 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

G

### 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 er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 154 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er tilnærmet flat. Det er støpte fortau mot nord og vest. I tillegg er det felles terrasse i bakgård. Felles tomt for sameiet.

## SAMEIEBRØK

42/323

## TAKST

Tilstandsrapport datert 28.04.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1906

## BYGGEMÅTE

UTEVENDIG:

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter fra 1906 og fremstår som normalt vedlikeholdt. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en brann- og lydklassifisert entrédør.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor lekkasjevann ikke vil gå til sluk da sokkel inn til sluk er tett. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Det er registrert dampsperre på vegg ved hulltaking. Når det er etablert både dampsperre og membran på samme vegg, øker dette risikoen for kondens og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen, da fukt kan bli innestengt mellom sjiktene.

- Kjøkken - 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## 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 ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 17.04.2026.

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

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Badet er ifølge tidligere salgsoppgave renoveret i 2019.
- fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og bevaring av bygninger (verneverdig bebyggelse - gjenreisningsperioden 1904-1915) iht. reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.200 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bygninger fra gjenreisningsperioden skal i den grad det er mulig bevares eller tilbakeføres til sitt opprinnelige uttrykk.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, datert 09.03.2017.

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

#### **OPPVARMING**

Boligen varmes opp med:

- Gulvvarme på bad.
- Elektrisitet

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider gjeldende for 2025.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er utstedt ferdigattest angående ombygging av leiligheter og fasadeendring datert den 13.12.19. Ombyggingen gjaldt også denne leiligheten og byggetegninger datert 13.09.2018 stemmer med dagens planløsning.

Ferdigattesten gjelder ikke for tiltak som har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging, dvs branntrepp og ombygning av balkong. Branntreppen er i dag fjernet.

#### **BYGGETEGNINGER**

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

#### Kommentar til ulovlighet i ferdigattest

Som følge av ulovlighetsoppfølging og forhåndskonferanse er det blitt avtalt at nye vinduer inngår i denne søknaden mens branntrapp og ombygning av balkong vil være gjenstand for separat søknad (det er her stilt krav til delvis tilbakeføring i henhold til reguleringsbestemmelser).

#### VERNEKLASSE/SEFRAK

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

#### RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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, bad, soverom og entrè. Samt bod i kjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 28.04.2026, utført av Jacob Engholm Holen .

#### STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Kjøkken:

Kjøkkenet har HTH-innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med overlimt vask. Det er spotter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, vannstoppsystem og komfyrvakt. Av hvitevarer finnes kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave renoverert i 2019. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Veggene har fliser og taket er malt. Fall mot sluk er målt til 5 mm per meter. Rommet er utstyrt med en innredning med heldekkende servant og skap under, speil med lys over servanten, veggmontert toalett og dusjvegger av glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk styrt vifte. Rørskap er plassert på baderommet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i fellesareal i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer fra 2019. De elektriske installasjonene er i all hovedsak skjulte.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

#### **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**

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: 35 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 49 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod

2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad, soverom

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet leilighetens utforming er

det vanskelig å måle arealet nøyaktig

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 100 000,-

### VERDITAKST

Kr 2 100 000,-

### EIENDOMSSKATT

Kr 2 353,- pr 2026

### INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 1 335,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Kommunale avgifter
- Forsikring (Ikke innbo)
- Strøm i fellesareal

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 459 500,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 838 000,- som sekundærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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. 2 100 000,- (Prisantydning)

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

kr. 52 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 65 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 165 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
-----

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

##### **HEFTELSE**

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

##### **GRUNNDATA**

2019/1179380-1/200 07.10.2019

21:00

##### **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 42/323

2020/1252222-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 594 FNR: 0 SNR: 3

2024/51290-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 594 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### **GRUNNBOKSDATO**

05.05.2026

## **FORSIKRINGSSKAP**

IF

## **POLISENUMMER**

SP0003370452

## **OM SAMEIET**

Sameiets navn er "Sameiet Skaregata 13" og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 201 bnr.594 i Ålesund Kommune.

Sameiet består av 5 seksjoner.

## **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Sameiet har ikke lån i følge styreleder, datert 22.04.2026.

## **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Regnskap for 2025:

Sum driftsinntekter: 120 000,-

Sum driftskostnader: 105 708,-

Resultat: 14 293

## **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

## **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenase for andre beboere.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter 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**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

19.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **MEGLER**

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: hp@notar.no  
Mobil: 465 28 349

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: torstein@notar.no  
Mobil: 916 26 544

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 1,6% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,-	(inkl. mva.)
Overtakelse	kr. 2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no (Veil. 3 000,-)	kr. 0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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 eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig 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 eiendomsmeidleren 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

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

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

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Seksjonering
- Ferdigattest
- Vedtekter

#### **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.

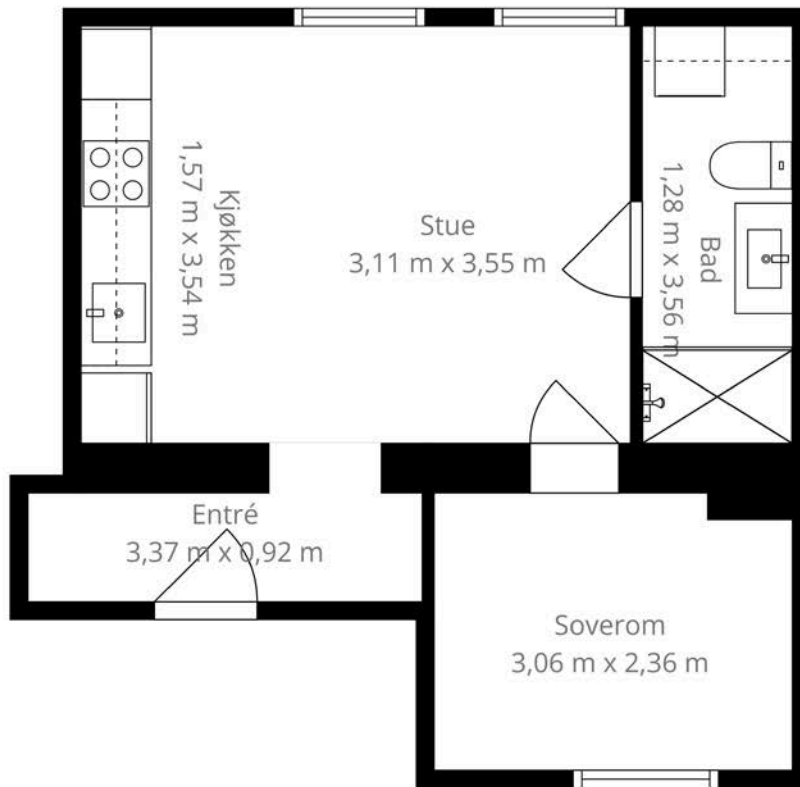
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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



Mål beregnes med Cubicava- Teknologi. De Annes Å Være Målestørte, Men Ikke Garanterte.



# 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

## SKAREGATA 13


- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplasskart
- Byggetegninger
- Seksjonering
- Ferdigattest
- Vedtekter

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skaregata 13 , 6002 ÅLESUND

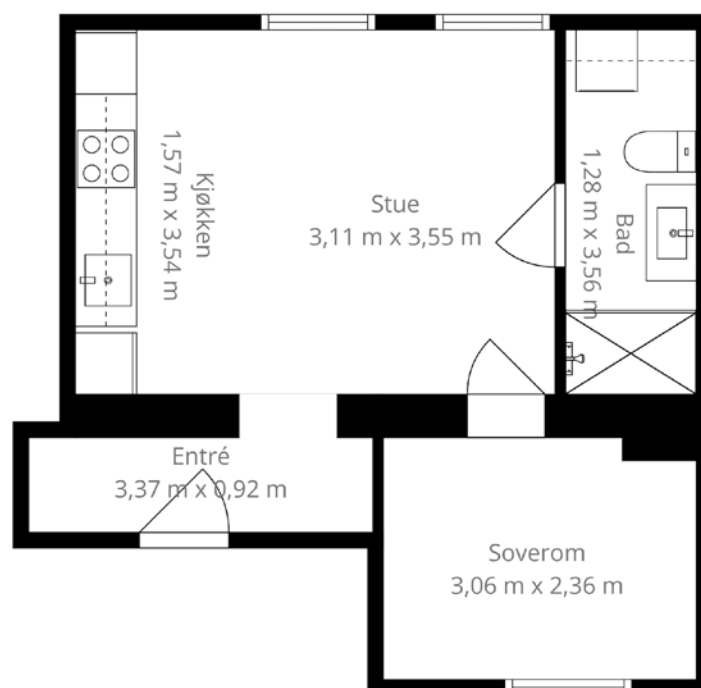
 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 594, snr. 3

## Markedsverdi

**2 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 21643-1275

Eiendomsverdi ref nr: IR1337

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Hølen



**naava**  
TAKST



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

[jacob@naava.no](mailto:jacob@naava.no)

469 49 615



# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1906

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave renoveret i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på varmekabler i baderomsgulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran- og flisarbeid.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm pr meter.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med heldekkende servant med skap under, speil med lys over servant, veggmontert toalett, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin. Rørskap er plassert i badrom.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Det er foretatt fuktmålinger i eksisterende hull i stue mot dusjsone.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er spotter under overskap.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanker er plassert i fellesareal i kjeller. Ukjent hvilken tank som tilhører leiligheten. Alle varmtvannstanker er utskiftet i senere tid.  
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000
---------------------------------------	-----------

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

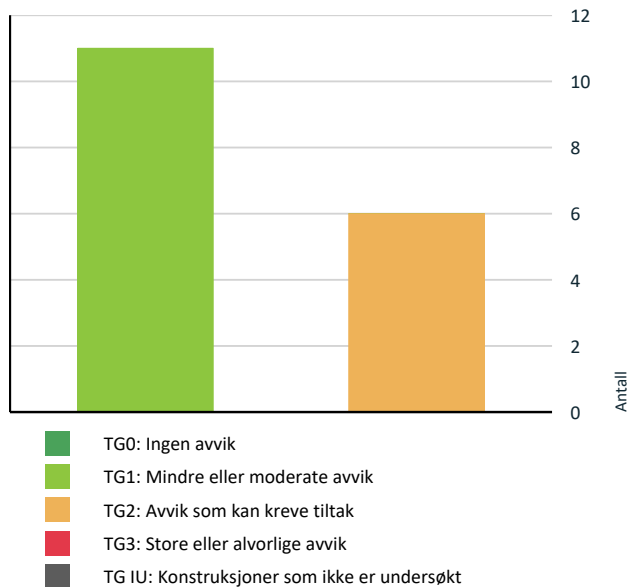
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

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.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1906

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave renoveret i 2019. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på varmekabler i baderomsgulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran- og flisarbeid.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm pr meter.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor lekkasjevann ikke vil gå til sluk da sokkel inn til sluk er tett. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk og sørges for at sokkel ikke hindrer avrenning til sluk. .

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med heldekkende servant med skap under, speil med lys over servant, veggmontert toalett, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin. Rørskap er plassert i badrom.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger i eksisterende hull i stue mot dusjone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det er registrert dampspærre på vegg ved hulltaking. Når det er etablert både dampspærre og membran på samme vegg, øker dette risikoen for kondens og påfølgende skadeutvikling i konstruksjonen, da fukt kan bli innestengt mellom sjiktene.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Dersom både dampspærre og membran opprettholdes på samme vegg, vil det være økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til redusert levetid og behov for reparasjoner på sikt. Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig da dette er å anse som en risikokonstruksjon.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er spotter under overskap.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanker er plassert i fellesareal i kjeller. Ukjent hvilken tank som tilhører leiligheten. Alle varmtvannstanker er utskiftet i senere tid.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

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.

2019

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m<sup>2</sup>/35 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Kr 2 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 100 000

## Konklusjon markedsverdi

2 100 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 O.A. Devolds gate 9B ,6002 ÅLESUND 38 m <sup>2</sup> 1969 0 sov	06-01-2026	1 890 000	<b>1 900 000</b>	455 158	2 355 158	<b>61 978</b>
2 Hans Strøms gate 6 ,6002 ÅLESUND 32 m <sup>2</sup> 1920 1 sov	31-03-2026	1 900 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>57 812</b>
3 Skaregata 20 ,6002 ÅLESUND 46 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	12-02-2026	2 190 000	<b>2 100 000</b>	513 062	2 613 062	<b>56 806</b>
4 Kongens gate 30 ,6002 ÅLESUND 30 m <sup>2</sup> 1906 1 sov	19-06-2025	1 790 000	<b>1 680 000</b>		1 680 000	<b>56 000</b>
5 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 37 m <sup>2</sup> 1918 1 sov	22-05-2025	1 990 000	<b>2 160 000</b>		2 160 000	<b>55 385</b>
6 Sorenskriver Bulls gate 12A ,6002 ÅLESUND 33 m <sup>2</sup> 1951 1 sov	03-03-2025	1 790 000	<b>1 790 000</b>		1 790 000	<b>54 242</b>
7 Skaregata 7 ,6002 ÅLESUND 47 m <sup>2</sup> 1907 1 sov	05-11-2025	2 500 000	<b>2 450 000</b>	25 103	2 475 103	<b>52 662</b>
8 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m <sup>2</sup> 1907 1 sov	13-01-2026	2 690 000	<b>2 610 000</b>		2 610 000	<b>52 200</b>
9 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 37 m <sup>2</sup> 1918 1 sov	28-08-2024	1 990 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>50 000</b>
10 Skaregata 20 ,6002 ÅLESUND 46 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	27-04-2026	1 600 000	<b>1 550 000</b>	493 560	2 043 560	<b>44 425</b>

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

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	Kr.	<b>2 250 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	Kr.	<b>2 250 000</b>
------------------------------------	-----	------------------

### Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>2 250 000</b>
--	-----	------------------

# 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

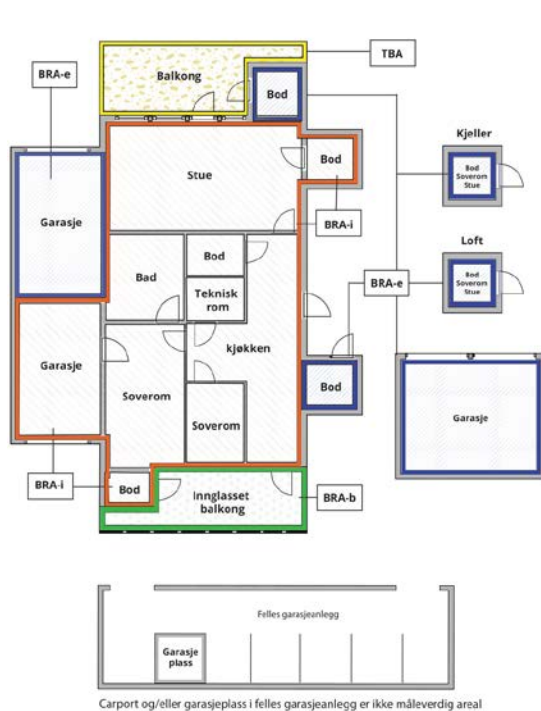
## Hva er måleverdig areal?

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	35			35	
Kjeller		14		14	
<b>SUM</b>	<b>35</b>	<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet byggets utforming er det vanskelig å måle arealet nøyaktig. Arealavvik kan forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Preben Finseth Brandvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	594		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Skaregata 13

### Hjemmelshaver

Brandvik Preben Finseth

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i Skaregata i Ålesund sentrum

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.~~

Oppdragsnr.: 21643-1275

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 18 av 19

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/IR1337>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

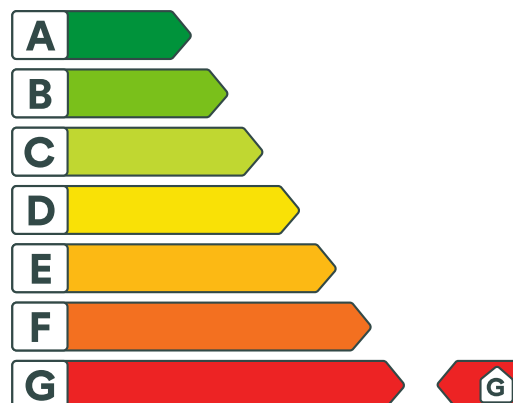
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Skaregata 13, 6002 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291465</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>178917986</b>
Gårdsnummer <b>201</b>	Bruksnummer <b>594</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1906</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>35,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>35,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**384,54 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**369,04 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 916 kWh**



## Skaregata 13, 6002 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Skaregata 13, 6002 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 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.

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0101/26	
Selger 1 navn	
Preben Finseth Brandvik	
Gateadresse	
Skaregata 13	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6002
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PFB

1

Document reference: 1-0101/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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
Preben Brandvik	dbaade629c2e95eb3e55 6cef3cd0e096cd498f80	17.04.2026 08:11:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0101/26

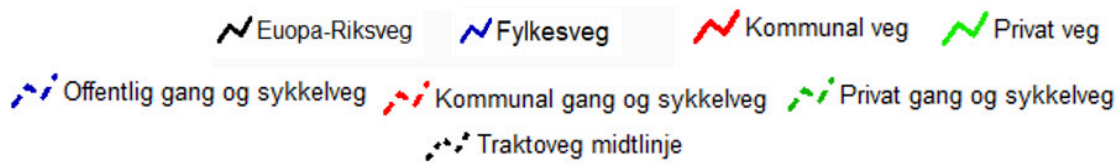
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



## Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Lekeplass	 Bebygd område	 Annet

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

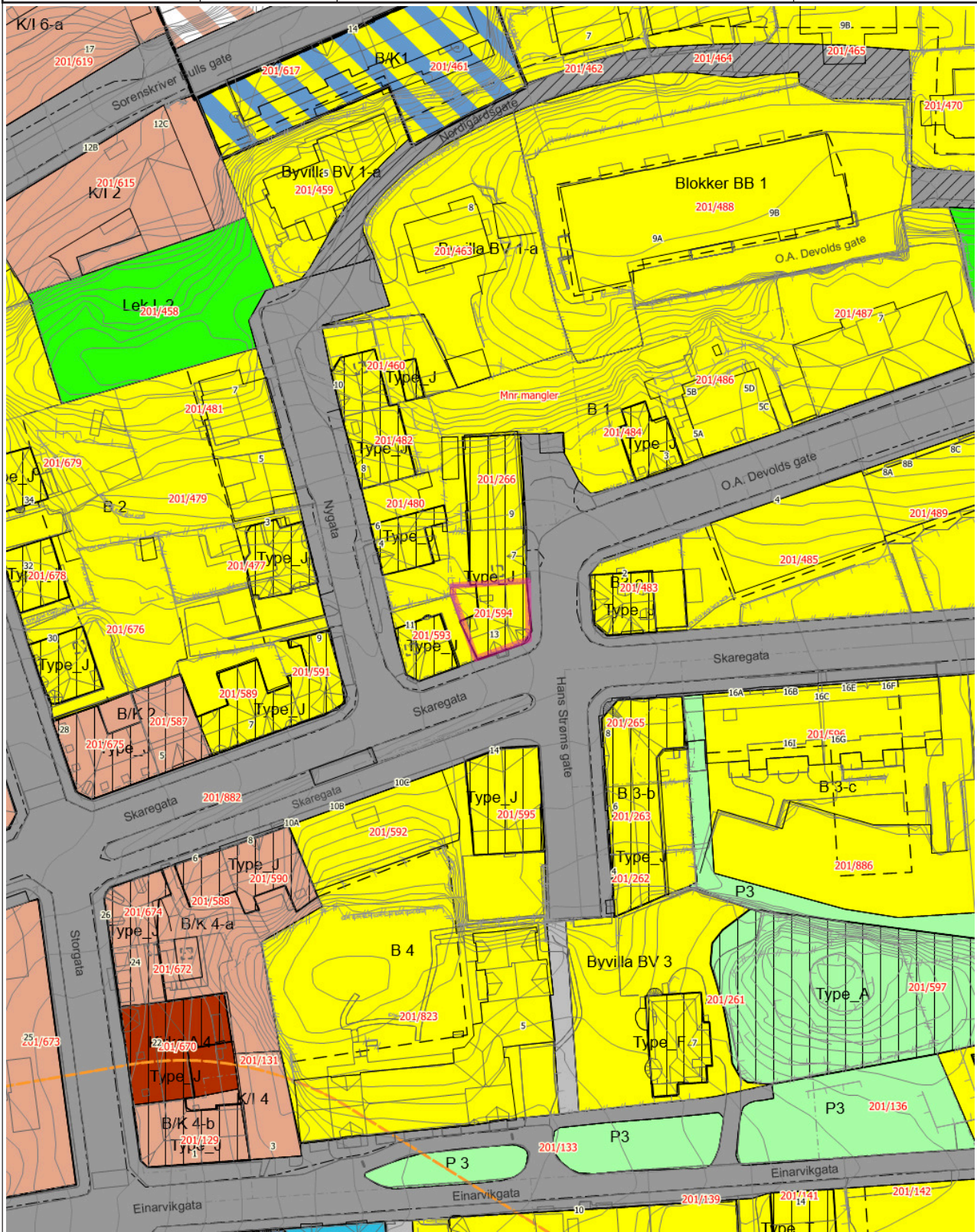
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 594 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Skaregata 13  
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - under grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert kant kjørebane	 Bevaring av bygninger
 Bevaring av anlegg	 Boligområde	 Blokkbebyggelse
 Forretning	 Allmennyttig formål - kirke	 Herberge og bevertningssted
 Annet byggeområde	 Kjøreveg	 Gate m/fortau
 Gangveg	 Park	 Anlegg for lek
 Felles avkjørsel	 Bolig/Kontor	 Annet kombinert formål
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	 RpFormålgrense	 RpGrense
 RpSikringGrense	 Byggegrense	 Andre sikringssoner
 Parkering		

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



Ålesund kommune

# Kommunedelplan

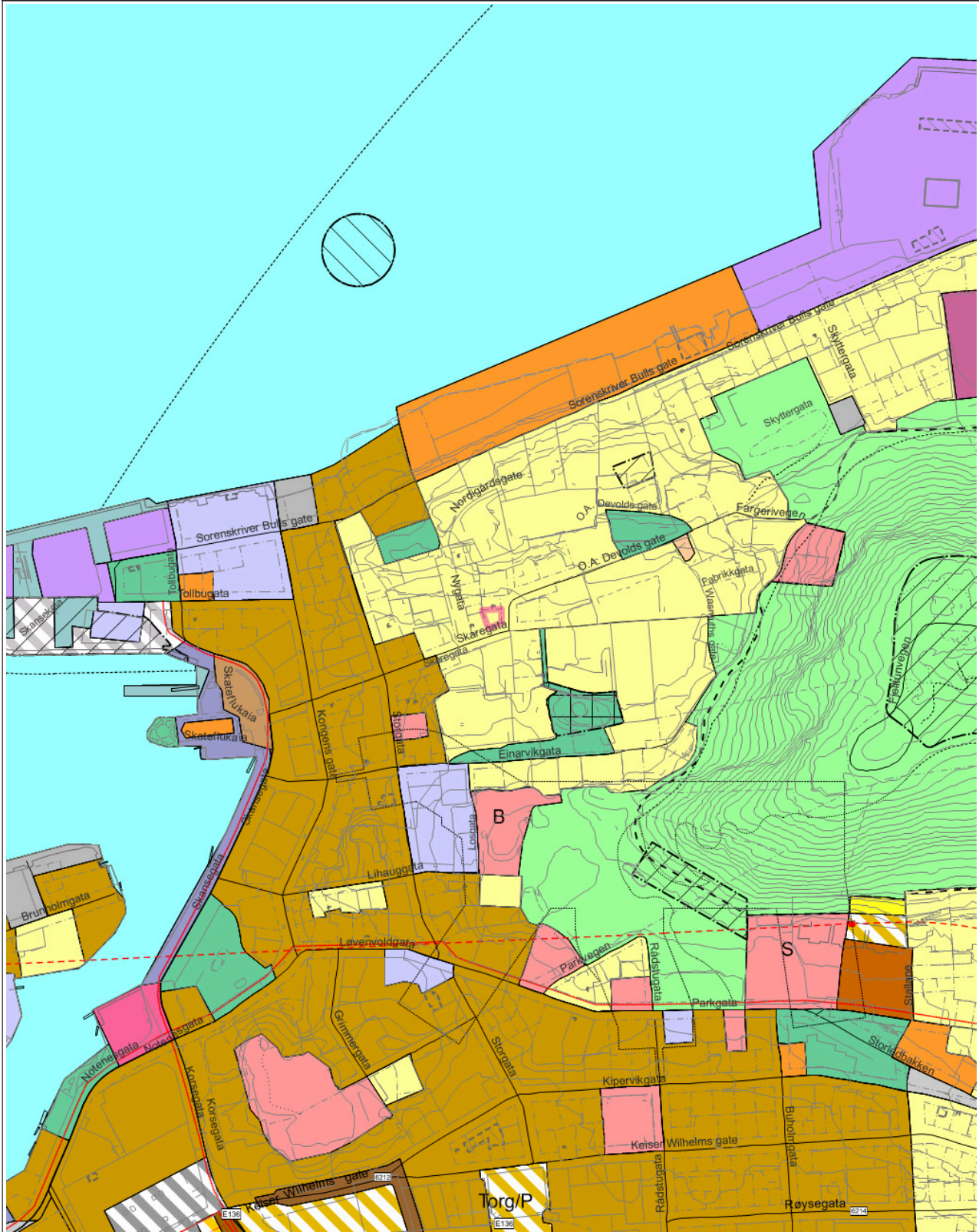
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 594 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Skaregata 13  
6002 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	 Idrettsanlegg
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Slipp	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 Takkant	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Farled - Nåværende	 Vegkryss - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for infrastruktursoner
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Krav vedrørende infrastruktur
 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål	 Forretninger
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Fritids- og turistformål	 Næringsvirksomhet
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Grav- og urnelund
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Havn	 Kollektivknutepunkt
 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

-  Kollektivknutepunkt
-  Friområde
-  Friluftsområde
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

-  Europa-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

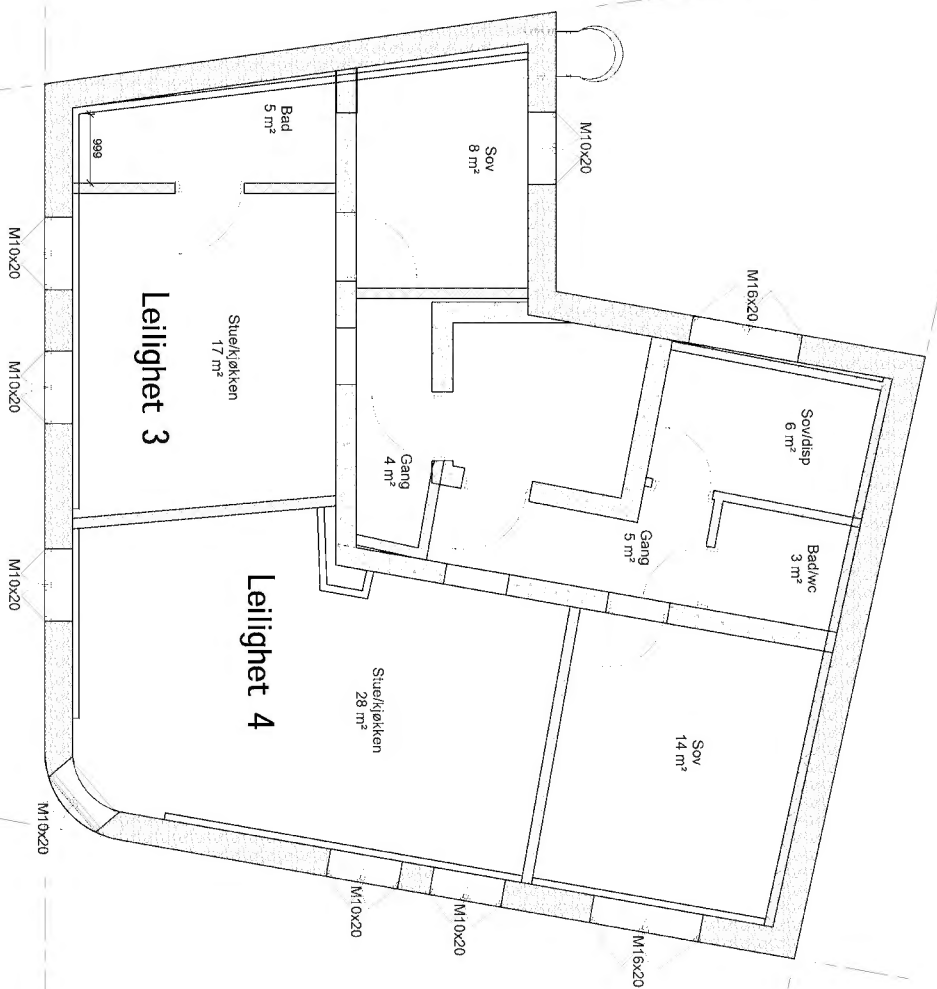
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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



2. etg  
1 : 50

1

B

C

Søknadstegning		Rolle: Byrådgiver		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Søknadstegning		Rolle: Byrådgiver		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Asbjørn Lausund		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Skarvåla 13		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
2. etg		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Tømmerdal		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
RIF		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Kontor: 5		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
CONSULT AS		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
111, 201 B, 42 B		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
0512, Østmark		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Lambli 42 B		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	
Tromsøregionen		Rolle: OS		Dato: 13.09.2016		Skala: 1 : 50		Tilleggsnr.: 5216:964-102	



## ÅLESUND KOMMUNE

Asbjørn Lausund  
Furholmvegen 7

6012 ÅLESUND

### Plan og bygning

Saksbehandlar:

Jorunn Monrad

Tlf. 70 16 26 30

Dykkar referanse:

Vår referanse:

18/6607-25 19/99146

Arkivkode:

L42 201/594

Dato:

13.12.2019

### Gbnr. 201/594 - Ferdigattest - Skaregata 13 - Ombygging av leiligheter og fasadeendring

Tiltak: Ombygging av leiligheter og fasadeendring  
Byggested: Gbnr. 201 / 594 Skaregata 13  
Tiltakshaver: Asbjørn Lausund  
Ansvarlig søker: Tømmerdal Consult AS  
Søknad komplett: 27.11.2019  
Byggetillatelse: 078/19, datert 25.6.2019  
Bygningsnummer: 178917986

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

Gjennomføringsplan

Det presiseres at ferdigattesten gjelder for de tiltakene som er inkludert i sak 078/19, og ikke tiltakene som har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging, dvs. branntrapp og ombygning av balkong. Det henvises til følgende avsnitt i kapittel «historikk» på saksdokumentets første side:

*Som følge av ulovlighetsoppfølging og forhåndskonferanse er det blitt avtalt at nye vinduer inngår i denne søknaden mens branntrapp og ombygning av balkong vil være gjenstand for separat søknad (det er her stilt krav til delvis tilbakeføring i henhold til reguleringsbestemmelser).*

Med helsing  
Jorunn Monrad  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
[postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Sentralbord:  
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:  
Keiser Wilhelmsgate 11

Organisasjonsnummer:  
942.953.119

[www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no)

**Gbnr. 201/594 - Vedtak - Skaregata 13 - Ombygging av leiligheter og fasadeendring****Dokumentinformasjon:**

Saksbehandler: Jorunn Monrad	ArkivsakID: 18/6607
Tlf: 70 16 26 30	JournalpostID: 19/44344
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

**Behandling:**

Saksnummer:	Utvalg:	Dato:
078/19	Plan- og byggesakutvalget	25.06.2019

**078/19 - Plan- og byggesakutvalget****Vedtak:**

Plan- og byggesakutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ålesund Sentrum, og søknad om fasadeendringer og endringer i interiør. Godkjenningen gjelder også som igangsettingstillatelse.

**Behandling:****Votering:**

Rådmannens innstillig enstemmig vedtatt.

**Rådmannens innstilling:**

Plan- og byggesakutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ålesund Sentrum, og søknad om fasadeendringer og endringer i interiør. Godkjenningen gjelder også som igangsettingstillatelse.

**Saksopplysninger**

Tiltak:	Ombygging av leiligheter og fasadeendring		
Byggested:	Gbnr. 201 / 594 Skaregata 13		
Areal:	BRA:	BYA:	%-BYA:
Tiltakshaver:	Asbjørn Lausund		
Ansvarlig søker:	Tømmerdal Consult AS		
Søknad komplett:	29.05.2019		

For området gjelder følgende:

- Reguleringsplan for Ålesund Sentrum med bestemmelser, gjeldende fra 17.3.2000.
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til bolig.

Tiltaket er ikke nabovarslet.

## **Vurderinger**

### Saken gjelder:

Det søkes om godkjenning av endringer som avviker fra opprinnelige tegninger fra 1905. Søknaden gjelder alle endringer i interiør som er blitt utført siden 1905, og deler av fasadeendringer. Av grunner som forklares i neste kapittel vil noen fasadeendringer være gjenstand for en egen søknad. Endringene som inngår i denne søknaden er som følger:

1. Gjenmuring av vinduer i 1. og 2. etasje fasade mot øst
2. Kobbhus i tak mot bakgård
3. Utskifting og innsetting av takvinduer, skrå takflate mot Devolds gate
4. Utskifting og forstørring av takvindu, skrå takflate mot Skaregata
5. Utskifting av vinduer på fasader mot Skaregata og Devolds gate, samt fire vinduer mot bakgård
6. Endret plassering av våtrom i alle etasjer
7. Flytting av inngangsdør til leilighet i 1. etasje
8. Flytting av skillevegg mellom leiligheter i 2. etasjer.
9. Utvidelse av loftsleilighet/bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal
10. Mulig gjenmuring av innganger til toaletter fra trapperom

Det søkes dessuten om fravik fra krav om dagslysfaktor stue/kjøkken 3. etasje.

### Historikk:

Bygningen er et gjenreisningsbygg fra 1905, tegnet av Eduard Carlén, og regulert til bevaring. Det er blitt ombygd i årenes løp. Det er blitt søkt om å oppføre et kobbhus i 1927 og andre endringer i 1975. Kommunen har ikke, etter arkivet å dømme, mottatt noen som helst søknader om tiltak siden 1975, og tiltakene som beskrives i søknaden av 1975 er aldri bekreftet utført, ei heller er det blitt utstedt ferdigattest for disse endringene.

Tiltakshaver har overtatt bygningen i 2014 og søknaden gjelder hovedsakelig endringer utført av tidligere eiere, på ukjent tidspunkt.

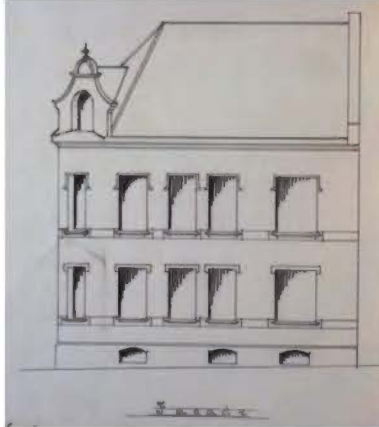
I denne søknaden har man derfor tatt utgangspunkt i søknadene fra 1905 og 1927, og søkt om endringer utført siden da.

Søknaden er blitt sendt på høring til Fylkeskonservator og Aalesunds Museum. Fylkeskonservator har mottatt søknaden på høring og har påpekt at da endringene har funnet sted før vernebestemmelsene trådte i kraft, er det ikke noe krav til uttalelse fra fylket.

Ved besiktigelse er det blitt påvist endringer som ikke var inkludert i søknaden. Vinduene hadde blitt skiftet ut etter 2014, og ikke før 2000 som oppgitt i søknaden, balkong mot bakgård hadde blitt ombygd, og det var oppført en branntrepp av en type som ikke er i henhold til reguleringsbestemmelsene for Ålesund sentrum. Som følge av ulovlighetsoppfølging og forhåndskonferanse er det blitt avtalt at nye vinduer inngår i denne søknaden mens branntrepp og ombygning av balkong vil være gjenstand for separat søknad (det er her stilt krav til delvis tilbakeføring i henhold til reguleringsbestemmelser).

Fylkeskonservator er blitt underrettet om disse endringene og ulovlighetsoppfølging, og har bekreftet at det ikke er nødvendig med noen uttalelse i forbindelse med denne saken (utskifting av vinduer). Søknad om nye tiltak (branntrapp og ombygging av balkong) vil bli sendt på høring i henhold til bestemmelsene.

Det er ikke dokumentert at alle tiltakene har funnet sted før vernebestemmelsene trådte i kraft, men i de fleste tilfellene kan det heller ikke utelukkes. Det henvises til vurderinger i de enkelte kapitlene.



*Opprinnelig tegning av bygningen, og foto fra i år som viser at ett av fire vinduer mot O.A. Devolds gate er gjenmurt*

#### Dispensasjonspliktige fasadeendringer - beskrivelse

##### *1. Gjenmuring av vinduer*

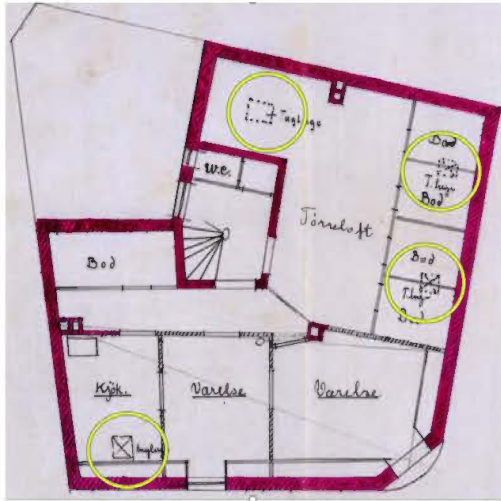
To vinduer er blitt murt igjen på bygningens østre fasade. Dette har funnet sted på ubestemt tidspunkt, sannsynligvis etter 1975 og før ny reguleringsplan med vernebestemmelser ble vedtatt. Arbeidene hadde uansett vært søknadspliktige.



*Kobbhus mot bakgård (branntrapp synlig til høyre vil være gjenstand for egen søknad)*

##### *2. Kobbhus*

Det er mottatt en søknad om å sette inn et kobbhus i 1927, over kjøkken i loftsetasjen. Det er imidlertid to kobbhus på tak som vender mot bakgård, og et annet kobbhus er derfor blitt satt opp på et ubestemt tidspunkt (med mindre ett ble bygget på et tidligere tidspunkt, og kobbhuset man søkte om i 1927 var nummer to). Kobbhusene mot bakgård er av enkel type (små takoppsett) og har samme format, materialvalg og utforming.



*Opprinnelig tegning av loftsetasje med to takluker (i gul ring) til høyre, og flyfoto fra 1968 til venstre*

### *3. Utskifting og innsetting av takvinduer, skrå takflate mot O.A. Devolds gate*

Det er i dag 5 takvinduer i tillegg til kobbhusene på fasaden mot O.A. Devolds gate. På tegning fra 1905 vises fire takvinduer. To av dem er mot O.A. Devolds gate, ett er mot bakgård (se kapittel om kobbhus ovenfor). På foto fra 1968 vises fire vinduer mot O.A. Devolds gate. Disse kan være opprinnelige, da det som ble bygget ikke alltid stemte overens med tegningene. Vinduet lengst mot sør mot denne gata, er satt inn etter 1968 men har samme størrelse som de andre. Det er ikke mulig å fastslå tidspunktet de gamle smijernsvinduene er blitt skiftet ut med nyere vinduer som vist på foto nedenfor.



*Foto av takvinduer, fra besiktigelse til venstre, fra 2010 til høyre*

### *4. Utskifting og forstørring av takvindu, skrå takflate mot Skaregata*

Vinduet mot vest, på fasade mot Skaregata til venstre for kobbhuset, er blitt skiftet med et større vindu etter 1968. Utover at det på grunnlag av historiske flyfoto må ha skjedd mellom 1968 og 2006 er det ikke mulig å fastslå tidspunktet dette har skjedd.



Foto av vinduer før utskifting (fra Google, 2010) og to utsnitt fra historiske foto av hus i området

1. Utskifting av vinduer på fasader mot Skaregata og Devolds gate, samt fire vinduer mot bakgård

Vinduene som vises på foto fra Google, tatt i 2010, antas å være av nyere dato (ikke opprinnelige). Det er vanskelig å fastslå i dag, da de er fjernet. De opprinnelige tegningene viser ikke vindu, og ingen historiske foto av bygningen er kjent. Det kan ikke utelukkes at vinduene på foto fra 2010 var opprinnelige, men det mest sannsynlige er at de var av nyere dato, og at opprinnelige vinduer har vært som vist på det historiske fotografiet lengst til høyre, dvs. T-formet inndeling (slik det fortsatt er i kobbhuset), eventuelt at det har vært krysspostvindu, som vist på foto ovenfor i midten, på bygningen.

Vinduene som vises på foto fra 2010 er skiftet ut med krysspostvinduer. Tiltakshaver hadde opprinnelig satt inn utenpåliggende klipssprosser i øvre del, disse er nå fjernet. Vinduene er blitt skiftet ut i ca. 2015, og tiltaket har vært gjenstand for ulovlighetsoppfølging. Vinduene er imidlertid av en type som kunne ha vært godkjent, og som kan ha vært lik de opprinnelige. Det er derfor blitt enighet med tiltakshaver og søker om å inkludere søknad om nylig utskiftede vinduer i denne søknaden. Fylkeskonservator er blitt informert om dette, og har ikke hatt invendinger (se «historikk» ovenfor).

Dispensasjonspliktige fasadeendringer – planmessige forhold

Fasadeendringene er søknadspliktige, uavhengig av tidspunkt og hvilken versjon av Plan- og bygningsloven som gjaldt på tidspunktet tiltaket ble gjennomført (fasadeendring har vært søknadspliktig også etter Plan- og bygningsloven av 1965 og av 1985). Både planlov av 1965 og av 1985 stiller krav til at historisk og arkitektonisk verdi så vidt mulig blir bevart.

Fra og med 2000, året vernebestemmelsene for Ålesund sentrum trådte i kraft, har det vært krav om tilbakeføring. Bygningen er fra 1906 og del av gjenreisningsbebyggelsen.

Siden det aldri er blitt gitt tillatelse til fasadeendringene, og de alltid har vært søknadspliktige, må de vurderes i lys av dagens reguleringsbestemmelser uansett om de ble gjennomført før eller etter 2000.

Bygningen er regulert til bevaring og det stilles krav til restaurering etter antikvariske retningslinjer, og tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming.

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir gitt dispensasjon fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig satt til side». I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. Plan- og bygningslova § 19-2

andre ledd.

#### Dispensasjonspliktige fasadeendringer – vurderinger

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ålesund sentrum er begrunnet med at tiltakene har funnet sted før dagens regelverk om vern av bygninger trådte i kraft, at man burde ha sendt inn søknad om endringene men at disse ikke har stor negativ innvirkning på det totale fasadeinntrykket. At tiltaket har funnet sted før vernebestemmelsene trådte i kraft er ikke i seg selv relevant all den tid de var søknadspliktige. Søknad av 1975 gjelder ombygning av toalett/bad, ikke fasadeendringer. På den annen side kan ikke fasadeendringene sies å være vesentlige. Den mest alvorlige av de forskjellige endringene, gjenmuringen av to vinduer, er uheldig. På den annen side er det vanlig at vinduer plasseres asymmetrisk, og at avstand mellom vinduer varierer. Vinduene på bygningens fasade mot Skaregata, for eksempel, er uregelmessige både vertikalt og horisontalt, og endringen mot O.A. Devolds gate er ikke spesielt iøynefallende. Krav til dagslys er møtt også med dagens løsning.

Kobbehusene mot bakgård er sannsynligvis fra 1920-tallet, av tradisjonell type.

Takvinduer er endret, men de nye vinduene ligger inntil taket og er av en type som er vanlig i Ålesund.

Vinduene som er skiftet ut er av en type som ville ha vært godkjent hvis bygningsmyndighetene hadde mottatt en søknad, og fremstår som bedre tilpasset bygningens arkitektur enn vinduene som er avbildet i foto fra 2010.

Fordelene ved å akseptere fasadeendringene er vesentlige:

Å kreve tilbakeføring av de gjenmurte vinduene ville være ensbetydende med å pålegge ny eier og tiltakshaver uforholdsmessig store kostnader.

Selv om det er beklagelig at opprinnelige takvinduer er blitt skiftet ut, ville de gamle vinduene i smijern har gitt utilstrekkelig lysinnslipp. Vinduene som er satt inn pr. i dag er av samme størrelse som de opprinnelige, med unntak av vinduet mot Skaregata, men gir bedre lysinnslipp, noe som er nødvendig for at loftsetasjen skal kunne brukes til bolig.

Vinduene på fasadene fremstår som mer tidsmessige og bedre tilpasset arkitekturen enn de som er skiftet ut. Unntaket her er fargen, og i forbindelse med vedlikehold anbefales det å male fasaden og vinduene i farger som er bedre tilpasset periode og arkitektur.

Bygningsmyndighetene anbefaler derfor at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene og at fasadeendringene godkjennes.

#### Ikke-dispensasjonspliktige men søknadspliktige endringer

##### *6. Endring av plassering av våtrom i alle etasjer*

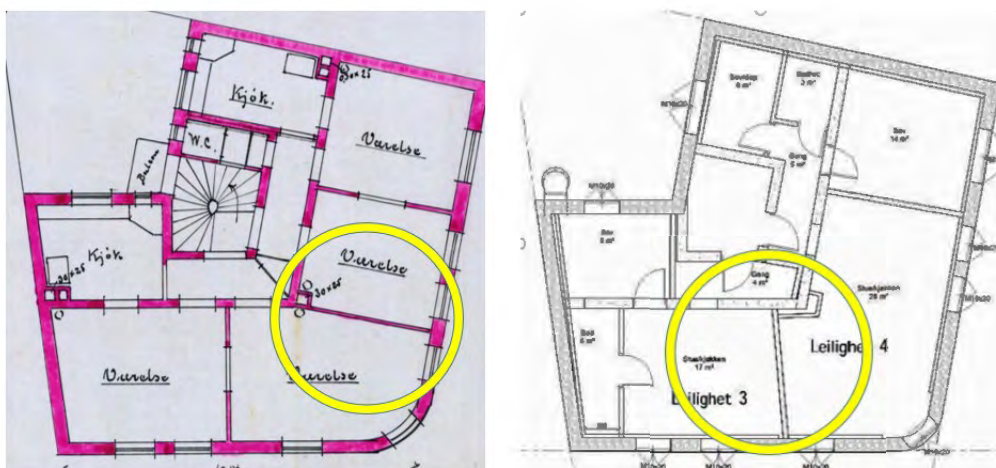
Det er snakk om tiltak som er søknadspliktige, men ikke berørt av vernebestemmelsene. Søker har dokumentert at endringer av våtrom er utført på fagmessig vis. Det foreligger søknad om ansvarsrett og samsvarserklæring for prosjektering og utførelse.

##### *7. Endret plassering av dør til leilighet 1 i 1. etasje*

Det har alltid vært to leiligheter i 1. etasje og deres størrelse er uforandret. Inngangsdøren til leiligheten til venstre for inngangsdøren er imidlertid blitt flyttet. Det gamle dørhullet er gjenbygget og tilfredsstillende ifølge ansvarlig søker krav til brannmotstand.

##### *8. Flytting av skillevegg mellom leiligheter i 2. etasje*

Skilleveggen mellom de to leilighetene i 2. etasje er flyttet, slik at den ene leiligheten er betydelig større enn den andre. Ansvarlig søker har dokumentert at det er bygget branncellebegrensende vegg mellom de to leilighetene.



Opprinnelig og ny skillevegg mellom de to leilighetene

### 9. Utvidelse av loftsleilighet/bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Loftsleilighet er på ubestemt tidspunkt blitt utvidet til å inkludere tørkeloft og bodere. Dette kan ha skjedd på 1920-tallet, da huseier i 1927 søker om å få bygge et kobbhus til bakgård mot nord, over kjøkken. Det er blitt satt inn vinduer over rommene som er blitt inkludert i boligen, som omtales under fasadeendringer ovenfor.

Det søkes om fravik fra krav til dagslysfaktor for stue/kjøkken. Forhold mellom vindusareal og gulvareal gir i dag en dagslysfaktor på 1,7%, mens TEK 17 stiller krav om 2%. Som søker forklarer, er det snakk om takvinduer som gir mye lys i forhold til størrelse, og avviket anses ikke som vesentlig. Det gis tillatelse til fravik fra krav til dagslysfaktor som omsøkt.

Det søkes dessuten om bruksendring fra tilleggsdel/fellesareal til hoveddel. Bygningen er ikke seksjonert og tiltakshaver eier alle enhetene, og det er tilstrekkelig med bodere i kjeller. Bruksendring som omsøkt godkjennes derfor.

### 10. Mulig gjenmuring av innganger til toaletter fra trapperom

Opprinnelig tegning viser inngang til WC i trapperom, men ifølge søker er det ikke synlige tegn til slike åpninger. Søker konkluderer derfor med at trapperom har tilstrekkelig brannmotstand.

#### Merknader fra naboer og andre:

Tiltaket er fritatt fra nabovarsling.

#### Parkering:

Tiltaket utløser ikke krav til parkering da det ikke medfører noen endring i antall boenheter.

#### Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

### **Konklusjon**

Plan- og byggesaksutvalget godkjenner søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ålesund Sentrum, og søknad om fasadeendringer og endringer i interiør. Godkjenningen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Liv Stette  
rådmann

Ole Andreas Søyvik  
plan- og bygningsjef

**Utrykte dokumenter i saken:**

\*

**Vedlegg:**

1. Gbnr. 201/594 - Dispensasjonssøknad - Skaregata 13 - Ombygging av leiligheter
2. Følgrebrev
3. Plan 2
4. Plan3
5. Plan4
6. plan
7. Gbnr. 201/594 - Søknad om godkjenning av utført utskiftning av vindu - Skaregata 13 - Ulovlig tiltak - fasadeendringer
8. Gbnr. 201/594 - Oppdatert fasadetegning - Skaregata 13 - Ombygging av leiligheter

Løpenummer for forretning: 602585989  
 Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942953119  
 Navn ALESUND KOMMUNE

Adresse Postboks 1521, 6025 ALESUND

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 992065591  
 Navn TØMMERDAL CONSULT AS

Bruksenhet Notenesgata 9, 6002 ALESUND

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1504  
 Gnr 201  
 Bnr 594

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1504	201	594	0	1	30 / 323	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	594	0	2	72 / 323	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	594	0	3	42 / 323	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	594	0	4	69 / 323	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	594	0	5	110 / 323	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1179380 Tinglyst: 07.10.2019  
 STATENS KARTVERK

**MATRIKKELFØRT**  
 09 SEPT 2019  
 ALESUND KOMMUNE

*[Handwritten signature]*

RETT GJENPART REKREFTES

ALESUND KOMMUNE

Kart og oppmåling

03.10.2019  
 ZAA

## Søknad om seksjonering

Tinglyingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ålesund	Keiser Wilhelms gt. 11	Per Anders Aure

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tømmerdal Consult AS	992065591	Oyvind@tommerdal.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Notenesgata 9	6002	Ålesund	70104260

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1504	Ålesund	201	594	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
10165 [redacted]	Asbjørn Lausund	1/1
RETT GJENPART BEKREFTET Ålesund kommune Kart og oppmåling 03.10.2019 PAA		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	30	B	13				25				37				49
2	B	72	B	14				26				38				50
3	B	42	B	15				27				39				51
4	B	69	B	16				28				40				52
5	B	110	B	17				29				41				53
6				18				30				42				54
7				19				31				43				55
8				20				32				44				56
9				21				33				45				57
10				22				34				46				58
11				23				35				47				59
12				24				36				48				60
Sum tellere: 323				Nevner = 323												

Dato	Innsenderens underskrift
23/8-19	Oyvind Skodje

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

RETT GJENPART BEKREFTET  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling  
03.10.2019  
TAA

**6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliggende tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 23/8-19 | Innsenderens underskrift

*Ayvind Slodde*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift  
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhete
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

RETTGJENPART BEKREFTES

Ålesund kommune

Kart og oppmåling


03.10.2019

MMA

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 4/9 - 19 Ålesund	Hjemmelshavers underskrift Asbjørn Lausund	Gjenta navn med blokkbokstaver Asbjørn Lausund
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1504	Kommunens navn ÅLESUND	Gårdsnr. 201	Bruksnr. 594	Festenr.
Dato 09.09.2019	Underskrift Per Anders Feie	Stempel  Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef		

Dato 23/5-19	Innsenderens underskrift Lynind Skodje
-----------------	---

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

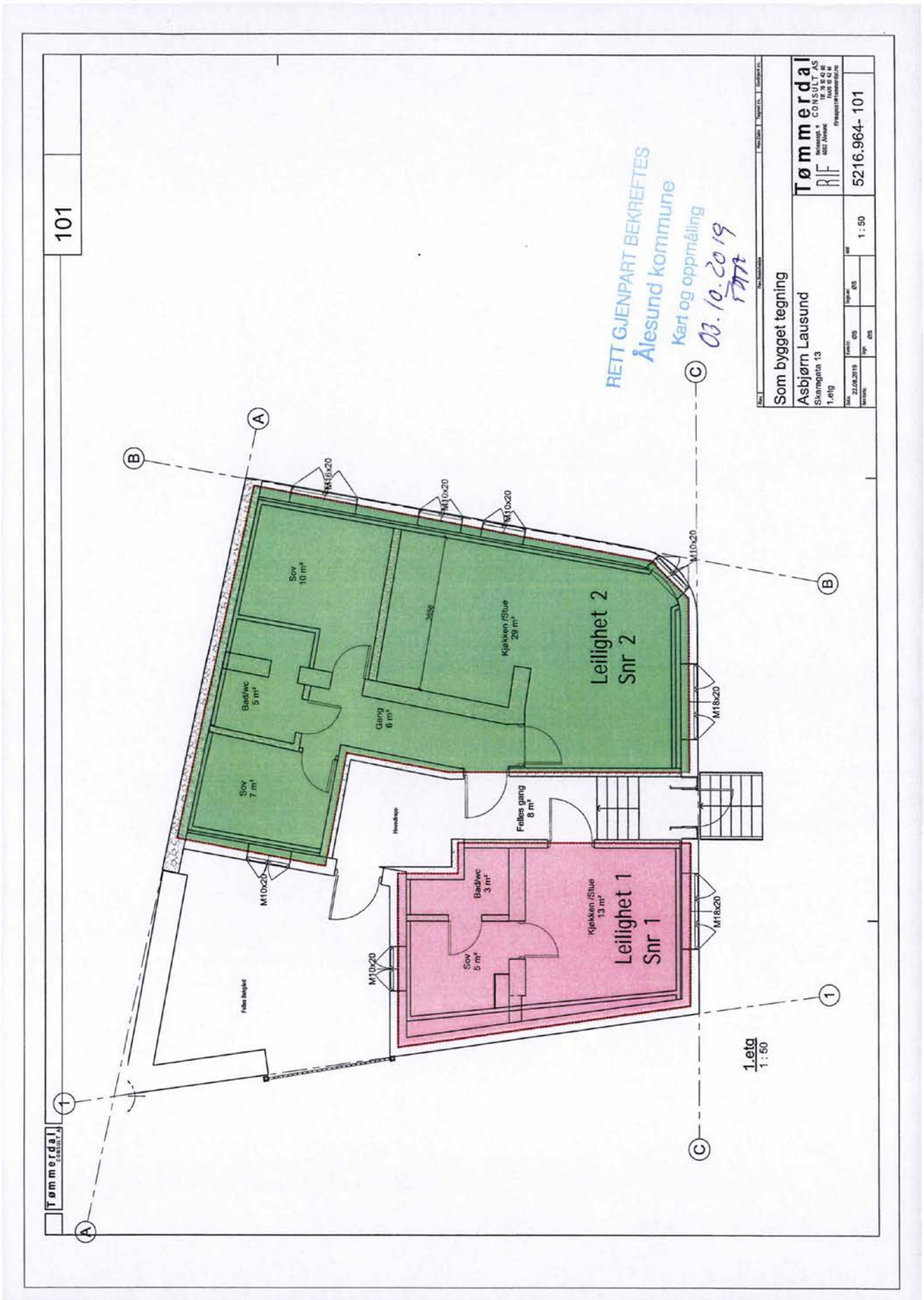
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133				157
62				86				110				134				158
63				87				111				135				159
64				88				112				136				160
65				89				113				137				161
66				90				114				138				162
67				91				115				139				163
68				92				116				140				164
69				93				117				141				165
70				94				118				142				166
71				95				119				143				167
72				96				120				144				168
73				97				121				145				169
74				98				122				146				170
75				99				123				147				171
76				100				124				148				172
77				101				125				149				173
78				102				126				150				174
79				103				127				151				175
80				104				128				152				176
81				105				129				153				177
82				106				130				154				178
83				107				131				155				179
84				108				132				156				180
Sum tellere:				Nevner =												

Dato	23/8-19	Innsenderens underskrift	<i>Asbjørn Lausund</i>
------	---------	--------------------------	------------------------

RETT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling  
 03.10.2019  
 PAA

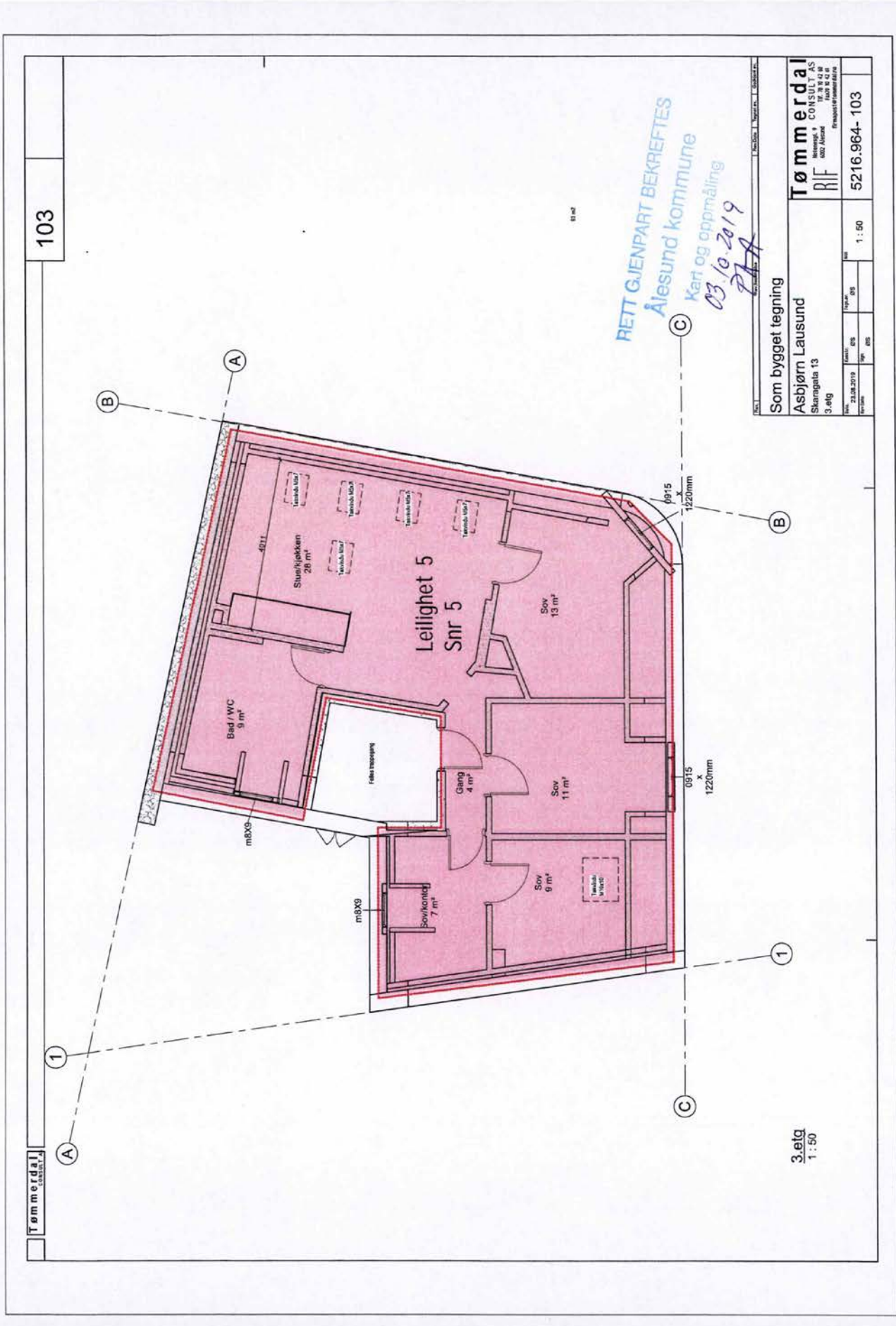
*\*Fullt mnr. for  
 Asbjørn Lausund  
 mnt. folkereg.:  
 100165 44340.*





Som bygget tegning		1:50	
Asbjørn Lausund		SP	DS
Svanngata 13		SP	DS
1.etg		SP	DS
Dato: 22.08.2019		SP	DS
Tømmerdal		SP	DS
CONSULT AS		SP	DS
RIF		SP	DS
5216.964-101		SP	DS





**1. Sameiets navn antall, seksjoner og disponering av arealer i Sameiet**

- a. Sameiets navn er «sameiet skaregata 13» og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 201 bnr.594 i Ålesund Kommune
- b. Sameiet består av 5 seksjoner, Seksjon 1, seksjon 2, seksjon 3, seksjon 4 og seksjon 5
- c. Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht. tinglyste seksjoneringstegninger. Jmfør eierseksjonsloven §1
- d. Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg er fellesareal.
- e. Sameiet skal ha egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.
- f. Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.
- g. Endringer i bruk av fellesarealet ved for eksempel oppføring av nye bygninger som felleseiet (på fellesareal) eller som tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er) skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

**2. Sameiermøte og sameiestyre**

- a. Sameiermøte skal avholdes innen utgangen av mars måned.
- b. Hver seksjon har en (1) stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameiebrøk.
- c. Sameiets myndighet og oppgaver
  - Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte
  - Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene
  - Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnader etter sameiebrøken iht. eierseksjonslovens §23
  - Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.
  - Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
  - Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
  - Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og – reglement for bruk av fellesarealer i sameiet.
  - Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøte hvert år.
  - Styreleder velges av sameiermøtet
  - Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt
  - Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.
- d. Styrets myndighet og oppgaver
  - Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte

- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
  - (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
  - (2) Dersom det er oppnevnt Forretningsfører skal revidert regnskap legges frem for sameiermøtet.
- Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

e. Sameiets plikter

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
- Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f. Om tvistemål i sameiet

- Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven

g. Andre bestemmelser

- Det er ikke egne parkeringsplasser på eiendommen.
- For øvrig gjelder bestemmelser i lov om eierseksjoner.



## 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.

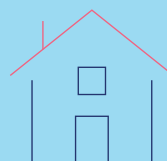
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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-0101/26

Adresse: Skaregata 13, 6002 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 594,  
snr. 3 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 465 28 349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 19.05.2026

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 budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)