

# Tollbugata 10A

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 450 000,- Boligtype Eierseksjon BRA-i/BRA Total 45/49 kvm  
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



# Tollbugata 10A

**Flott 2-roms med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter. Fjernvarme inkl. i felles utgifter**

Adresse	Tollbugata 10A 6002 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 450 000,-
Omkostninger	Kr 74 240,-
Totalpris	Kr 2 524 240,-
Fellesutgifter	Kr 3 153,-
BRA-i/BRA Total	45/49 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1907
Soverom	1
Etasje	3

Velkommen til Tollbugata 10 A - En meget pen 2-roms med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter. Eierseksjonen ligger i 3 etasje i bygård som ble oppusset/oppgradert i 2015 med god standard. Seksjonen har god planløsning og inneholder entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Utvendig bod i bakgård medfølger.

Selve bygården ble oppgradert i 2015. Seksjonen ble også renoveret i 2015 med bla. nye overflater, nytt kjøkken, og nytt bad. Her er fjernvarme via radiatorer og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Det må påregnes tiltak for å oppnå nødvendig godkjenning for dagens bruk, se mer informasjon under ferdigattest i salgsoppgaven.

- Hjertelig velkommen til visning!

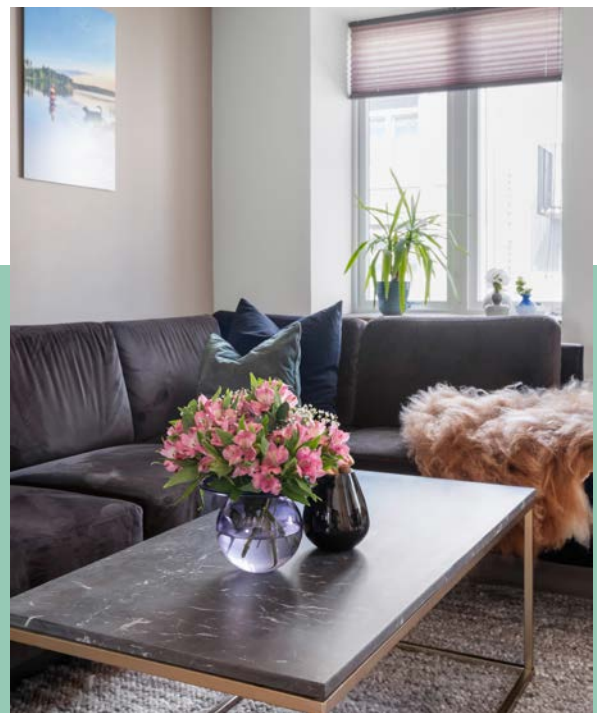
## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
450 50 453 / thomas@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	92

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

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

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

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

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Tollbugata 10A, 6002 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0095/26

### SELGER

Astrid Sofie Bakke

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 201, bruksnummer 714, seksjonsnummer 12, , ideell andel 1/1 i Sameiet Tollbugata 10 med orgnr.: 818368712 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 554 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er i hovedsak opparbeidet med bygning, noe ubebygget areal i bakgård. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

## SAMEIEBRØK

07.04.2026

## TAKST

Tilstandsrapport datert 17.04.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

## BYGGEÅR

1907

## BYGGEMÅTE

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983 på stue/kjøkken, samt PVC-vindu med 2-lags glass fra 2016 på soverom. Seksjonen har brann- og lydklassifisert entrédør til soverom, samt brannklassifisert entrédør til entré.

Bod i eget bygg i bakgården av den enkle typen, med hovedkonstruksjon i tre og lette innvendige skillevegger av tre.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene på stue/kjøkken er 43 år gamle og har innvendig og utvendig slitasje. Vinduenes alder tilsier at de nærmer seg tidspunkt for utskifting.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

- Våtrom - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsnings tetthet og fremtidige funksjon.

- Kjøkken - Stue/kjøkken/entré - 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.

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tiluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Seksjonen har veggmontert radiator til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system. Anlegget er ikke kontrollert, men det fungerte på befaringsdagen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Branncelleinndeling og rømningsveier er ikke vurdert. Leiligheten inngår i en større bygård, og slike forhold kan vanskelig vurderes uten et helhetlig brannkonsept eller annen relevant dokumentasjon. Skillekonstruksjoner mot naboleiligheter er kun vurdert ved visuell observasjon. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller søknad som samsvarer med dagens planløsning, og de branntekniske forholdene vurderes derfor som usikre.

#### 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

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er registrert mindre sprekkeformasjoner i fugene på dusjgulvet. Forholdet vil bli utbedret før salg. I henhold til vurdering fra fagkyndig personell anses dette som en enkel utbedring, bestående av supplering/etterfylling av fugemasse der det foreligger mindre bortfall.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad pusset opp sammen med resten av leiligheten i 2026. Informasjon gjennom forrige eiers egenerklæringskjema.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje fra et par balkonger for noen år siden. Dette ble utbedret av faglærte, leid inn av sameiet.

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

Ja

Beskrivelse: Mørenett AS. 18.05.2017.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leiligheten er godkjent som hybler, ikke som leilighet. Har startet prosessen med å få dette omgjort.

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?

Ja

Beskrivelse: Funn i 2019. Antisimex sanerte hele bygget sist i januar 2020. Ingen nye funn etter dette.

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:

2017:

- I følge boligmappa.no har ACEL AS også utført arbeider i 2017.

2016:

- Nytt vindu på soverom

2015:

- Modernisering bad, kjøkken, overflater, elektrisk anlegg og sanitær anlegg (i følge tidligere salgsoppgave)

1983:

- Nye vinduer på stue/kjøkken

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

Eiendommen ligger i et område regulert til annet byggeområde (bolig/forretning/kontor) i henhold til Reguleringsplan for Ålesund sentrum, vedtatt 17.03.2000.

Nord for Tollbugata og eiendommen er det regulert til hotell/bevertning.

#### **KOMMUNDELPLAN**

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028, vedtatt 09.03.2017, så er området avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nord for Tollbugata og eiendommen er det avsatt til forretninger - nåværende.

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

#### **OPPVARMING**

Det er installert fjernvarme. Seksjonen har veggmontert radiator til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system. Gulvvarme på bad.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

#### **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 UTLEIE**

Seksjonen er i dag godkjent som hybel og ikke selvstendig boenhet.

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

Det foreligger en bruksendring fra kontor til hybler datert 07.08.1997.

Det foreligger en ferdigattest angående bruksendring til leilighet på seksjon 10 og 11 datert 27.01.2021. Byggetegningene viser her at denne seksjonen er i søknad trinn 2, men denne ble aldri sendt inn til kommunen.

Det er derfor byggetegninger og ferdigattest fra 1997 som er gjeldende for denne seksjonen. Seksjonen er derfor godkjent som hybel med adkomst via gang til nåværende soverom. Det er senere etablert ny inngangsdør til dagens entré, lettvegger er justert, og bad/vaskerom er flyttet i forhold til godkjente tegninger. Enheten er ikke godkjent som egen boenhet og regnes derfor som ulovlig pr i dag.

Det må derfor påregnes tiltak for å oppnå nødvendig godkjenning for dagens bruk. Dette vil normalt innebære innsending av søknad om bruksendring til kommunen, eventuelt med bistand fra ansvarlig fagperson (for eksempel arkitekt eller annen ansvarlig søker) i søknadsprosessen. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om bygningsmessige tilpasninger før slik tillatelse gis, herunder tiltak knyttet til blant annet brannsikkerhet, rømningsvei, ventilasjon, dagslysforhold, frikjøp av eventuell parkeringsplass og øvrige tekniske krav etter gjeldende regelverk.

Selger er i kontakt med byggkyndig for å avklare situasjonen. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

#### **VERNEKLASSE/SEFRAK**

Bygget er en del av den verneverdige bebyggelsen i Ålesund sentrum fra gjenreisningsperioden 1904–1915.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse 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 registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. 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**

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**

Stue/kjøkken/entré, bad/vaskerom og soverom.

Utvendig bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.04.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

#### **STANDARD**

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er inkludert. Det er et lite hakk på en av frontene og en sprukket del inne i kjøøl/fryseskabet.

Bad/vaskerom:

Flislagt bad/vaskerom fra 2015 med gulvvarme. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne/dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har elektrisk styrt vifte og plastsluk.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2015. Besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast er synlige i kjøkkenbenk og på bad.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.
- Varmesentral: Boligen er tilknyttet fjernvarme. Oppvarming skjer via veggmontert radiator, og varmtvann leveres fra samme system.

## 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: 45 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

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

## EIERSEKSJON

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken/entré, bad/vaskerom og soverom.

#### BOD

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 2 450 000,-

##### VERDITAKST

Kr 2 450 000,-

##### EIENDOMSSKATT

Kr 1 905,- pr 2026

##### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

##### FELLESKOSTNADER

Kr. 3 153,-/mnd

##### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Styrehonorar, vaktmestertjenester/vask, vedlikehold, heis, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter, internett, strøm på fellesareal, varmevann, fjernvarme og forretningsførsel.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 446 500,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 786 000,- som sekundærbolig for 2026

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 2 450 000,- (Prisantydning)

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

kr. 61 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 74 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 524 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
-----

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

#### **BETALINGSBETINGELSER**

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

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

##### **HEFTELSE**

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

Heftelser i eiendomsrett:

1930/900330-1/58 03.06.1930 BRUKSRETT  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 714

##### **GRUNNDATA**

2015/1149927-1/200 08.12.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/1310

2018/1358856-1/200 03.10.2018

RESEKSJONERING

SNR: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/1310

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av areal mellom snr. 4,5,6 og 7

Deling av seksjon

Endring av formål

Endring av tilleggsdel

2020/1543530-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 714 FNR: 0 SNR: 12

2024/55248-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 714 FNR: 0 SNR: 12

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

#### GRUNNBOKSDATO

07.04.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

IF

#### POLISENUMMER

SP 1356452.9.1

#### ANDEL FORMUE

Kr. 26 114,- pr. 31.12.2025

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsregnskap for 2024:

Driftsinntekter: 937 013,-

Sum driftskostnader: 832 622,-

Driftsresultat: 104 391,-

Årsresultat: 107 028

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Forretningsfører opplyser om at felleskostnader blir endret etter at det blir vedtatt nytt budsjett på årsmøtet.

Det er ikke avholdt årsmøte pr 16.02.2026.

#### FORRETNINGSFØRER

Admento AS

#### FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### STYREGODKJENNELSE

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

#### DYREHOLD

Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.

#### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

##### UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

##### Vedlikehold

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

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

Hver seksjonseier er ansvarlig for egne dører og vinduer.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sørge for vedlikeholdet for seksjonseiers egen regning.

Det er opprettet et vedlikeholdsfond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene, eller slik som styret måtte kreve.

#### Bygningsmessige arbeider

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

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

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

#### Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv. Ved utleie gjelder dette også for leietakere og det er utleiers plikt å sørge for at leietaker er underrettet om dette.

#### Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtekter for sameiet.

Når ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Gjeldende vedtekter ble vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 714 i Ålesund 10. juni 2021.

#### HUSORDENSREGLER

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

1. I felles rom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc.
2. Det må tilstrebes å holde søppelrommene rene og luktfrie. Kun husholdningsavfall skal legges i bossdunkene. Avfallet må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall må det benyttes sekker som er merket Ålesund kommune, ellers blir ikke fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund kommune - Teknisk sektor.
3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner e.l. fra vinduer eller verandaer.
4. Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
5. Etter kl 16.00 må ingen la ytre inngangsdør stå ulåst. Lørdag og søndag skal de være låst hele dagen.
6. Mellom kl 23.00 og kl 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio og TV- apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er

ansvarlig for at dette foregår uten bråk i gangene.

7. Styret har avgjørelsesmyndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendige farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l.

8. Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting skal det vises forsiktighet i heisen.

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

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

Gjeldende husordensregler ble vedtatt på årsmøte 01.09.2020.

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Komplette vedtekter samt husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv. Ved utleie gjelder dette også for leietakere og det er utleiers plikt å sørge for at leietaker er underrettet om dette.

#### 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**

24.04.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

#### **MEGLER**

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag	kr.	35 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## **VIKTIG INFORMASJON**

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart

- Byggetegning
- Ferdigattest - Fra kontor til hybler
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

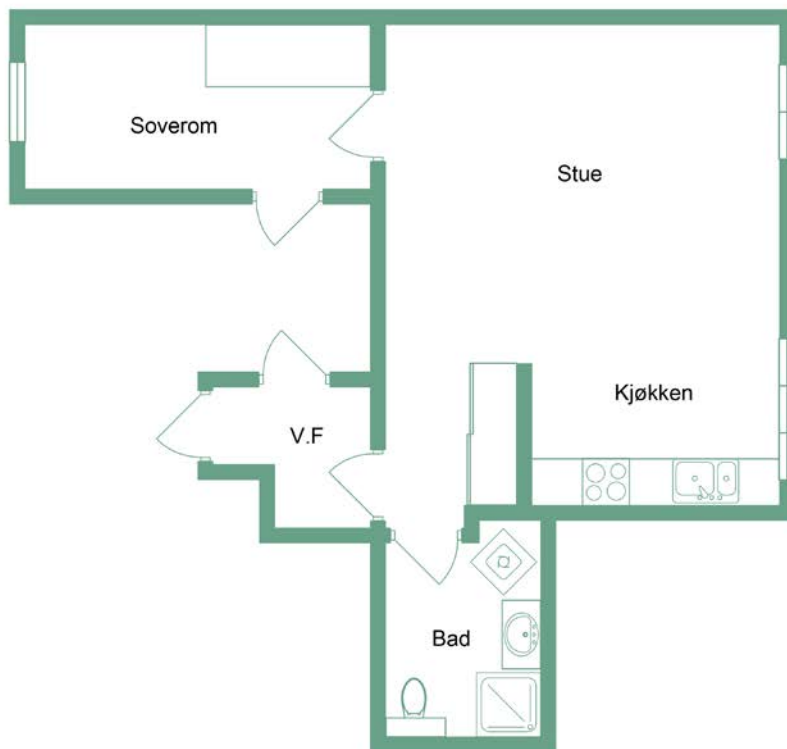
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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



Tollbugata 10A

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

TOLLBUGATA 10A


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegning
- Ferdigattest - Fra kontor til hybler
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Tollbugata 10 A, 6002 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 714, snr. 12

## Markedsverdi

**2 450 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20499-1336

Eiendomsverdi ref nr: HG7468

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik  
Blindheimsvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

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

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



Rapportansvarlig

*Arnt Erik Blindheimsvik*

Arnt Erik Blindheimsvik  
Uavhengig Takstingeniør  
arnterik@moretakst.no  
970 32 020



# 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygård fra 1907, innvendig modernisert i 2015 med oppgraderte overflater, innredning og tekniske installasjoner. Leiligheten fremstår som velholdt og i god stand, men det er registrert enkelte avvik som er nærmere beskrevet i rapporten.

## Leilighet - Byggeår: 1907

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983 på stue/kjøkken, samt PVC-vindu med 2-lags glass fra 2016 på soverom. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør til soverom, samt brannklassifisert entrédør til entré.

Det foreligger ikke tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten som er synlige i kjøkkenbenk og på bad, hva som er videre er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmontert radiator til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system.

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer fra 2015.

Fiber.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 450 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

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

Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest fra 1997, men dagens planløsning avviker fra disse. Opprinnelig er enheten godkjent som hybel med adkomst via gang til nåværende soverom. Det er senere etablert ny inngangsdør til dagens entré, lettvegger er justert, og bad/vaskerom er flyttet i forhold til godkjente tegninger.

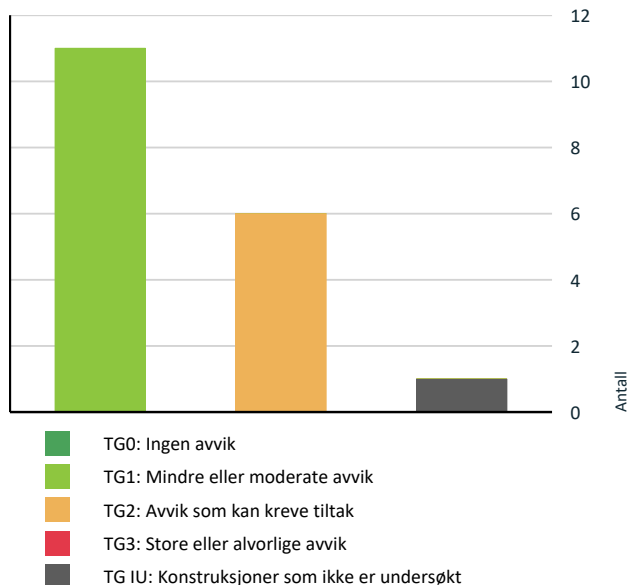
Det må påregnes tiltak for å oppnå nødvendig godkjenning for dagens bruk. Dette vil normalt innebære innsending av søknad om bruksendring til kommunen, eventuelt med bistand fra ansvarlig fagperson (for eksempel arkitekt eller annen ansvarlig søker) i søknadsprosessen. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om bygningsmessige tilpasninger før slik tillatelse gis, herunder tiltak knyttet til blant annet brannsikkerhet, rømningsvei, ventilasjon, dagslysforhold og øvrige tekniske krav etter gjeldende regelverk.

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene på stue/kjøkken er 43 år gamle og har innvendig og utvendig slitasje. Vinduene alder tilsier at de nærmer seg tidspunkt for utskifting.

**Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)  
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

**Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken/entré > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsnings tetthet og fremtidige funksjon.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**!** Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Branncelleinndeling og rømningsveier er ikke vurdert. Leiligheten inngår i en større bygård, og slike forhold kan vanskelig vurderes uten et helhetlig brannkonsept eller annen relevant dokumentasjon. Skillekonstruksjoner mot naboileiligheter er kun vurdert ved visuell observasjon. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller søknad som samsvarer med dagens planløsning, og de branntekniske forholdene vurderes derfor som usikre.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1907

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

1983	Modernisering	Nye vinduer på stue/kjøkken
2015	Modernisering	Modernisering bad, kjøkken, overflater, elektrisk anlegg og sanitær anlegg (i følge tidligere salgsoppgave)
2016	Modernisering	Nytt vindu på soverom

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1983 på stue/kjøkken, samt PVC-vindu med 2-lags glass fra 2016 på soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene på stue/kjøkken er 43 år gamle og har innvendig og utvendig slitasje. Vinduene alder tilsier at de nærmer seg tidspunkt for utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på sikt vurderes utskifting av vinduene, da alder og slitasje øker risikoen for fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne. Vedlikehold bør utføres for å forlenge levetiden inntil utskifting kan gjennomføres.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør til soverom, samt brannklassifisert entrédør til entré.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har malte overflater.

Årstill: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 6 mm og 11 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 7 mm og 7 mm gjennom hele rommet (TG 1).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er et lite sår i dørkarmen til badet, men dette vurderes som et mindre kosmetisk avvik.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstill: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 19. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsnings tetthet og fremtidige funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsnings tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

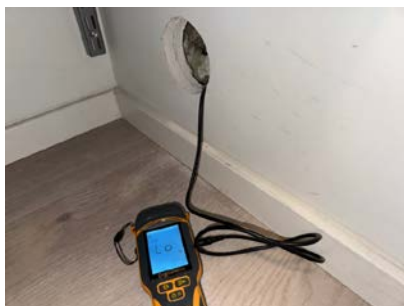
## 3.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 som tilsvarer tørt treverk.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



## KJØKKEN

## 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er et lite hakk på en av frontene og en sprukket del inne i kjøl/fryseskapet, men dette medfører ikke funksjonsmessig avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 3.ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 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.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten som er synlige i kjøkkenbenk og på bad, hva som er videre er ukjent.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

### TG IU Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmontert radiator til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system. Anlegget er ikke kontrollert, men det fungerte på befaringdagen.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget i leiligheten er i følge tidligere salgsoppgave fra 2015.

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.

2015 Anlegget i leiligheten er i følge tidligere salgsoppgave fra 2015.

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Arbeider på anlegget i 2015 er i følge kursskjema utført av ACEL AS. I følge boligmappa.no har ACEL AS også utført arbeider i 2017. Videre ukjent.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no for arbeider utført av ACEL AS i 2017, men dokumentasjon er ikke gjennomgått av undertegnende takstingeniør.**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av kvalifisert fagperson med tilhørende rapport de siste fem årene. Anlegget er 11 år gammelt, og jevnlig kontroll anbefales for å sikre forsvarlig tilstand.**

## Generell kommentar

Basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert fagperson. Undertegnede takstingeniør har ikke elektrofaglig kompetanse, og eldre elektriske anlegg kan i flere tilfeller ha skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

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

*Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Branncelleinndeling og rømningsveier er ikke vurdert. Leiligheten inngår i en større bygård, og slike forhold kan vanskelig vurderes uten et helhetlig brannkonsept eller annen relevant dokumentasjon. Skillekonstruksjoner mot naboeligheter er kun vurdert ved visuell observasjon. Det foreligger ikke godkjente tegninger eller søknad som samsvarer med dagens planløsning, og de branntekniske forholdene vurderes derfor som usikre.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

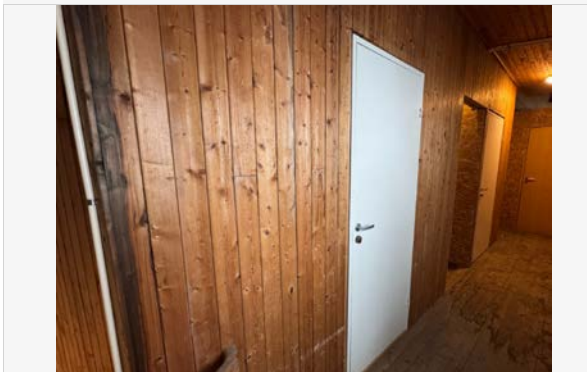
- Det er behov for tiltak

Det bør innhentes dokumentasjon på branncelleinndeling og rømningsveier.

Konsekvensen av manglende vurdering og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt brannsikkerheten, noe som kan medføre risiko for spredning av brann og redusert personsikkerhet ved en eventuell brannsituasjon.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Beskrivelse

Bod i eget bygg i bakgården av den enkle typen, med hovedkonstruksjon i tre og lette innvendige skillevegger av tre.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

45 m<sup>2</sup>/45 m<sup>2</sup>

*Leilighet: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom*

*Andre bygg: Bod*

*Bruksareal andre bygg: 4 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 600 000

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

**2 450 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 450 000**

### Markedsvurdering

Leilighet oppusset i 2015 beliggende i Tollbugata i Ålesund sentrum. Sentral beliggenhet med gå avstand til det meste av sentrums fasiliteter. Buss og hurtigbåt knytestpunkt like ved. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 41 m <sup>2</sup> 1918 1 sov	14-04-2026	2 600 000	<b>2 590 000</b>		2 590 000	<b>63 171</b>
2 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m <sup>2</sup> 1907 1 sov	14-07-2025	2 500 000	<b>2 610 000</b>		2 610 000	<b>52 200</b>
3 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>
4 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 43 m <sup>2</sup> 1918 1 sov	12-09-2024	2 200 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>51 163</b>
5 Storgata 29 ,6002 ÅLESUND 45 m <sup>2</sup> 1906 1 sov	17-02-2025	2 290 000	<b>2 250 000</b>		2 250 000	<b>50 000</b>
6 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m <sup>2</sup> 1918 1 sov	13-08-2024	2 500 000	<b>2 425 000</b>		2 425 000	<b>48 500</b>
7 Skaregata 11 ,6002 ÅLESUND 60 m <sup>2</sup> 1907 1 sov	13-10-2025	2 250 000	<b>2 510 000</b>		2 510 000	<b>41 833</b>
8 Storgata 37 ,6002 ÅLESUND 63 m <sup>2</sup> 1906 2 sov	07-10-2025	2 450 000	<b>2 630 000</b>		2 630 000	<b>41 746</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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	41 556
Eiendomsskatt	Kr.	1 904
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>43 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 020 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</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

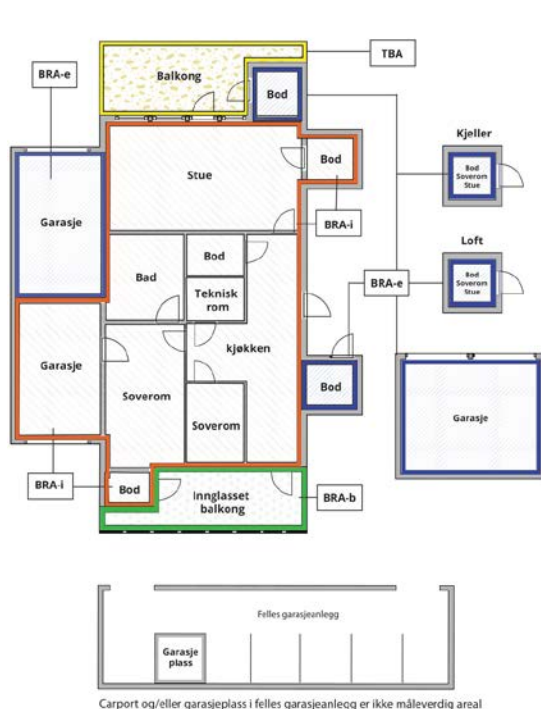
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	45			45	
<b>SUM</b>	<b>45</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Stue/kjøkken/entré, bad/vaskerom, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger og ferdiggattest fra 1997, men dagens planløsning avviker fra disse. Opprinnelig er enheten godkjent som hybel med adkomst via gang til nåværende soverom. Det er senere etablert ny inngangsdør til dagens entré, lettvegger er justert, og bad/vaskerom er flyttet i forhold til godkjente tegninger.

Det må påregnes tiltak for å oppnå nødvendig godkjenning for dagens bruk. Dette vil normalt innebære innsending av søknad om bruksendring til kommunen, eventuelt med bistand fra ansvarlig fagperson (for eksempel arkitekt eller annen ansvarlig søker) i søknadsprosessen. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om bygningsmessige tilpasninger før slik tillatelse gis, herunder tiltak knyttet til blant annet brannsikkerhet, rømningsvei, ventilasjon, dagslysforhold og øvrige tekniske krav etter gjeldende regelverk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det vises til kommentarfelt under byggetegninger.

## Bod

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		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Astrid Sofie Bakke	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	714		12	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Tollbugata 10 A

#### Hjemmelshaver

Bakke Astrid Sofie

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet beliggende i Tollbugata i Ålesund sentrum. Sentral beliggenhet med gå avstand til det meste av sentrums fasiliteter. Buss og hurtigbåt knutepunkt like ved.

#### 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er i hovedsak opparbeidet med bygning, noe ubebygget areal i bakgård.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF Skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> SP1256452	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	20.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til 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 hammer Elektrode 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 slitasjegrade: 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 20499-1336

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 22 av 23

- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HG7468>

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0095/26	
Selger 1 navn	
Astrid Sofie Bakke	
Gateadresse	
Tollbugata 10A	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
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	IF Skadeforsikring
Polise/avtalenr.	SP1256452

Document reference: 1-0095/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: ASB

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er registrert mindre sprekkdannelse i fugene på dusjgulvet. Forholdet vil bli utbedret før salg. I henhold til vurdering fra fagkyndig personell anses dette som en enkel utbedring, bestående av supplering/etterfylling av fugemasse der det foreligger mindre bortfall.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad pusset opp sammen med resten av leiligheten i 2026. Informasjon gjennom forrige eiers egenerklæringsskjema

Arbeid utført av

d

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse

D

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

D

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Vannlekkasje fra et par balkonger for noen år siden. Dette ble utbedret av faglærte, leid inn av sameiet

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

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Mørenett AS. 18.05.2017

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Beskrivelse

Leiligheten er godkjent som hybler, ikke som leilighet. Har startet prosessen med å få dette omgjort.

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

Beskrivelse

Funn i 2019. Antisimex sanerte hele bygget sist i januar 2020. Ingen nye funn etter dette

## 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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Sofie Bakke	7f6de663b987cd7b96a22 8da3a6a63fa17d82c5b	24.04.2026 12:27:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0095/26

- 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>



Ålesund kommune

## Situasjonskart

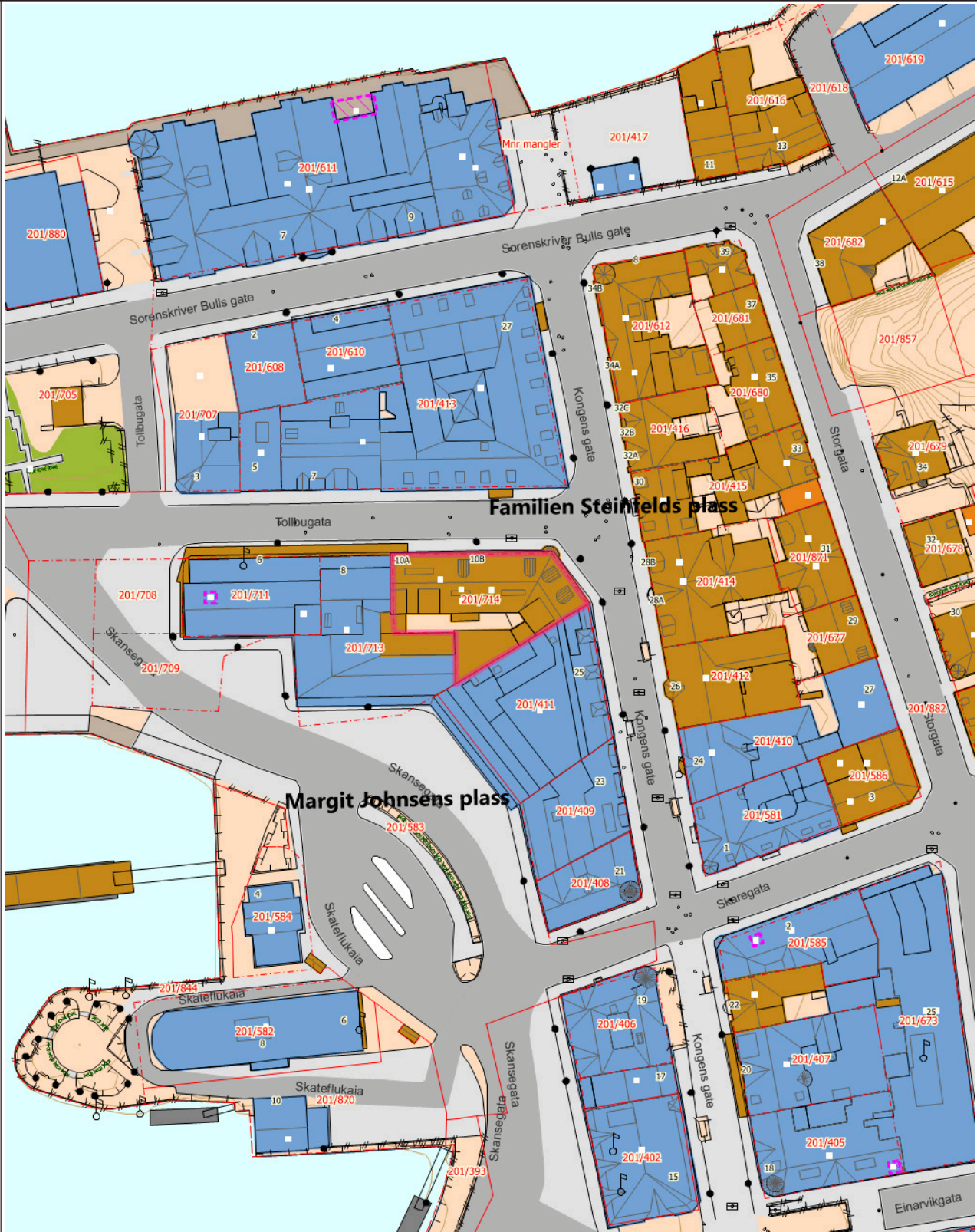
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 714 Fnr: 0 Snr: 12

Adresse: Tollbugata 10A  
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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

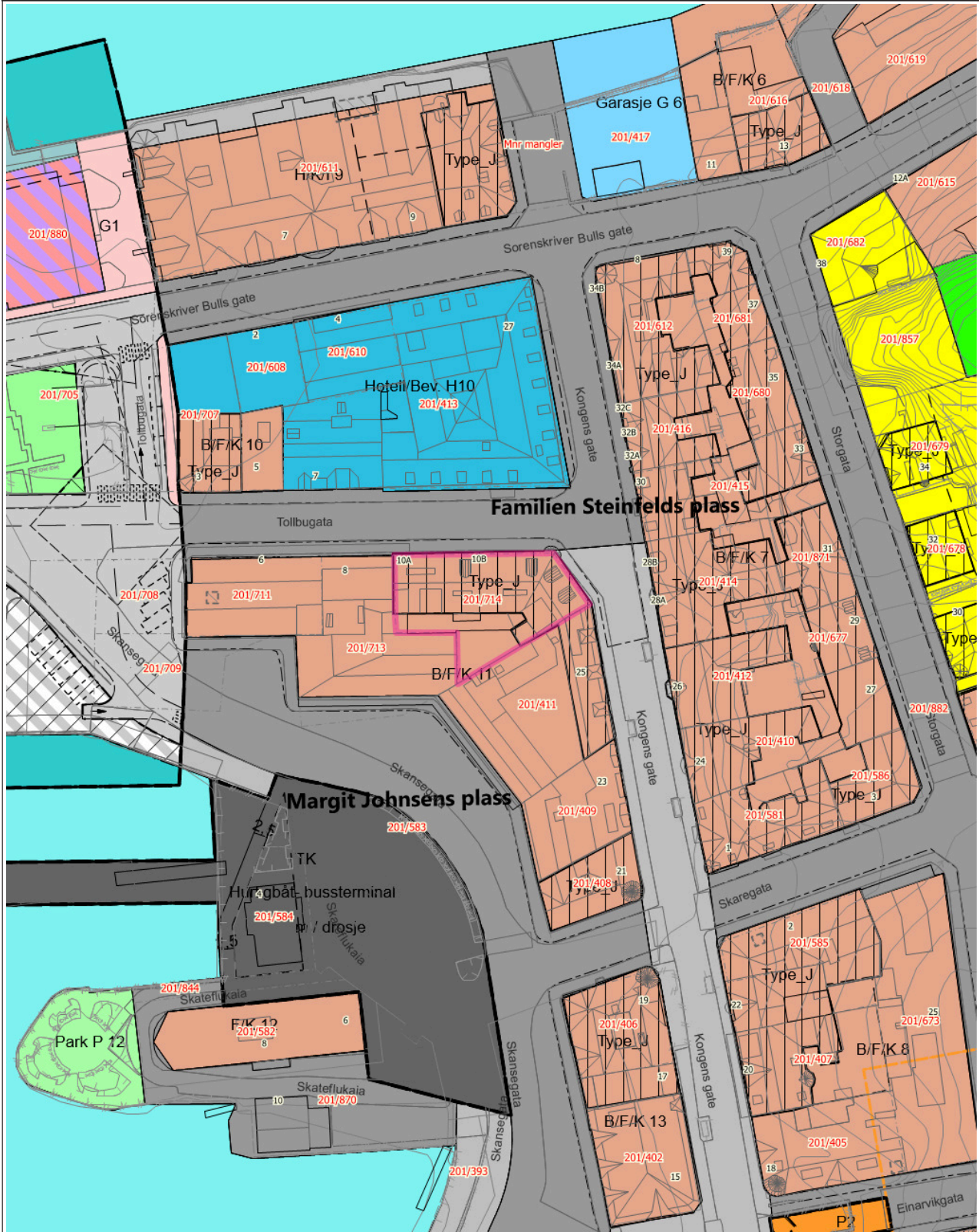
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 714 Fnr: 0 Snr: 12

Adresse: Tollbugata 10A  
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&lt;15</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> Fiktiv avgrensning for anlegg</p> <p> MurFrittstående</p> <p> Kai- og bryggekant</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> GangfeltAvgrensning</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Kystkontur tekniske anlegg</p> <p> RpOmråde vedtatt - på grunnen</p> <p> RpGrense</p> <p> Avkjørsel - kun utkjøring</p> <p> Bebyggelse som inngår i planen</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Boligområde</p> <p> Annet byggeområde</p> <p> Gangveg</p> <p> Trafikkområde i sjø og vassdrag</p> <p> Bevaring kulturmiljø</p> <p> Kontor/tjenesteyting</p> <p> Havn</p> <p> Havneområde i sjø</p> <p> RpFormålGrense</p> <p> Byggegrense</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> FundamentKant</p> <p> Flytebrygge landgang</p> <p> MurLoddrett</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> AnnetVegarealAvgrensning</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> RpOmråde vedtatt linje - på grunnen</p> <p> RpOmråde vedtatt - under grunnen</p> <p> RpFormålgrænse</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Regulert parkeringsfelt</p> <p> Bevaring av bygninger og anlegg</p> <p> Hotell</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Gatetun</p> <p> Park</p> <p> Frisikt</p> <p> Veg</p> <p> Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer</p> <p> RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag</p> <p> RpGrense</p> <p> Andre sikringssoner</p>	<p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&gt;15</p> <p> VeggFrittstående</p> <p> Hekk</p> <p> Gjerde</p> <p> Loddrett mur</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> RpOmråde vedtatt linje - under grunnen</p> <p> RpAngittHensynGrense</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Byggegrense</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Regulert fotgjengerfelt</p> <p> Bevaring av bygninger</p> <p> Garasjeanlegg</p> <p> Gate m/fortau</p> <p> Kollektivanlegg</p> <p> Anlegg for lek</p> <p> Øvrige kommunaltekniske anlegg</p> <p> Gangveg/gangareal/gågate</p> <p> Friområde</p> <p> Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Parkering</p>
---	---	--

## 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	



## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 Takkant	 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
 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
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 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



## 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

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Tollbugata 10 Eiendom A/S  
Tollbugata 10

6002 ÅLESUND

Saksbehandler  
Jan Hansen  
Tlf. 70112352

Deres ref:  
P.S.

Vår ref:  
JH/97/13672/200/714

Dato:  
07.08.97

**F E R D I G A T T E S T**  
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

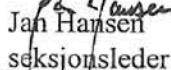
GNR. 201 BNR.714 - ADRESSE: TOLLBUGATA 10  
EIER: TOLLBUGATA 10 EIENDOM A/S  
SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL HYBLER

Beliggenhet:	Bydel nr.03 Grunnkr. nr.0301
Søknad av:	24.01.97 (01.10.96)
Arbeidets/byggets art:	Bruksendring/kontor og forretningsbygg
Byggherre:	Det Norske Maskinistforbund
Anmelder:	Megahus A/S
Byggetillatelse:	24.04.97 (Del.sak nr. 240/97)
Ansvarshavende:	Per Skarseth
Igangsettingstillatelse:	30.05.97

Vi har besikket arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Jan Hansen  
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse:  
Rådhuset  
N-6025 Ålesund

Sentralbord:  
Tlf 70 12 19 19  
Faks 70 12 19 17

Besøksadresse:  
Rådhuset  
Keiser Wilhelmstgt 11

Ekspedisjon 6. Et.  
Tlf. 70 11 23 30  
Faks 70 11 23 60

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
NR. 389/ 28.01.97  
MAPPE NR. 201/44  
ARK NR. 144

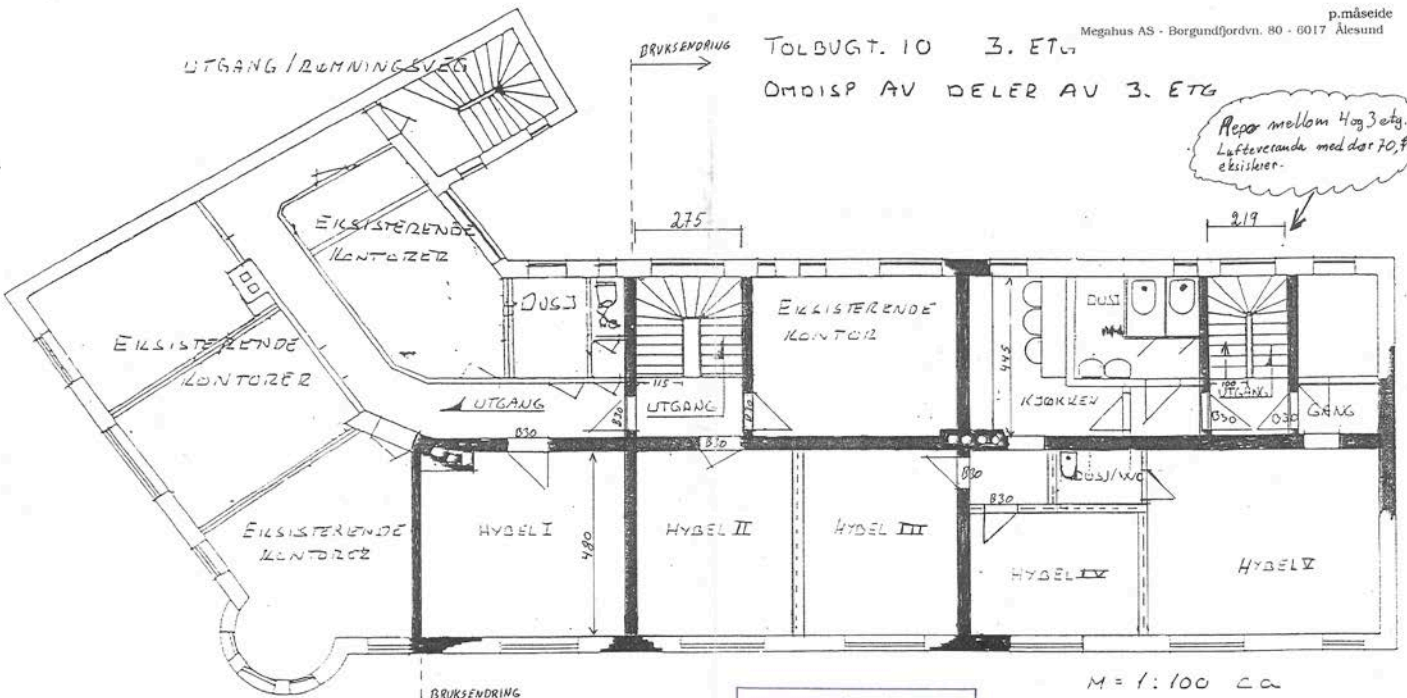
Tollbugata 10, 3. etasje. Bruksendring.  
Justert tegning datert 24-01-97.

Justeringer basert på befaring og kontrollmåling.

p.måseide  
Megahus AS · Borgundfjorden, 80 · 6017 Ålesund

TOLLBUGT. 10 3. ETG  
OMDISP AV DELER AV 3. ETG

Repar mellom 4og 3etg.:  
Lufteveide med dør 70, f  
eksisterer.



BRUKSENDRING  
Eksisterende  
Ny  
Ny

VEGG I BETONG / MUR  
LYDVEGG  
Lettvegg i tre

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
 HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER  
 BYGGLINGSSJEFEN  
SAX NR. 240 DAT. 29/4-97  
 BREV DAT. \_\_\_\_\_  
JH

M = 1:100 ca

17.09.96 Skarseth

Det norske maskinistforbund,  
avd. Ålesund  
Tollbugt. 10, 6002 Ålesund



## ÅLESUND KOMMUNE

Buholmen Invest AS  
Kongens gate 17

6002 ÅLESUND

### Plan, byggesak og geodata

Saksbehandler:  
Sofie Molnes Sjøvik  
Tlf. 70 16 26 25

Deres referanse:

Vår referanse:  
20/21757-8 21/8677

Arkivkode:  
L42 201/714

Dato:  
27.01.2021

### Gbnr. 201/714 - Ferdigattest - Tollbugata 10B - Bruksendring

Tiltak:	Bruksendring
Byggested:	Gbnr. 201 / 714    Tollbugata 10B
Tiltakshaver:	Buholmen Invest AS
Ansvarlig søker:	Artikon AS
Søknad komplett:	06.01.2021
Byggetillatelse:	1331/20, datert 24.11.2020
Bygningsnummer:	178918427-3

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

Gjennomføringsplan      
Sluttrapport for avfall   

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen  
Sofie Molnes Sjøvik  
avdelingsarkitekt

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

Nytt organisasjonsnummer:  
920.415.288



### PLAN 3. ETG

Med forbehold om feil i mål.  
Arealer og mål kan avvike fra faktiske forhold.

Areal og mål kan avvike fra faktiske forhold på plassen.  
- Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.  
- Konstruksjoner er bygget fra før, det må søkes om fravik fra teknisk forskrift.  
- Brannkonsept må følges og brann og lydkrav må utføres iht forskrifter og krav.

Planlegging 3 etasje		Dato	25.09.2020
Utvalgte konstruksjoner		Arbeid	EH
Byggherrens oppdragsnr		Målestokk	1 : 100
Byggherrens oppdragsnr		Prosjekt nr	1268
Byggherrens oppdragsnr		Ark	JAK
Byggherrens oppdragsnr		Opparbeidelse	501
Byggherrens oppdragsnr		www.artikon.no	

# VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

Vedtatt på årsmøte torsdag 10. juni 2021

## **1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.**

Sameiet har navn «Sameiet Tollbugata 10» og består av 14 private seksjoner og 3 næringsseksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr.714 i Ålesund kommune.

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

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik:

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

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

## **2. Organisering av sameiet, seksjonseiers råderett og plikter**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte på sin seksjon.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med de begrensninger som gis i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Utleie av seksjoner skal meddeles styret skriftlig med minst 14 dagers varsel før innflytting. Gyldig salg/utleie krever skriftlig godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan styret ikke nekte uten saklig grunn.

Korttidsutleie er begrenset så mye sameieloven tillater p.t. 60 dager.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen. Seksjonseier plikter å opplyse styret om at leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av utleieperioden.

Framleie, d.v.s. leietakers videre bortleie, er ikke tillatt.

Seksjonseier har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne til sameiets fellesarealer. Disse må imidlertid ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

## **3. Felleskostnader**

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom eierne ihht. følgende fordelingsliste:

<b><u>Felleskostnad</u></b>	<b><u>Nøkkel</u></b>	<b><u>Fordeling</u></b>
Vedlikehold/fond	A	Pr. areal
Kostnader heis	A	Pr. areal
Forsikring	A	Pr. areal
Kommunale avgifter	A	Pr. areal

Internett	D	Pr. seksjon utenom snr. 1
Vaktmestertjenester / vask	E	Pr. seksjon
Felles strøm	A	Pr. areal
Forretningsførsel	E	Pr. seksjon
Vann/avløp gebyr boliger	B	Pr. seksjon bolig
Vann/avløp gebyr næring	C	Pr. seksjon næring
Bankgebyr etc.	A	Pr. areal
Fjernvarme	A	Pr. areal
Styrehonorar	E	Pr. seksjon

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

For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene. Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av felleskostnader har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §31.

#### **4. Vedlikehold**

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

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

Hver seksjonseier er ansvarlig for egne dører og vinduer.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sørge for vedlikeholdet for seksjonseiers egen regning

Det er opprettet et vedlikeholdsfond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene, eller slik som styret måtte kreve.

#### **5. Styret**

Boligsameiet skal ha et styre bestående 1 – 3 medlemmer. Styret velges på årsmøte.

Styremedlemmene velges for 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Evt. vararepresentant velges for ett år av gangen.

#### **6. Styrets kompetanse**

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette og si opp forretningsfører, evt. vaktmester/vaktmesterordning og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan foreslå alminnelige ordensregler for sameiet, som må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

## **7. Styremøtet**

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder.

## **8. Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 30. april. Styret innkaller til årsmøte med varsel minst åtte dager, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles til med minst 3, høyst 20 dagers varsel når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

På årsmøtet har sameierne stemmerett etter den sameiebrøk de representerer. Ved optelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

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

## **9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Valg av styre og vararepresentanter
6. Godtgjørelse til revisor og styre
7. Innkomne saker

## **10. Regnskap og revisjon**

Styret ansetter forretningsfører, som skal forestå den daglige driften av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Denne sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet, som skal revideres av revisor. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører andre nødvendige tjenester ihht. avtale.

Revisor velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

## **11. Mislighold**

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter, også i.h.t. panteretten etter pkt. 3.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder også mislighold av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, ref. Eierseksjonslovens §38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer denne er ansvarlig for, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet på årsmøte.

Når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter, er dette også å betrakte som vesentlig mislighold.

For øvrig vises det til Eierseksjonslovens §38 og §39.

## **12. Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

## **13. Endringer i vedtekter**

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven §27, 2. ledd.

## **14. Særlige bestemmelser**

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv. Ved utleie gjelder dette også for leietakere og det er utleiers plikt å sørge for at leietaker er underrettet om dette.

## **15. Husordensregler**

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtekter for sameiet.

## **16. Firmategning**

Styrets leder har sameiets signatur og binder sameiet utad.

## **17. Forhold til lov om eierseksjoner**

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 714 i Ålesund 10. juni 2021.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

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

1. I felles rom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc.
2. Det må tilstrebes å holde søppelrommene rene og luktfrie. Kun husholdningsavfall skal legges i bossdunkene. **Avfallet må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene.** Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall må det benyttes sekker som er merket Ålesund kommune, ellers blir ikke fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund kommune- Teknisk sektor.
3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner e.l. fra vinduer eller verandaer.
4. Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
5. Etter kl 16.00 må ingen la ytre inngangsdør stå ulåst. Lørdag og søndag skal de være låst hele dagen.
6. Mellom kl 23.00 og kl 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio og TV- apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at dette foregår uten bråk i gangene.
7. Styret har avgjørelsesmyndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendige farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l.
8. Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting skal det vises forsiktighet i heisen.
9. Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldende husordensregler.
10. Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakerne eller andre som har gitt adgang til leiligheten.

**Vedtatt årsmøte 01.09.2020**

Løpenummer for forretning: 601926069  
 Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

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

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942953119      Navn ALESUND KOMMUNE      Adresse Postboks 1521, 6025 ALESUND

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 989106430      Navn BUSHOLMEN INVEST AS      Bruksenhet Øvregata 1, 6004 ALESUND

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1504      Gnr 201      Bnr 714

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1504	201	714	0	1	150 / 1310	Næringseksjon	Nei	Nei
1504	201	714	0	2	71 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	3	52 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	4	150 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	5	22 / 1310	Næringseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	6	69 / 1310	Næringseksjon	Nei	Nei
1504	201	714	0	7	45 / 1310	Næringseksjon	Nei	Nei
1504	201	714	0	8	55 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	9	61 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	10	64 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	11	65 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	12	53 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	13	113 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	14	100 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	15	100 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	201	714	0	16	140 / 1310	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1149927 Tinglyst: 08.12.2015  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



MATRIKKELFØRT  
 07 DES 2015  
 ALESUND KOMMUNE

7/12-15  
 PRA  
 TILT GJENPART BEKREFTES  
 Alesund kommune  
 Kart og oppmåling  
 7/12-15  
 PRA

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Etter tinglysning returneres begjærings skjemaet til	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <b>Begjæring om resekjonering</b>
--	-------------------------------------	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1504	Ålesund	201	714		1 - 16

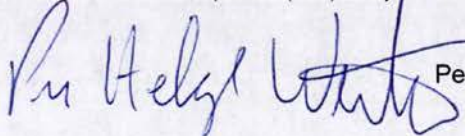
2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
989 106 430	Buholmen Invest AS		1/1

RETT GJENPART DEKRETFESTES  
 Ålesund kommune  
 Kart til oppmåling  
 7/12-15  
 PKA

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	N	150		11	B	65	B	21				31			
2	N	71	B	12	B	53	B	22				32			
3	N	52	B	13	B	113	B	23				33			
4	N	150	B	14	B	100	B	24				34			
5	N	22	B	15	B	100	B	25				35			
6	N	69		16	B	140	B	26				36			
7	N	45		17				27				37			
8	B	55	B	18				28				38			
9	B	61	B	19				29				39			
10	B	64	B	20				30				40			
SUM BRØK 739				SUM BRØK 571				SUM BRØK				SUM BRØK			
<b>SUM BRØK (TELLERE) 1310</b>				<b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN 1310</b>											

**4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>**  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.  
 Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.  
 Seksjonering av næring og boligeiendom i henhold til tegninger.  
 7 Næringsseksjoner og 9 boligseksjoner.

**Signaturer**  
 Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

  
 Per Helge Westre

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen: a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd) b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd) c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.) d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
Ålesund 2/11-15		Per Helge Westre	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.
Ålesund 2/11-15		Per Helge Westre

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:</b>				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
201	714		1 - 16	i Ålesund kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
07.12.2015	Per Audun Aune	 Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef		

RETT GJENPART BEKREFTES!  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling 2/12-15  
 PMA

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

ÅLESUND KOMMUNE  
Kart og oppmålingRETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling9/12-15  
PAA**Sakspapir**  
**Delegert sak****Gnr. 201 bnr. 714 - begjæring om seksjonering - VH kart og oppmåling jnr. 370/15 - rekvirent: Buholmen Invest AS****Dokumentinformasjon:**

<i>Saksbehandler:</i> Per Anders Aure <i>Tlf:</i> 70 16 26 42 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 15/8287 <i>JournalID:</i> 2015081769 <i>Arkiv:</i>	<i>Avgjøres av:</i>
---	---	---------------------

**Behandling:**

<i>Delegasjonssaksnr:</i> 059/15	<i>Dato:</i> 07.12.2015
----------------------------------	-------------------------

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av eiendommen gnr. 201 bnr. 714, denne datert 02.11.2015 og registrert mottatt 02.11.2015. Saken er gitt jnr. 370/15.

**Vedtak:**

I medhold av eierseksjonslovens §9 gis herved tillatelse til at eiendommen gnr. 201 bnr. 714 seksjoneres i 16 seksjoner der snr.1 – snr. 7 har bruksformål næring og snr.8 – snr. 16 har bruksformål bolig. Det er begjært tilleggsareal bygning for snr.2 – snr. 5 og snr. 8 – snr. 16. Det er ikke begjært tilleggsareal grunn for noen av seksjonene. Situasjonsplan for de enkelte etasjer viser plassering av seksjonene sin hoveddel og tilleggsareal bygning. Alt dette slik det fremgår av mottatt begjæring om seksjonering datert 02.11.2015, jfr. sak med tildelt jnr. 370/15 ved virksomhet for kart og oppmåling.

Avgrensningen for de enkelte bruksenheter og tilleggsareal bygning er klargjort gjennom situasjonskart og plantegninger som følger begjæringen om oppdeling i eierseksjoner.

Dette vedtaket er fattet ihht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

**Saksopplysninger:**

Eiendommen, gnr. 201 bnr. 714, begjæres oppdelt i eierseksjoner. Eiendommen begjæres oppdelt i 16 seksjoner der snr.1 – snr. 7 har bruksformål næring og snr.8 – snr. 16 har bruksformål bolig. Det er begjært tilleggsareal bygning for snr.2 – snr. 5 og snr. 8 – snr. 16. Det er ikke begjært tilleggsareal grunn for noen av seksjonene.

Hoveddel for snr.1 – snr.3, alle med formål næring, samt tilleggsareal for bygning for snr.3, snr. 10, snr. 13, snr.14 snr.15 og snr. 16 er beliggende i 1. et.

Hoveddel for snr.4 - snr.7, alle med formål næring, samt tilleggsareal for bygning for snr.4, snr.5, snr.8, snr.9 snr.11 og snr.12 er beliggende i 2. et.

Hoveddel for snr.8 - snr.12, alle med formål bolig er beliggende i 3. et.

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune

Hoveddel for snr.13 - snr.16, alle med formål bolig er beliggende i 4. et. Disse boligseksjonene går over to etasjer og har internt trapp til 5 et. Det er fellesareal i alle etasjene.

Kart og oppmåling

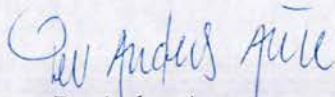
7/12-15  
FAA

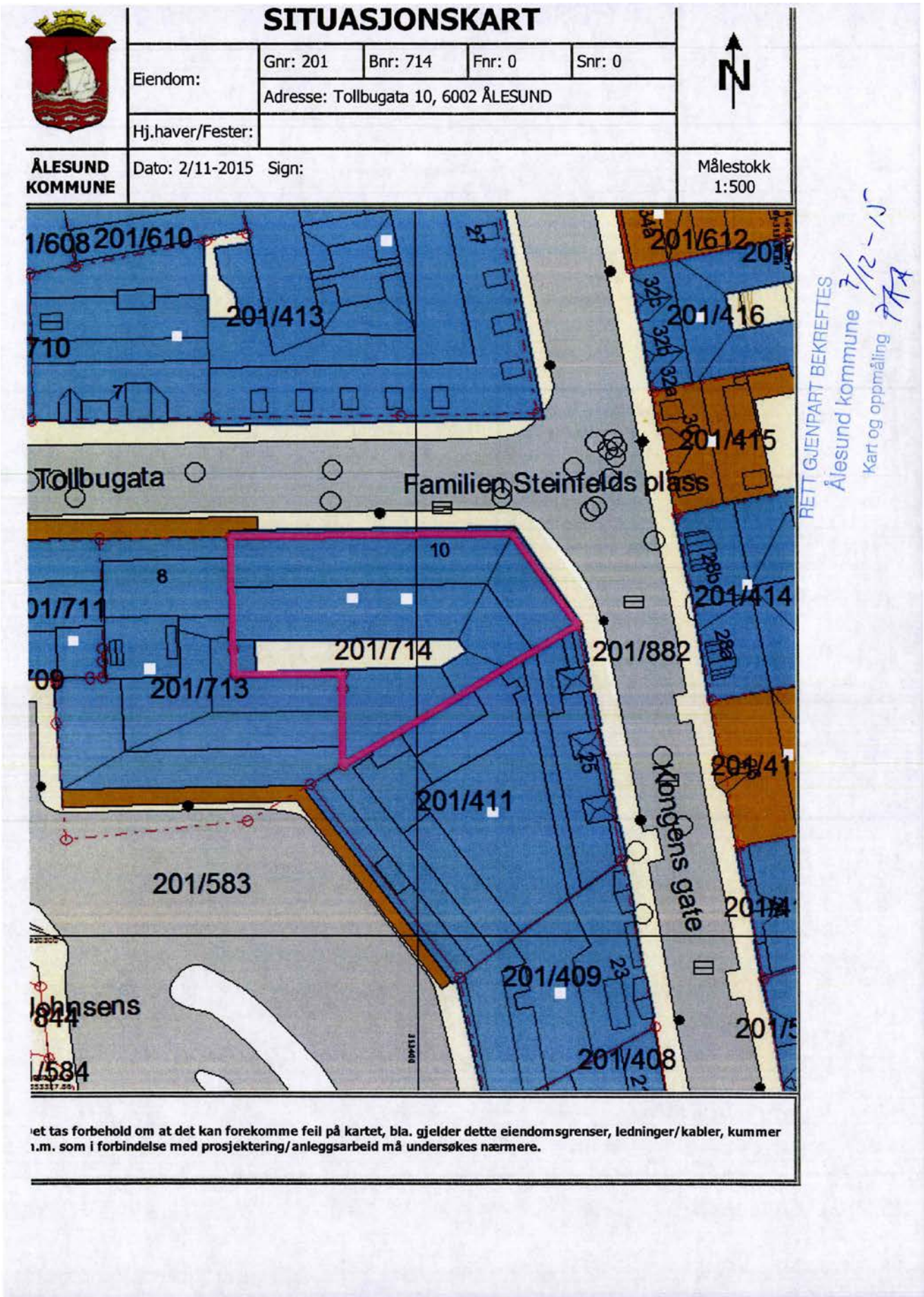
Til begjæringen er også vedlagt situasjonskart, egenerklæring og vedtekter. Eiendommen gnr. 201 bnr. 714 er beliggende innenfor reguleringsplan for Ålesund sentrum og er regulert til bolig/forretning/kontor. Begge panthaverne til eiendommen har gitt sitt samtykke til seksjoneringen av gnr. 201 bnr. 714.

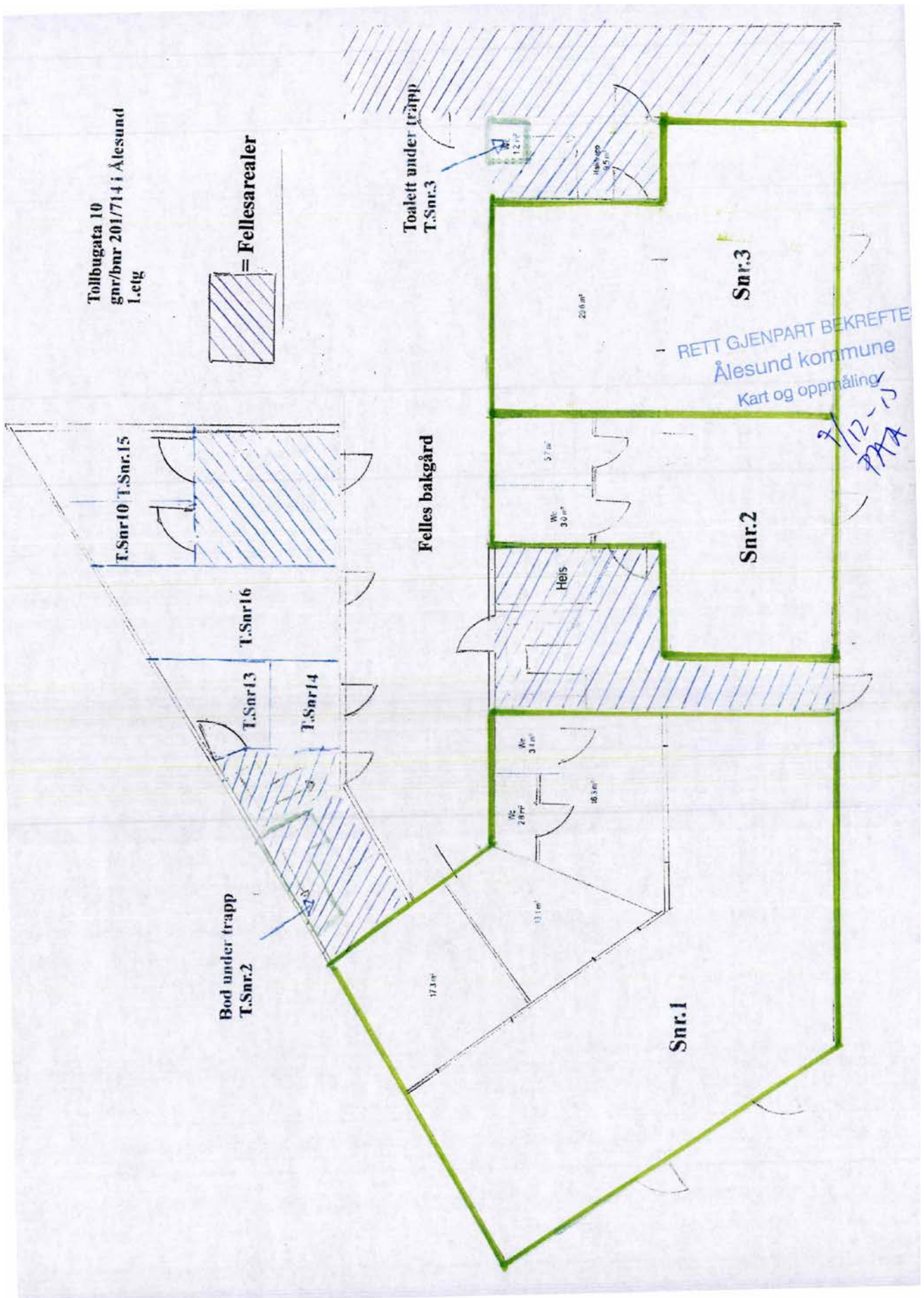
### Vurdering

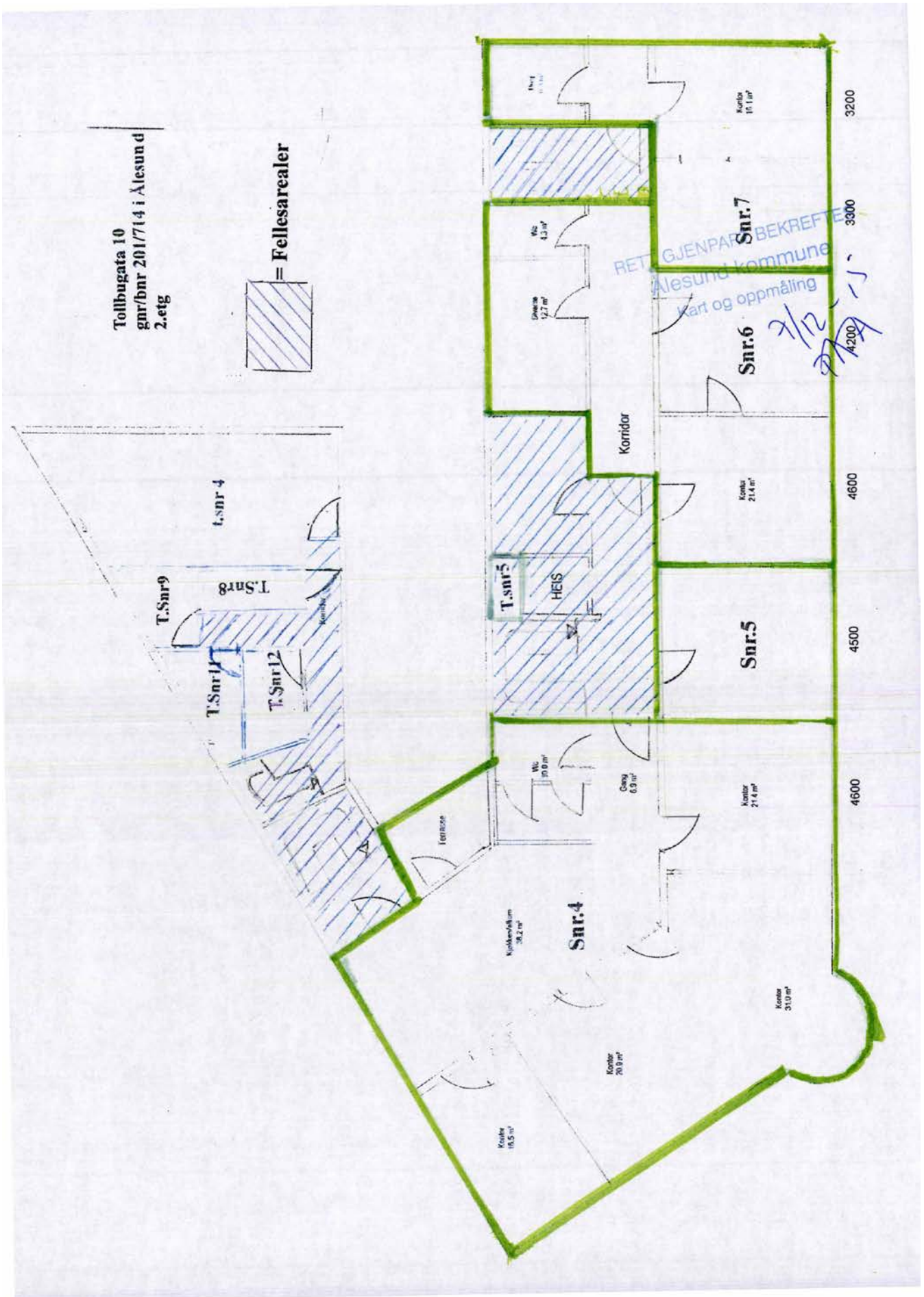
Fremsatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 201 bnr. 714, datert 02.11.2015, inkl. nødvendige tegningsvedlegg og situasjonskart avklarer de enkelte bruksenheter og disse sin beliggenhet i bygningen. Dette er i samsvar med de krav eierseksjonsloven stiller for at en eiendom kan seksjoneres. Den 20.11.2015 ble det foretatt synfaring av bygget der rekviert og saksbehandler møtte. Begjæringen ble drøftet og gjennomgått på dette møtet. I matrikkelen er det registrert 5 bruksenheter bolig i 3 et. og 4 bruksenheter bolig i 4 et. Dette gir til sammen 9 bruksenheter bolig. Dette er i samsvar med seksjoneringsbegjæringen.

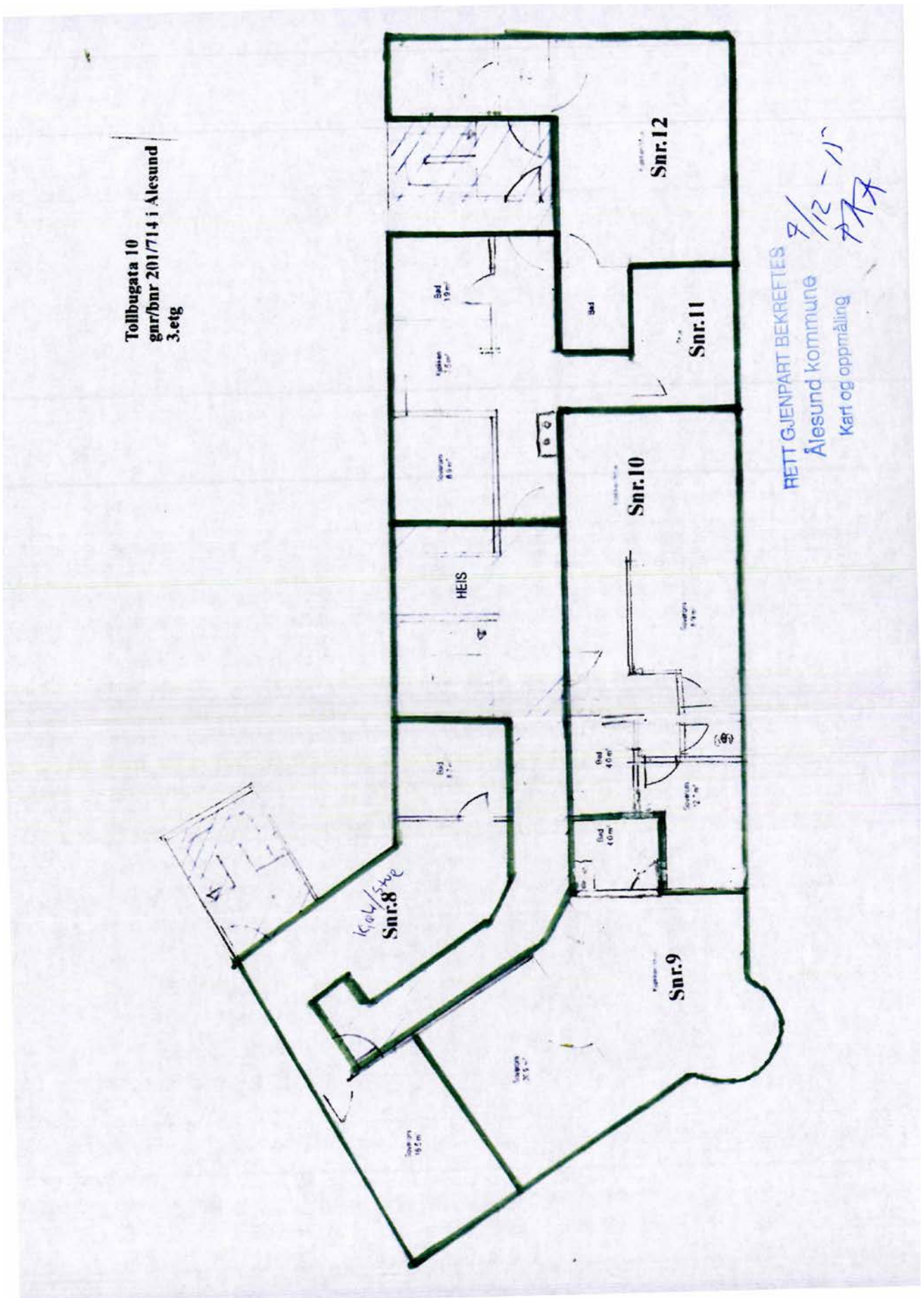
Ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlig etter tillatelse gitt til seksjonering etter lov om eierseksjonering. Tillatelse gitt til seksjonering kan ikke likestilles med midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

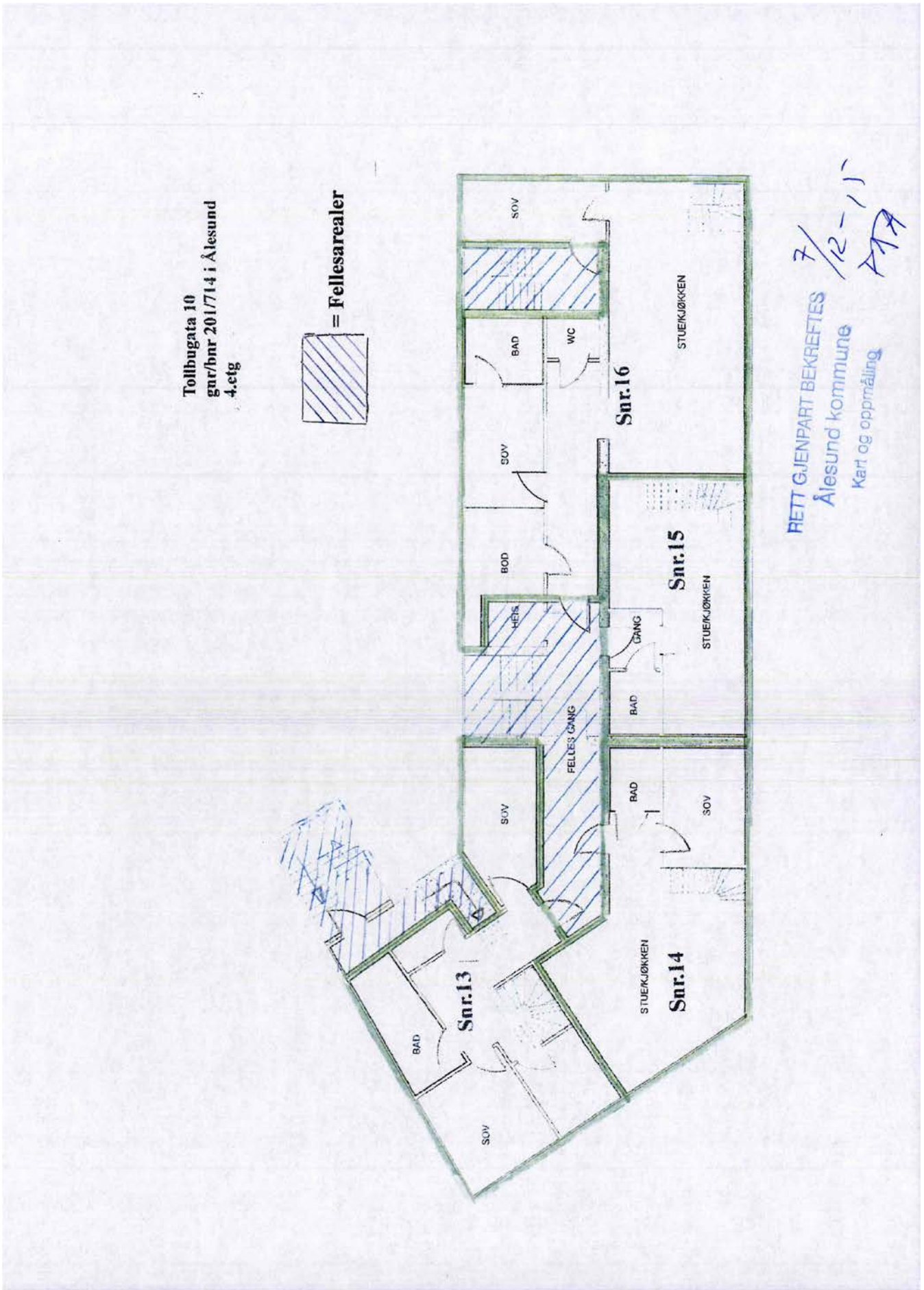
  
Per Anders Aure  
kart og oppmålingssjef

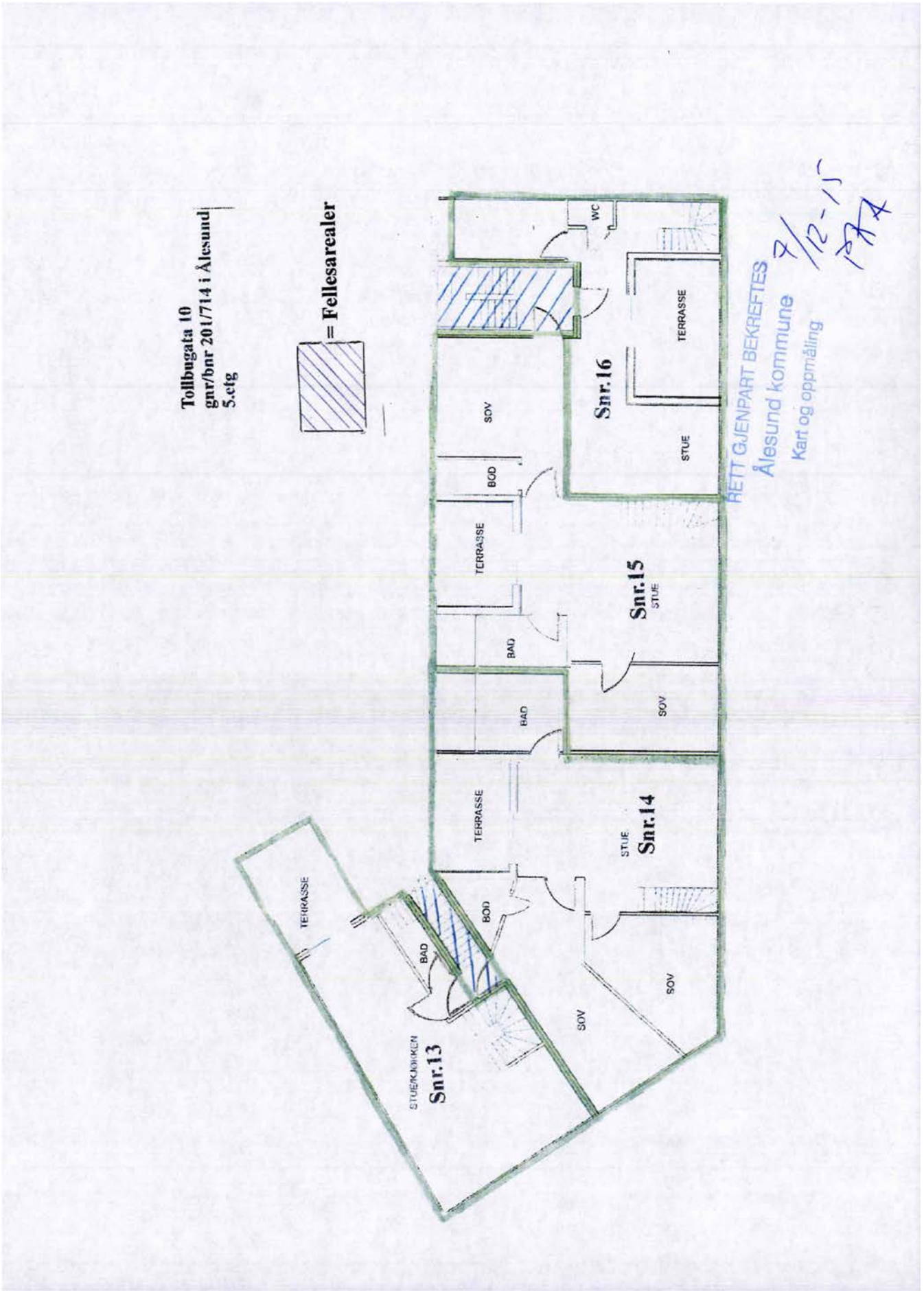




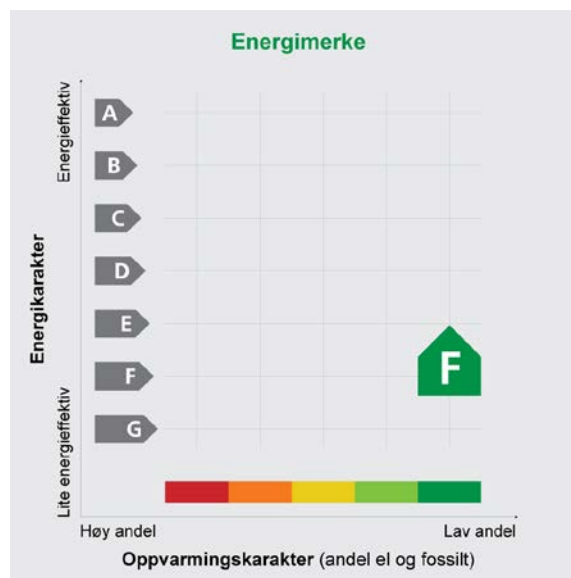








Adresse	Tollbugata 10 A
Postnr	6002
Sted	ÅLESUND
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	714
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	178918427
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2021-1323830
Dato	13.10.2021



Innmeldt av Kristine Solem

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1907
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	45
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Tollbugata 10 A  
Postnr/Sted: 6002 ÅLESUND  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0301  
Dato: 13.10.2021 20:35:27  
Energimerkenummer: A2021-1323830  
Ansvarlig for energiattesten: Kristine Solem  
Energimerking er utført av: Kristine Solem

Gnr: 201  
Bnr: 714  
Seksjonsnr: 12  
Festenr:  
Bygnnr: 178918427

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

### **Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

### **Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér 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.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

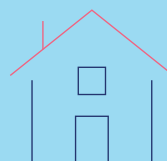
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](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-0095/26

Adresse: Tollbugata 10A, 6002 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 714,  
snr. 12 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.04.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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

## FINANSIERING

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

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