

# Nedre Strandgate 5

ÅLESUND | SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 3 190 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 64/68 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Nedre Strandgate 5

Praktisk 2-romsleilighet med heis, garasjeplass og veranda mot Brosundet | Vannbåren varme

Adresse	Nedre Strandgate 5 6004 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 190 000,-
Omkostninger	Kr 92 740,-
Totalpris	Kr 3 282 740,-
Fellesutgifter	Kr 3 907,-
BRA-i/BRA Total	64/68 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1998
Soverom	1
Etasje	3

Praktisk 2-romsleilighet beliggende i Torghallen i sentrum av Ålesund. Leiligheten ligger i 3. etasje og her er veranda mot Brosundet med flott utsikt utover fjorden. Leiligheten inneholder delvis åpen løsning mellom stue/kjøkken, gang, bad og soverom.

Parkering i parkeringskjeller med heis opp til leiligheten. Det er også en bod i kjeller.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	144

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

Leiligheten ligger midt i hjertet av Ålesund sentrum, i Nedre Strandgate 5, som en del av det attraktive Torghall-prosjektet. Her bor du bokstavelig talt med alt byen har å by på rett utenfor døren – et perfekt utgangspunkt for en urban og enkel hverdag.

Dette er en arealeffektiv og moderne 2-romsleilighet, ideell for deg som ønsker en sentrumsnær livsstil. Enten du er student, enslig, et ungt par eller ønsker en lettstelt bolig i en mer praktisk livsfase, passer denne boligen perfekt.

Bygget har heis og parkeringskjeller, noe som gir ekstra komfort og tilgjengelighet i hverdagen. Dette gjør leiligheten spesielt attraktiv også for eldre eller for deg som ønsker enkel adkomst uten trapper.

Området byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, treningscentre og kulturtilbud – alt samlet i umiddelbar nærhet. Her bor du sentralt, komfortabelt og med alle fasiliteter lett tilgjengelig, i et trygt og velfungerende nærmiljø.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Nedre Strandgate 5, 6004 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

2-0103/26

### SELGER

Trude Østensen og Geir Ivar Østensen

### HJEMMELSHAVER

Jan-Ola Østensen`s dødsbo

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 200, bruksnummer 360, seksjonsnummer 49, , ideell andel 1/1 i Sameiet Torghallen med orgnr.: 983182615 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

D - Grønn

### INFO ENERGIKLASSE

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

### TOMT

Eiet tomt på 5.785 kvm. Felles tomt for sameiet.

### BESKRIVELSE AV TOMT

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

### SAMEIEBRØK

64/14042

## TAKST

Tilstandsrapport datert 18.05.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## BYGGEÅR

1998

## BYGGEMÅTE

### BOLIGBOKK

Leiligheten er en del av et boligkompleks fra 1998, bestående av flere boligblokker. Bygget er oppført i betong og betongelementer, med utvendige fasader som er pusset og malt.

Takkonstruksjonen består av tresperrer og er tekket med skifer.

Etasjeskillene er utført som betongdekke mellom etasjene.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er en B30 branddør, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeåret.

Det er en balkong mot øst med flislagt dekke. Rekkverket er i glass og metall.

### BOD OG GARASJEPLASS

Det tilhører en bod i garasjekjeller til leiligheten, den har betonggulv, betong og plater på vegger, betong innvendige tak.

Garasjeplass i felles garasjeanlegg oppført i betongkonstruksjoner.

### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

#### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Vinduer

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

Stedvis noe rust på beslag.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har noe slitasjegrad.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist noen løse fliser/sprukne flisfuger.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv har stedvis noe sprekker og sterk slitasjegrad.

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

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

Enkelte fronter har noe skader. Det er endel slitasjegrad på parkettgulv ved innredning.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

#### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom - 3. Etasje - Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, hele badet har ikke tilgang til sluk, begrenset/manglende avtrekk etc.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ved salg fra dødsbo hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

##### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Følger Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, med ikrafttredelse den 09.03.2017. Et areal på 5784.59 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål - Framtidig.

##### GJELDENE REGULERING

Følger reguleringsplan Ålesunds sentrale sørside - områdeplan (vedtaksdato 05.03.2015). Eiendommen er regulert til sentrumsformål og fortau.

Eiendommen er berørt av hensynssone for regulerte kulturminner (H710) i henhold til Temaplan 2016/2017.

##### ÅLESUND SENTRALE SØRSIDE

Det foreligger vedtak hvor reguleringsplanen for Ålesunds sentrale sørside med tilhørende planbeskrivelse datert 13.1.15, plankart datert 12.2.15 og 14.1.15 og reguleringsbestemmelser datert 12.2.15 godkjennes. Arealet strekker seg fra Kiperviktorget til det nye

Hotel Waterfront, og opp langs Brosundet til området kalt «Dronning Sonjas» plass. Totalt omfatter planområdet et areal på ca. 160 dekar.

. Selve planen har bl.a. som målsetning å:

- Sikre en bærekraftig ramme for byens fremtidige vekst og utviklingsmuligheter. Styrke bykjernen som regionens vekstsentrum og tyngdepunkt for handel, næringsliv og turisme.
- Styrke og videreføre Ålesunds særlige identitet og karakter, med utgangspunkt i den eksisterende bystruktur, jugendstil og særlige forhold til fjorden og havet.
- Skape en harmonisk overgang mellom Jugendbyen og sørsiden, hvor siktlinjer og uterom fremhever byens kontakt med fjord og hav. Sørsidens uterom og bebyggelse skal utføres med kvalitet og utforming i verdensklasse.
- Legge til rette for gode og robuste trafikk løsninger som gradvis kan utbygges, og i imøtekomme fremtidig vekst. Trafikkløsninger må ikke svekke byens sentrale gate- og bymiljø og skal harmonere med byens skala og

bruksmønstre.

· Bremsse og kontrollere trafikkveksten med fokus på alternativ transport, herunder styrke byens kollektivtilbud og infrastruktur. Målet er å utvikle et kollektivsystem som kan bli et likeverdig alternativ til bilen. Nye sykkeltraseer og gangforbindelser skal styrkes, for å legge til rette for alternativ transport.

· Styrke og utvikle en kulturstrategi for Ålesund sentrum for å fastholde historisk identitet, skape mangfold og sammenheng. Strategien skal oppta eksisterende og nye kulturtilbud i en samlet plan med arealer avsatt for kulturfunksjoner

Se vedlagt vedlagt og plankart for mer informasjon.

#### DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 04.05.2026 så er det registrert følgende berørte datasett:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk - 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km<sup>2</sup>)

Temadata - Fjernvarme - Fjernvarme konsesjonsområde

Temadata - Forurensning - Støy - Støy rød sone veg (over 65 dBA) - Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere - Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904

Temadata - Friluftsliv - Leke- og rekreasjonsområde

Temadata - Geologi - Radon - Radon aktsomhet - Moderat til lav

Temadata - Geologi - Løsmasser - Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer - Enkeltminner -

Verneverdig - Enkeltminner - Verneverdig

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner - Lokalitet

Temadata - Landbruk - ar5 - Bebyggd

Temadata - Natur - Vassdrag - Vassdragsområde

Temadata - natur - Natyrtyper - Kystlandskap

Temadata - Plan - 100 metersbelte langs sjøen

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017 - Grøntkorridor

Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017 - Regulertele kulturminner (H710)

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 - Sone 1 - Urban fortetting

Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet - Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde - Grundig kartlagt med funn

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat - Øvre estimat stormflo i dag

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat - Øvre estimat stormflo i år 2100

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo - 200-års stormflo i år 2100

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo - 1000-års stormflo i år 2100

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat - Øvre estimat stormflo i år 2150

Temadata - Tilgjengelighet

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan, temakart bevaring, utsnitt av kommunedelplan og DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og planprogram for Brosundtunellen kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til

reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### **OPPVARMING**

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingssystemet består av vannbåren varme i gulv. Badet har gulvvarme.

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

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

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

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **SKOLEKRETS**

Skolekrets 2 - Aspøy

#### **ADGANG TIL UTELEIE**

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

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "leilighet nr. D302, D303, D402, og D403, med seksjonsnummerr. 49, 50, 52 og 53" for eiendommen Nedre Strandgate 3, 5, 7 og 9, datert 14.06.1999.

Ferdigattest skulle begjærest når følgende arbeid var utført:

1. Ferdigstilling av resten av tiltaket.

Det ble utstedt igangsettingstillatelse 02.07.1997. Det foreligger ikke ferdigattest for bygget.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

#### **RADONMÅLING**

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.

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.

## INNHold

### LEILIGHET

Stue/kjøkken, gang, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 8 m<sup>2</sup>.

### BOD OG GAASJEPLASS

Bod på 4 m<sup>2</sup>, samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

### INFORMASJON

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## STANDARD

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat, og det er fliser på vegg over kjøkkenbenken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### BAD

Badet er fra byggeår og har flislagte gulv og vegger, samt malte innvendige tak. Rommet er utstyrt med gulvvarme, dusjnisje, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

### INNVEDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett på gulv med vannbåren gulvvarme.

Vegger: Malte vegger.

Himling: Malte innvendige tak.

Vedlikehold: Vegger og tak ble malt i 2026.

### TEKNISKE INNSTALLSJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i tak på bad.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og stålrør.
- Ventilasjon: Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer fra 1998. Kursfortegnelse finnes og er i samsvar med antall sikringer.
- Branntekniske forhold: Det er brannslange i leiligheten.

### 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.

### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: ingen hvitevarer medfølger.

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: 64 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

## **LEILIGHET**

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje:

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, gang, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

8 m<sup>2</sup> Balkong.

## **BOD OG GARASJEPLASS**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod og garasje plass.

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

### **LEILIGHET**

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

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Vegger og innvendige tak er malt opp igjen i 2026, opplyst å være utført av fagfolk, men ikke oppgitt firma.

### **BOD OG GARASJEPLASS**

Garasje plass er ikke måleverdig areal.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 190 000,-

### VERDITAKST

Kr 3 100 000,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

### EIENDOMSSKATT

Kr 3 896,- pr 2026

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer, med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 3 907,- pr. mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fortausvarme  
Felles strøm  
Vaktmester till. tjenester  
Feiing(for de som har pipe)  
Andre kostnader, gebyr o.l.  
Fast avtale Vaktmester  
Vann/avløp-næring gebyr  
Vann/avløp-bolig gebyr  
Vann/avløp-bolig forbruk  
TV / internett  
Renovasjon-bolig  
Vektertjeneste  
Park.pl vedl./renhold  
Trappevask boligoppg.A-F  
Heis-bolig A-F drift/vedlh  
Renteinntekter  
Styrehonorar/lønn  
Revisor  
Forretningsførsel  
Leie av datasystemer  
Forsikring av byggene  
Vedlikeholdsfond / resultat  
Vedlikehold boliger  
Vedlikehold felles

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 757 589,- som primærbolig for 2025

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 950 355,- som sekundærbolig for 2025

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på Skatteetatens boligkalkulator er beregnet formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig og sekundærbolig for 2025.

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. 3 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 79 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 92 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 282 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

### HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

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

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dvs. Tafjord kraft har rett til med tilhørende innretninger, rett til å legge/ ha liggende kabler samt foreta vedlikeholds- og endringsarbeider av disse på nærværende eiendom.

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

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dvs. Tafjord kraft har rett til med tilhørende innretninger, rett til å legge/ ha liggende kabler samt foreta vedlikeholds- og endringsarbeider av disse på nærværende eiendom.

1999/1382-2/58 03.02.1999 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1976/990015-1/58 31.03.1976 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

N. Strandgt. 9 og 11

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/8460-1/58 26.06.1996 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/8793-1/58 25.07.1997 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1998/13520-1/58 03.11.1998 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/1382-1/58 03.02.1999 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/14065

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 5 OG 7 - 85

2001/3711-4/58 26.03.2001 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:

SNR: 49

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/14042

2020/453536-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 360 FNR: 0 SNR: 49

2024/43015-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 360 FNR: 0 SNR: 49

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

### Servitutter:

1999/1592-3/58 09.02.1999 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 360 FNR: 0 SNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eiere av eiendommen gnr. 200 bnr. 360 selsjonene 1 - 85 begjærte sameiet oppløst. Eiendom A/S skal ha hjemmel til seksjonene 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Byggtorget A/S skal ha hjemmel til seksjonene f.o.m. 7 t.o.m. 85.

Ved omdanning av det tingsrettslige sameie til eierseksjonssameie skjer det ikke noen forrykning av verdirelasjonene. Kfr. avgiftsvedtak § 2 c.

På snr. 3, skal følgende anmerkes:

Eieren(e) av eiendommen gnr. 200, bnr. 358 i Ålesund, skal med stedseverende virkning ha vederlagsfri bruksrett til 3-parkeringsplasser - etter nærmere anvisning.

På snr. 1, skal følgende anmerkes:

Eieren(e) av boligseksjonen f.o.m. snr. 7, t.o.m. snr. 65 skal vederlagsfritt og med stedseverende virkning, ha vegrett over snr. 1 frem til fellesareal (veg).

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

## GRUNNBOKSDATO

26.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

IF

## POLISENUMMER

6383110

## OM SAMEIET

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

Sameiet består av 85 seksjoner i. h.t. oppdelingsbegjæring, hvor av 6 næringsseksjoner og 80 boligseksjoner.

Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr 200, bnr 360 i Ålesund kommune.

## ANDEL FORMUE

Kr. 10 690,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Resultatregnskap for 2025:

Sum driftsinntekter: Kr 4 577 708

Sum driftskostnader: Kr 5 394 024

Driftsresultat: Kr - 816 316

Årsresultat: Kr -686 066

Sum egenkapital pr 31.12.2025: 2 330 151.

Budsjett for 2026:

Inntekter: 5 247 000

Driftsutgifter: 5 367 000

Renteinntekter: 120 000

Resultat: 0

Årsmøte 07.04.2026:

- Årsregnskapet viser et negativt resultat på 686 066 kroner mot et positivt resultat på 483 591 kroner året før. Årets negative resultat blir dekt av vedlikeholdsfondet. Sameiets egenkapital er redusert fra 3 016 217 kroner pr. 31.12.2024 til 2 330 151 pr. 31.12.2025.
- Inntekter fra felleskostnadene settes til 5,2 mill. kroner og er en økning med 700 000 kroner i forhold til budsjett og regnskap 2025. Det er satt opp et budsjett i balanse. Det er fra 1. april 2026 gjort bindinger på strøm og fjernvarme slik at kostnaden på dette vil være sikker ut året.
- Vedlikeholdsplan 2026 for sameiet ble presentert.

Vedlikeholdsplan for 2026:

Vedlikehold fellesareal, maling, skifer etc. Felles: 50.000,-  
Oppgradering med beslag i renne, fellesareal. Felles 50.000,-  
Montering av ny dør inngang fellesareal fra pord. Felles: 50.000,-  
Diverse arbeid. Bolig: 20.000,-  
Blokk a og B: Lekkasje tak Valderhaug B201. Felles 25.000,-  
Blokk C: Yttervegg mot vest renses og oppgraderes. Felles: 40.000,-  
Blokk D: Maling og rep. i tak leili. 403. Felles: 20.000,-  
Blokk E: Rep. fuging vindusfelt mot sør. Felles: 25.000,-  
Oppgradering Heismakrinnrom (lekkasje). Felles 15.000,-  
Blokk F: Portelefonanlegg 21 leiligheter. Bolig: 180.000,-  
SUM BOLIG: 200.000,-  
SUM FELLES: 300.000,-

Sak 8 Andre innkomne saker (orienteringssaker)

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

Sakene blir fulgt opp på styremøtene framover.

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

#### **FORRETNINGSFØRER**

Admento

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

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

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER GODKJENT AV ÅRSMØTE 11.06.2020

#### Fellesutgifter

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

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

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i flg. husleieloven.

Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

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

#### 4. Fordeling av fellesutgifter

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

A: Dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

B: Dekkes av boligseksjonene alene etter innbyrdes sameiebrøk.

C: Dekkes likt av boligseksjonene uavhengig av sameiebrøk.

D: Dekkes av næringsseksjonene etter forbruk

E: Dekkes med  $\frac{1}{4}$  av næringsseksjonene likt på hver eier og  $\frac{3}{4}$  av boligseksjonene, likt på hver eier.

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

G: Dekkes av eierne av parkeringsplassene etter antall plasser.

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

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

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

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

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

M: Dekkes 1/8 av Torghallen Eiendom, 1/8 av Ålesund parkering og  $\frac{3}{4}$  av boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk x 7,345

Boligseksjonene f.om snr. 7 – t.o.m. snr. 65 (59 seksjoner), har sine parkeringsplasser som tilleggsdel i kjelleretasjen.

Samtlige av disse seksjoner disponerer 1 parkeringsplass, unntatt snr. 32 og 54 som disponerer 2 plasser hver.

Hver parkeringsplass har et areal på 12,6 m<sup>2</sup>. For kostnader under pkt A, skal det for nevnte seksjoner (snr. 7- snr. 65) gjøres et tillegg i telleren med 13 pr. parkeringsplass, med tilsvarende summen av økningen av telleren også som endring i nevneren for det totale sameiet under kostnader som nevnt i pkt. A.

#### FORDELINGSNØKLER - A B C D E F G H I J K L M

Vedlikehold felles - A

Vedlikehold boliger - B

Vedlikeholdsfond -A

Forsikring av byggene - A

Forretningsførsel - E

Revisor - E

Styrehonorar/kostnader - E

Heis-bolig A-F drift/vedlikehold - C

Trappevask boligoppgang A -F - C

Rengjøring p.del bolig/næring X- G

Vektertjeneste - J

Renovasjon-bolig - C

Kabel - TV - C

Vann/avløp forbruk - M

Vann/avløp gebyr bolig - C

Vann/avløp gebyr næring - L

Fast avtale vaktmester - C  
Eiendomsskatt - F  
Feiing - H  
Vaktmester tillegg tjenester - B  
Felles strøm - F  
Fortausvarme - A  
Fjernvarme/varmevann bolig - I

#### 5. Vedlikehold

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

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

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

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

#### 16 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

#### UTDRAG FRA SAMEIETS HUSORDENSREGLER DATERT 05.08.2025

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

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

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

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom

overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **DØDSBO**

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

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

26.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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.

#### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

#### **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 meglер får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер 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 meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets husordensregler
- Sameiets husordensregler
- Byggemeldte tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- vedtak Ålesund sentrale sørside
- Situasjonsskart over Ålesundsentrals sørside
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglерforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

#### **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 meglер. Meglер 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.

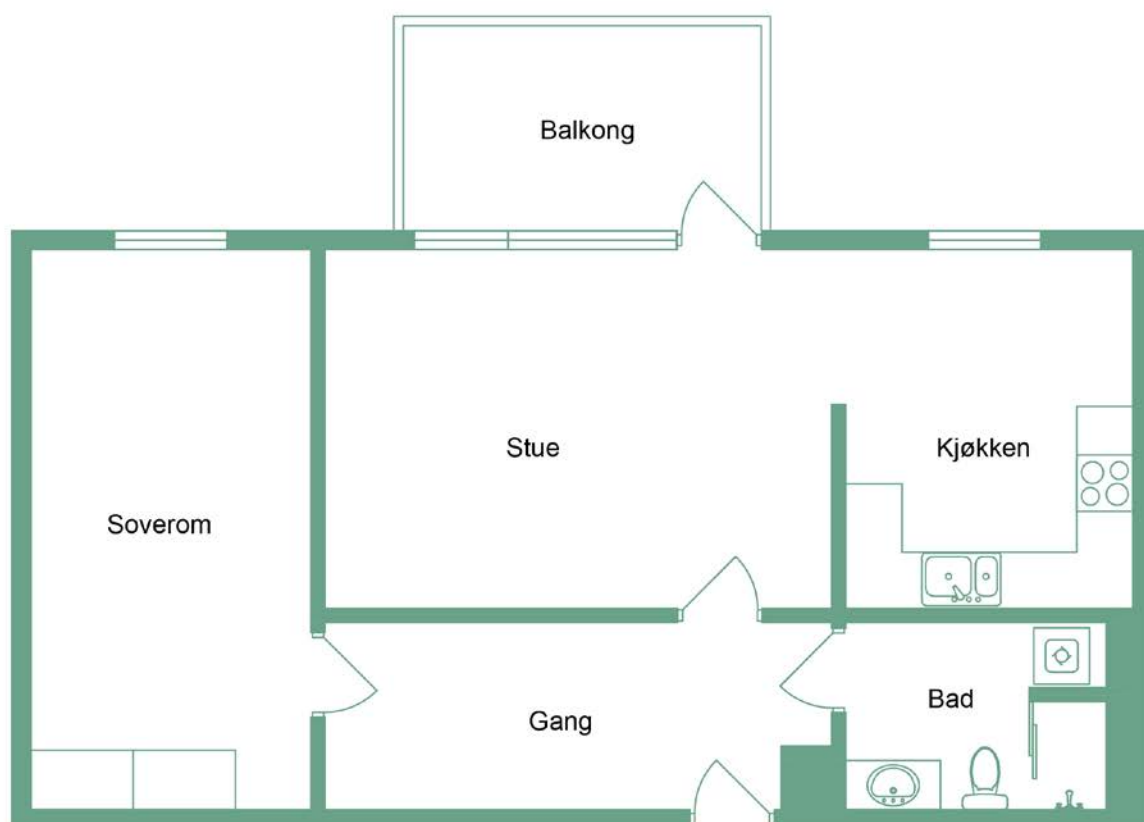
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Nedre Strandgate 5

notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## NEDRE STRANDGATE 5

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets husordensregler
- Sameiets husordensregler
- Byggemeldte tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- vedtak Ålesund sentrale sørside
- Situasjonsskart over Ålesundsentrals sørside
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest


Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Nedre Strandgate 5, 6004 Ålesund

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 200, bnr. 360, snr. 49

## Markedsverdi

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 18845-2929

Eiendomsverdi ref nr: CJ8872

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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 klagemnd.

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

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2- roms leilighet beliggende i boligblokk fra 1998. Sameiet består av 86 eierseksjoner, med en blanding av næring og boligseksjoner. Leiligheten ligger i 3.etasje.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

## Leilighet - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligkompleks bestående av flere boligblokker. Bygget er oppført i betong/betongelementer som er pusset og malt utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med skifer. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ei malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. B30 brannør som inngangsdør til leiligheten. Balkong mot øst med flislagt dekke på ca 8 kvm Rekkverk i glass/metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv med vannbåren gulv, malte vegger og innvendige tak. Vegger og tak er malt opp igjen i 2026. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Badet er fra byggeår uten dokumentasjon. Badet har flislagte gulv og vegger, malte innvendige tak og gulvvarme. Det har dusjnisje, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er parkett på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

.Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i tak på bad. Det er avløpsrør av plast og stålrør. Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg Vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme. Det er automatsikringer i sikringsskap fra byggeår. Det er heis i blokka.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

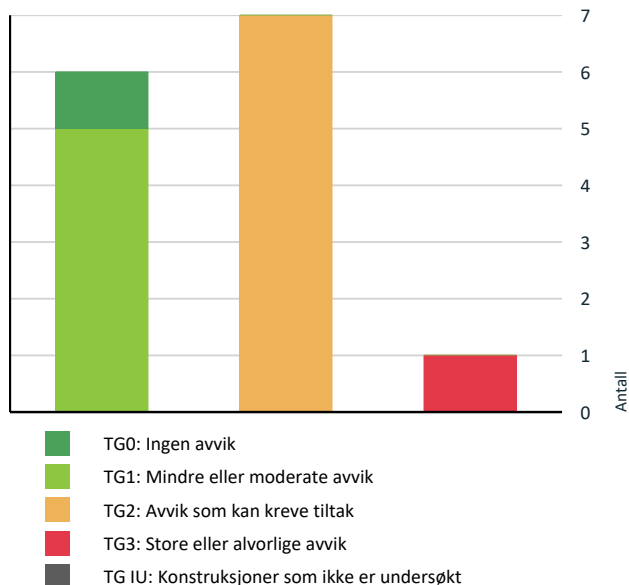
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

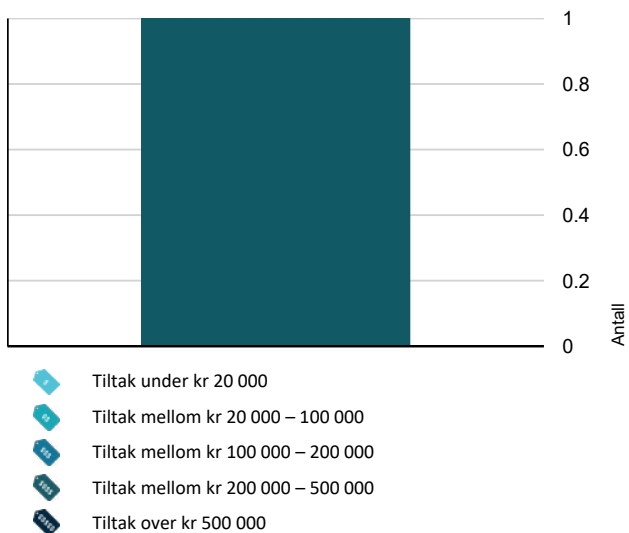
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedboligen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod/garasjeplass kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Boligen ble oppført i 1998. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimaterne for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

### ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, hele badet har ikke tilgang til sluk, begrenset/manglende avtrekk etc.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

Enkelte fronter har noe skader. Det er endel slitasjegrad på parkettgulv ved innredning.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht [Gå til side](#) gjeldende forskrift om brannforebygging.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Stedvis noe rust på beslag.

### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har noe slitasjegrad.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noen løse fliser/sprukne flisfuger.

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

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

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv har stedvis noe sprekker og sterk slitasjegrad.

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

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

### ! Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Leilighet

### Tilbygg / modernisering

2026	Malingsarbeid	Vegger og innvendige tak er malt opp igjen i 2026, opplyst å være utført av fagfolk, men ikke oppgitt firma.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe rust på beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Uten utbedring vil vinduene få forkortet levetid.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Det er ei malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår. B30 brannør som inngangsdør til leiligheten.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør har noe slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Uten utbedring vil døren ha forkortet restlevetid.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong mot øst med flislagt dekke på ca 8 kvm  
Rekkverk i glass/metall med høyde 1,07 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen løse fliser/sprukne flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes for å lukke avviket. Uten utbedring må en påregne at forholdet utvikler seg slik flere fliser løsning.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Ang. sameiet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv med vannbåren gulv, malte vegger og innvendige tak. Vegger og tak er malt opp igjen i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv har stedvis noe sprekker og sterk slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulv står foran vedlikehold/utskiftning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betongdekke mellom etasjene.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetg over en lengde på ca 2 m. .

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet, fra byggeår uten dokumentasjon, har flislagte gulv og vegger, malte innvendige tak og gulvvarme. Det har dusjnische, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, hele badet har ikke tilgang til sluk, begrenset/manglende avtrekk etc.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversikt bad



Sluk på bad

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. hulltaking er foretatt fra gang mot deler av innredning, det er påvist gipsplater mot badet og stålprofiler. Det er foretatt differansemålinger i gipsplate, uten unormale forhold. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.

Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, da den grenser mot kjøkken og fellesarealer, 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

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er parkett på gulv.

##### Vurdering av avvik:

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

Enkelte fronter har noe skader. Det er endel slitasjegrad på parkettgulv ved innredning.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oversikt kjøkken

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i tak på bad. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og stålrør.  
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv, tilkoblet fjernvarme.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som 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 automatsikringer i sikringsskap fra byggeår.  
Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

### 1998

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Jfr beskrivelse.**

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

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

# Tilstandsrapport



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er påvist brannslange.

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Bygninger på eiendommen

### Bod og garasje plass

**Anvendelse**

Bod og parkering

**Byggeår**

1998

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Det tilhører en bod i garasjekjeller til leiligheten, den har betonggulv, betong og plater på vegger, betong innvendige tak. Garasjeplass i felles garasjeanlegg oppført i betongkonstruksjoner.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

64 m<sup>2</sup>/64 m<sup>2</sup>

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

*Andre bygg: Bod og garasjeplass*

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 100 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 400 000

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

**3 100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

### Markedsvurdering

2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk fra ca 1998 i Torghall-prosjektet i Nedre Strandgate i Ålesund sentrum. Eiendommen ligger sentralt til i Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Leiligheten er i stor grad original fra byggeår, utover at vegger/innvendige tak er malt opp igjen nå i 2026, noe oppgradering må derfor påregnes jfr Tilstandsrapport.

Leiligheten ligger i 3. etasje med gode sol og utsiktsforhold mot sørøst.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nedre Strandgate 9 D ,6004 ÅLESUND 0 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	11-05-2026	5 250 000	<b>5 800 000</b>		5 800 000	<b>59 184</b>
2 Aspegata 1 ,6005 ÅLESUND 55 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	06-11-2025	3 200 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>58 772</b>
3 Nedre Strandgate 9 C ,6004 ÅLESUND 64 m <sup>2</sup> 1998 1 sov	27-03-2023	3 350 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>58 594</b>
4 Nedre Strandgate 7 ,6004 ÅLESUND 63 m <sup>2</sup> 1998 1 sov	14-08-2023	3 250 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>52 381</b>
5 Nedre Strandgate 9 C ,6004 ÅLESUND 64 m <sup>2</sup> 1998 1 sov	09-02-2023	3 000 000	<b>3 325 000</b>		3 325 000	<b>51 953</b>
6 Nedre Strandgate 9 D ,6004 ÅLESUND 96 m <sup>2</sup> 1998 2 sov	23-01-2024	3 900 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>46 875</b>
7 Nedre Strandgate 43B ,6005 ÅLESUND 65 m <sup>2</sup> 2003 2 sov	28-09-2025	3 200 000	<b>3 120 000</b>		3 120 000	<b>45 882</b>
8 Nedre Strandgate 43B ,6005 ÅLESUND 55 m <sup>2</sup> 2003 1 sov	16-12-2025	2 700 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>44 915</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader ca	Kr.	45 600
Eiendomsskatt	Kr.	3 912
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>49 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Diverse	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>

### Bod og garasje plass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod og garasje plass</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</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 markedstilpasning 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>3 400 000</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

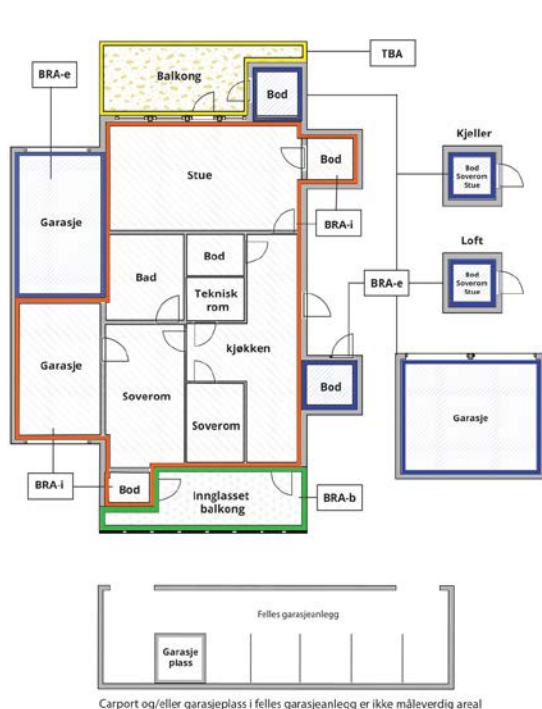
## Hva er måleverdig areal?

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 boder
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	64			64	8
<b>SUM</b>	<b>64</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Jfr liste

## Bod og garasje plass

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		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)
Kjeller		Bod, garasje plass	

### Kommentar

Garasje plass er ikke måleverdig areal

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Trude Østensen	Kunde
	Siv Østensen	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	360		49	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nedre Strandgate 5

### Hjemmelshaver

Østensen Jan-Ola

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms selveierleilighet beliggende i 3. etasje i boligblokk fra ca 1998 i Torghall-prosjektet i Nedre Strandgate i Ålesund sentrum. Eiendommen ligger sentralt til i Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	14.06.1999	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.05.2026	Dødsbo, ikke utfylt punkter i erklæringen. Begrenset eierinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eiers repr			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.04.1996		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 18845-2929

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 20 av 21

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/C18872>

## 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 Moa	
Oppdragsnr.	
2-0103/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Ivar Østensen	Trude Østensen
Gateadresse	
Nedre Strandgate 5	
Poststed	Postnr
ALESUND	6004
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Jan Ola Østensen	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0103/26

## Tilleggs kommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Østensen	9278b469536fe0def449 4b395bb8ad330ec110d	04.05.2026 09:04:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Østensen	10b3e2ec6aa65b91e2b12 82ae19188b4a4b5beb1	04.05.2026 17:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0103/26

- 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>

# Nabolagsprofil

Nedre Strandgate 5 - Nabolaget Apotekertorget - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚏 Apotekertorget	2 min 🚶
Linje 1, 21	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

## Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
150 elever, 10 klasser	0.5 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
249 elever, 14 klasser	2.3 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu...	6 min 🚶
29 elever, 3 klasser	0.5 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
227 elever, 12 klasser	3 km
Ålesund videregående skole	4 min 🚶
380 elever, 19 klasser	0.3 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	6 min 🚶

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Torghallen P-hus, Ålesund	1 min 🚶
🚗 Ålesund sentrum	2 min 🚶

«Rolig, sentralt og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

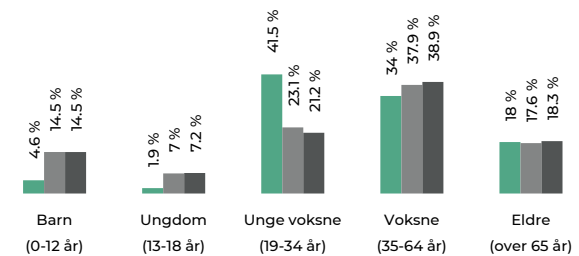
## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Apotekertorget	588	415
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Storhaugen barnehage (1-6 år)	8 min 🚶
61 barn	0.6 km
Midtbyen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
49 barn	0.8 km
Klipra barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
30 barn	1.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Torghallen	1 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Kremmergaarden	3 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100

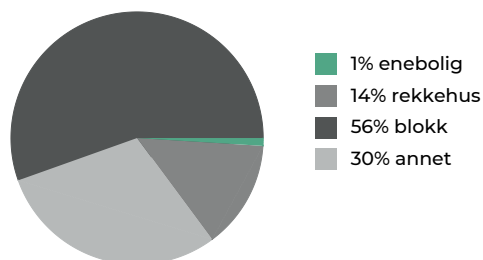
## Vedlikehold veier

Godt velholdt 75/100

## Sport

⚽ Bybadet Badeland	12 min 🚶 0.9 km
⚽ Bowling og squashhall Squash	15 min 🚶 1.2 km
🥋 Mudo Gym Ålesund	4 min 🚶
🥋 Sprek365 Aspøya	8 min 🚶

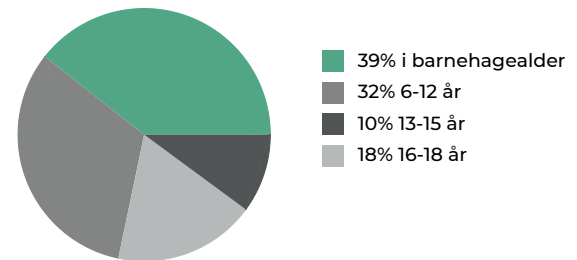
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

📍 Kremmergaarden Butikksenter	4 min 🚶
📍 Vitusapotek Kremmergaarden	3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

62%

### Apotekertorget

### Ålesund

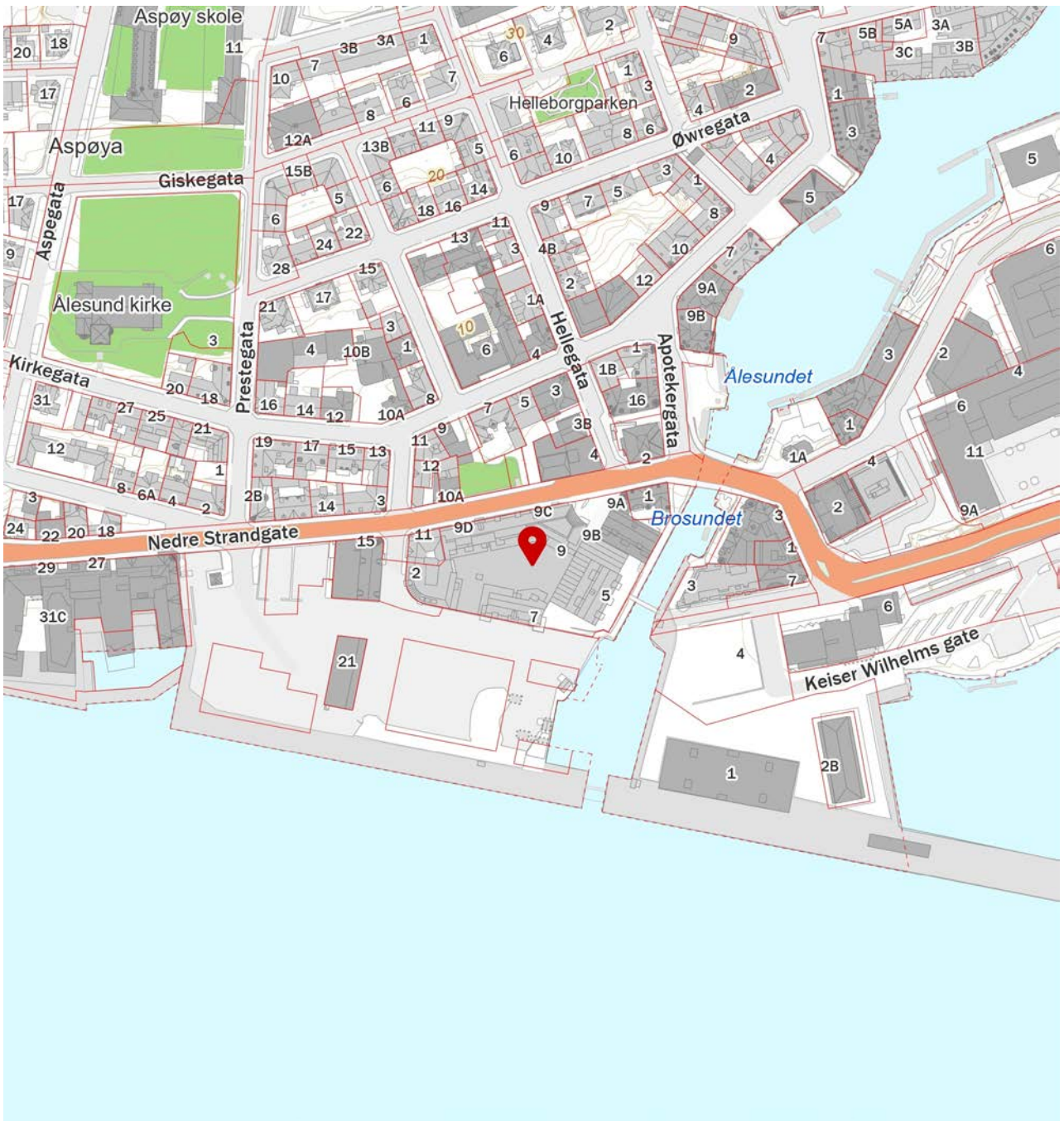
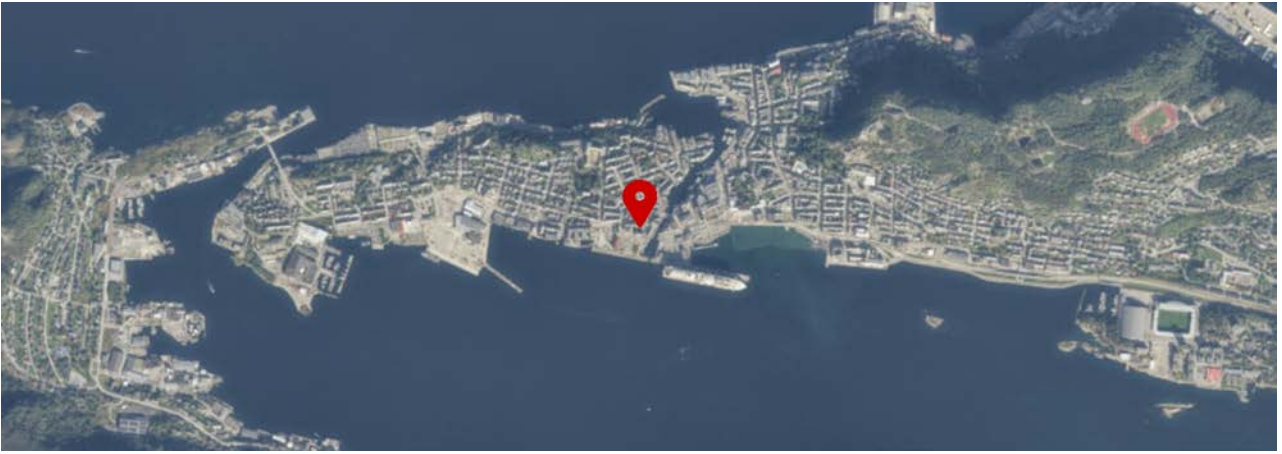
### Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

**1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk**

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

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

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

Beregning av bruksareal er foretatt slik:

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

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

**2. Organisering av sameiet og råderett**

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

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

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

*Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer, § 25*

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

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

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

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

### 3. Fellesutgifter

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

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

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

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

### 4. Fordeling av fellesutgifter

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

A: Dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

B: Dekkes av boligseksjonene alene etter innbyrdes sameiebrøk.

C: Dekkes likt av boligseksjonene uavhengig av sameiebrøk.

D: Dekkes av næringsseksjonene etter forbruk

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

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

G: Dekkes av eierne av parkeringsplassene etter antall plasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

## **6 Vedlikeholdsfond**

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

## **7. Godkjenning av seksjonseiere**

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

## **8 Styret**

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

## **9 Styrets vedtak**

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

## **10 Firmategning**

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

## **11 Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

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

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

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

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

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles

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

Kfr. eierseksjonslovens § 44.

## **13. Møteledelse og avstemming**

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

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

## **14. Revisor**

Sameiet velger enten statsautorisert eller registrert revisor.

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

## **15. Mislighold**

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

## **16 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

## **17. Endringer i vedtekter**

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

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

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

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

**Endret 11.06.2020**

**Godkjent av årsmøtet 11.06.2020**

## Husordensregler for Sameiet Torghallen

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

**1.** I fellesrom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc. Sykler kan plasseres i sykkelboden.

**2.** Det må tilstrebtes å holde søppelrommene rene og luktfrie. Vi er i dag pålagt å sortere avfall i henhold til skriv fra ATVIN. Restavfall og matavfall pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall kan alle benytte ATVIN appen for levering til ÅRIM Bingsa. For å unngå tette avløpsrør, må fett fra eks. pinnekjøtt, ribbe etc., ikke tømmes i vask eller toalett, men settes på kjøling til fett er stivt, pakkes i plastposer og legges i matavfall.

**3.** Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner e.l. fra vinduer eller verandaer.

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

**5.** Dører til trappeganger skal være låst hele dagen. De samme gjelder dører og porter til privat garasjeanlegg.

**6.** Mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio, musikk-anlegg og TV apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder for bruk på veranda og uteareal. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at det foregår uten bråk i gangene.

**7.** Styret har avgjørende myndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendig farge, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l. Dette inkluderer også fliser og belegg på balkonger og terrasser.

**Sluker og renner:** Det er den enkelte sitt ansvar å påse sluker og renner ikke tettes til av rusk og avfall på sine uteplasser. Styret anmoder om at håndtering av avfall fra busker, trær og planter tas hånd om på en forsvarlig måte slik at vi unngår at sluker og avløp går tette.

**8.** Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting/oppussing, skal heisen beskyttes for å unngå striper og skader.

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

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

Revidert 08.05.2025

Godkjent av årsmøtet

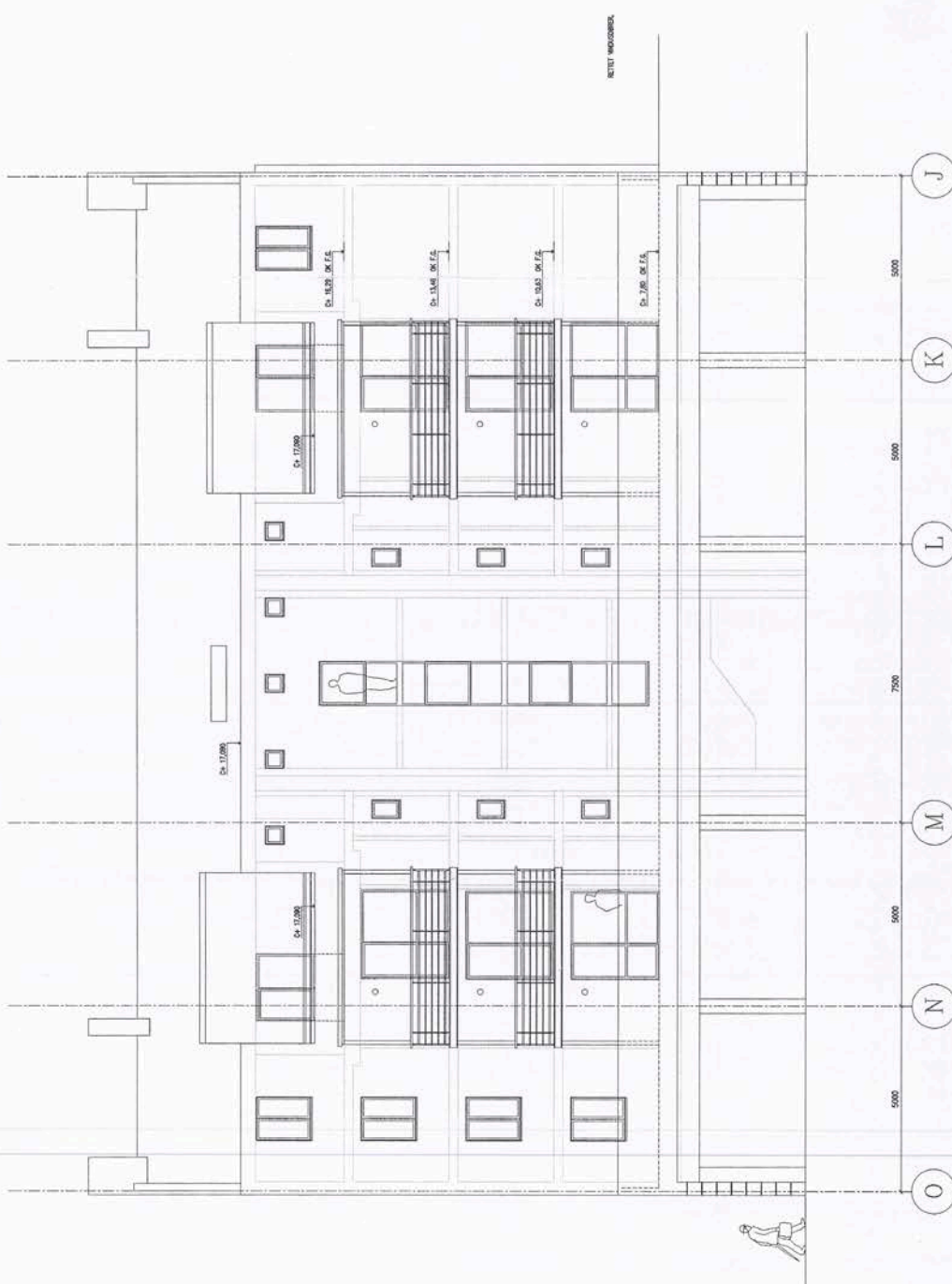
**STYRET**

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JHR. 14-461 z. 7. DA. 9 8  
MAPPE NR.  
ARK. NR.

ARK. NR. 9606 43D B



PROSJEKT NR.	9606 43D B	ARK. NR.	9606 43D B
BYGGTILLET NR.		BYGGTILLET NR.	
BYGGTILLET DATUM		BYGGTILLET DATUM	
BYGGTILLET BYGGTILLET		BYGGTILLET BYGGTILLET	
<b>NKL / BYGGTORGET AS</b>			
PROSJEKT NR.	9606 43D B	ARK. NR.	9606 43D B
BYGGTILLET NR.		BYGGTILLET NR.	
BYGGTILLET DATUM		BYGGTILLET DATUM	
BYGGTILLET BYGGTILLET		BYGGTILLET BYGGTILLET	
<b>ODD SILINGSTAD SVILARAKTØR AS</b>			
PROSJEKT NR.	9606 43D B	ARK. NR.	9606 43D B
BYGGTILLET NR.		BYGGTILLET NR.	
BYGGTILLET DATUM		BYGGTILLET DATUM	
BYGGTILLET BYGGTILLET		BYGGTILLET BYGGTILLET	
<b>SIVILINGENIØR ROLF OJSET AS</b>			
PROSJEKT NR.	9606 43D B	ARK. NR.	9606 43D B
BYGGTILLET NR.		BYGGTILLET NR.	
BYGGTILLET DATUM		BYGGTILLET DATUM	
BYGGTILLET BYGGTILLET		BYGGTILLET BYGGTILLET	
<b>STEIN VEDRUMSLEPP AS</b>			
PROSJEKT NR.	9606 43D B	ARK. NR.	9606 43D B
BYGGTILLET NR.		BYGGTILLET NR.	
BYGGTILLET DATUM		BYGGTILLET DATUM	
BYGGTILLET BYGGTILLET		BYGGTILLET BYGGTILLET	
<b>ZENITH ELEKTRO AS</b>			
PROSJEKT NR.	9606 43D B	ARK. NR.	9606 43D B
BYGGTILLET NR.		BYGGTILLET NR.	
BYGGTILLET DATUM		BYGGTILLET DATUM	
BYGGTILLET BYGGTILLET		BYGGTILLET BYGGTILLET	



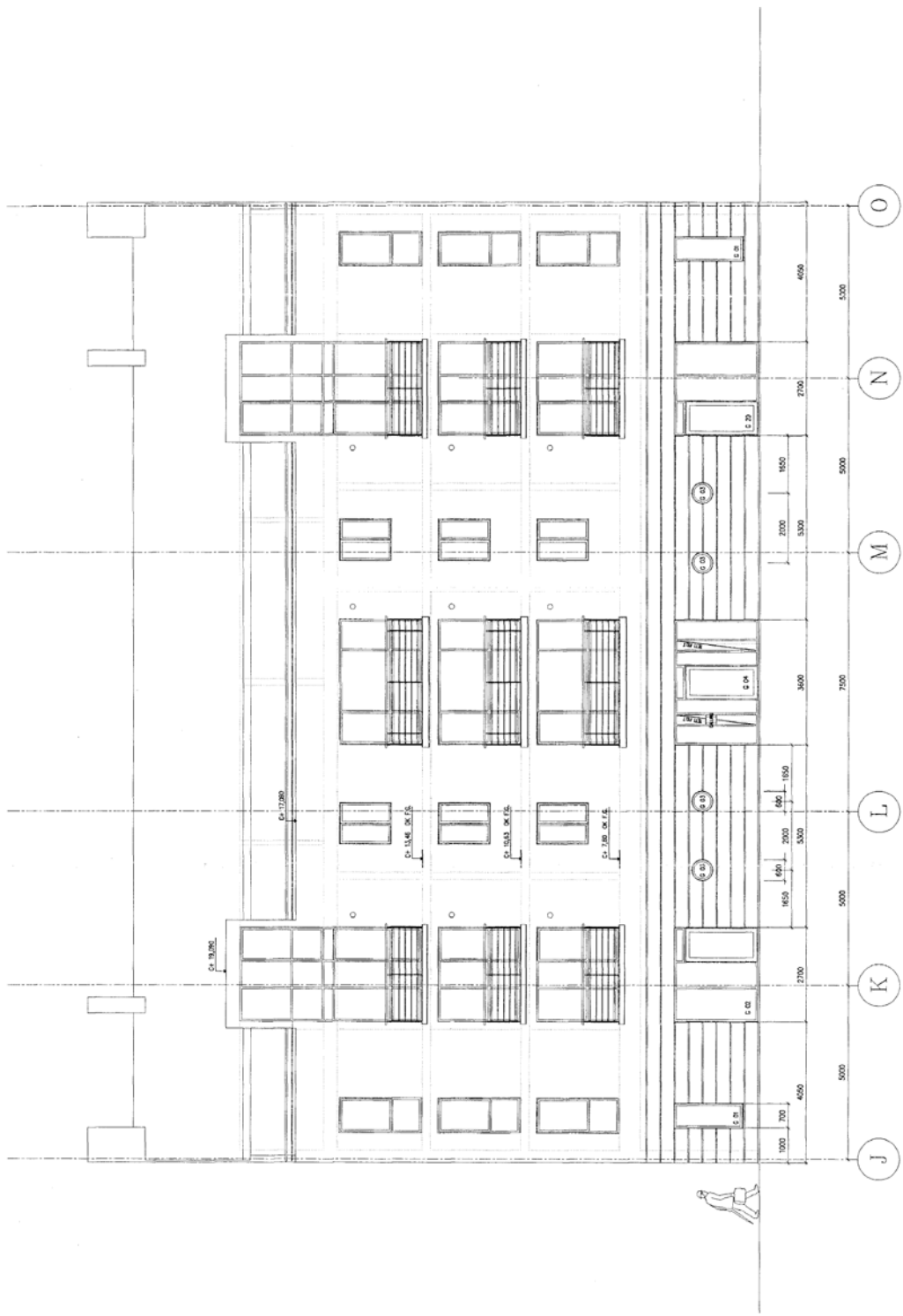
ALESFJORD KOMMUNE  
 TETTERÅK SEKTOR  
 MR. 14467 20.04.98  
 MAPPE NR.  
 ARK. NR.

Ark. nr. 9606 41D C



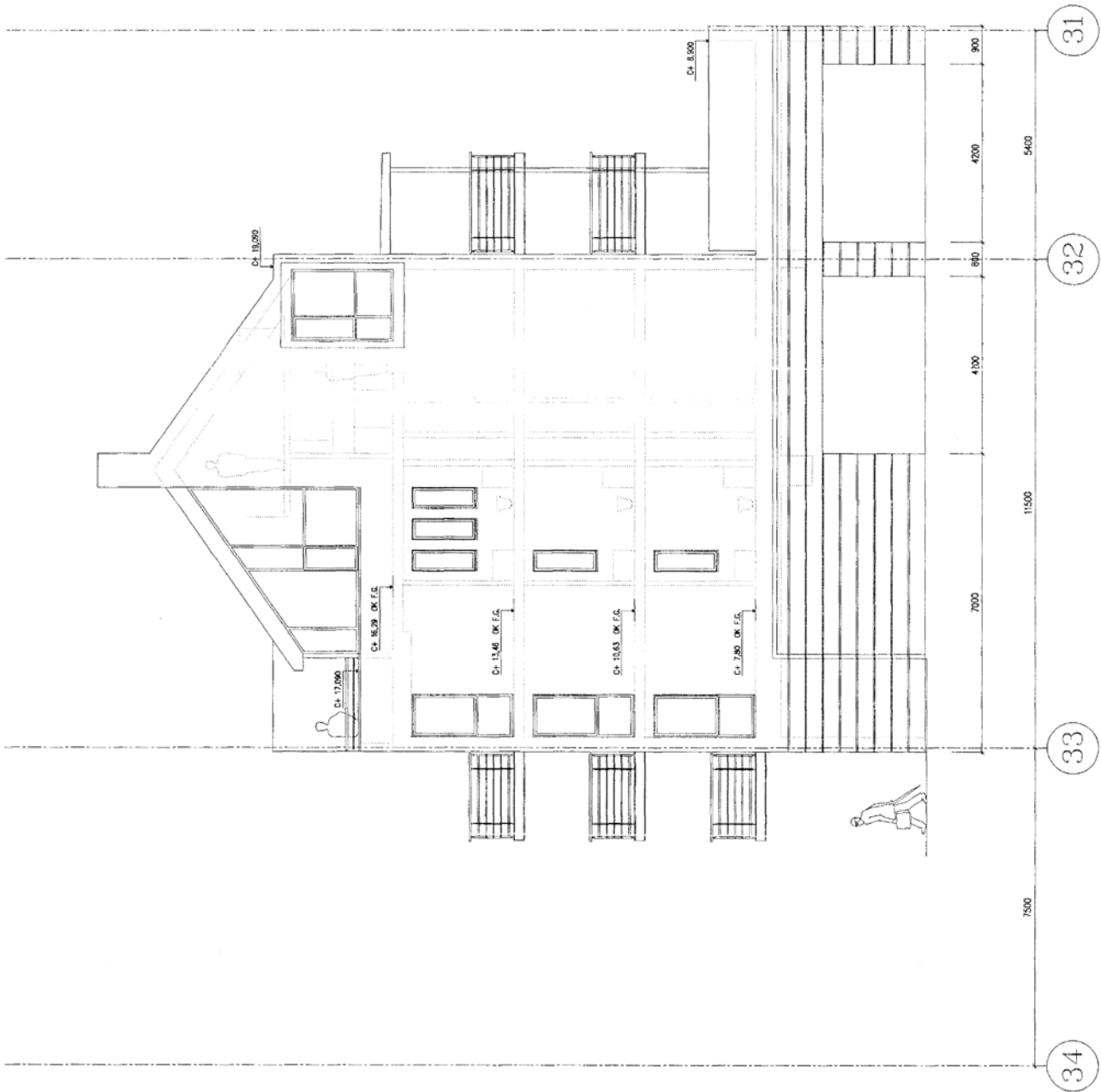
C	BYGGTID OG BYG	11.02.98	198
B	BYGGTID ALLEI OG ANNETT ESTIMERING		142
A	BYGGTID		100
AV	BYGGTID		100

<b>NKL / BYGGTORGET AS</b> FONDANSJERFØRING AV EIER BLOKK D Ark. nr. 9606 41D	
ODD SLINGSTAD SVILLARITENTER AS SVILLINGENDØR ROLF OLSEI AS ZENITH ELENTO AS	Ark. nr. 9606 41D RB RV RE



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNIKK SEKTOR  
ANT. 14 461 29.04.98  
MAPPE NR.  
ARK.NR.

Ark. nr. 9606 44D B

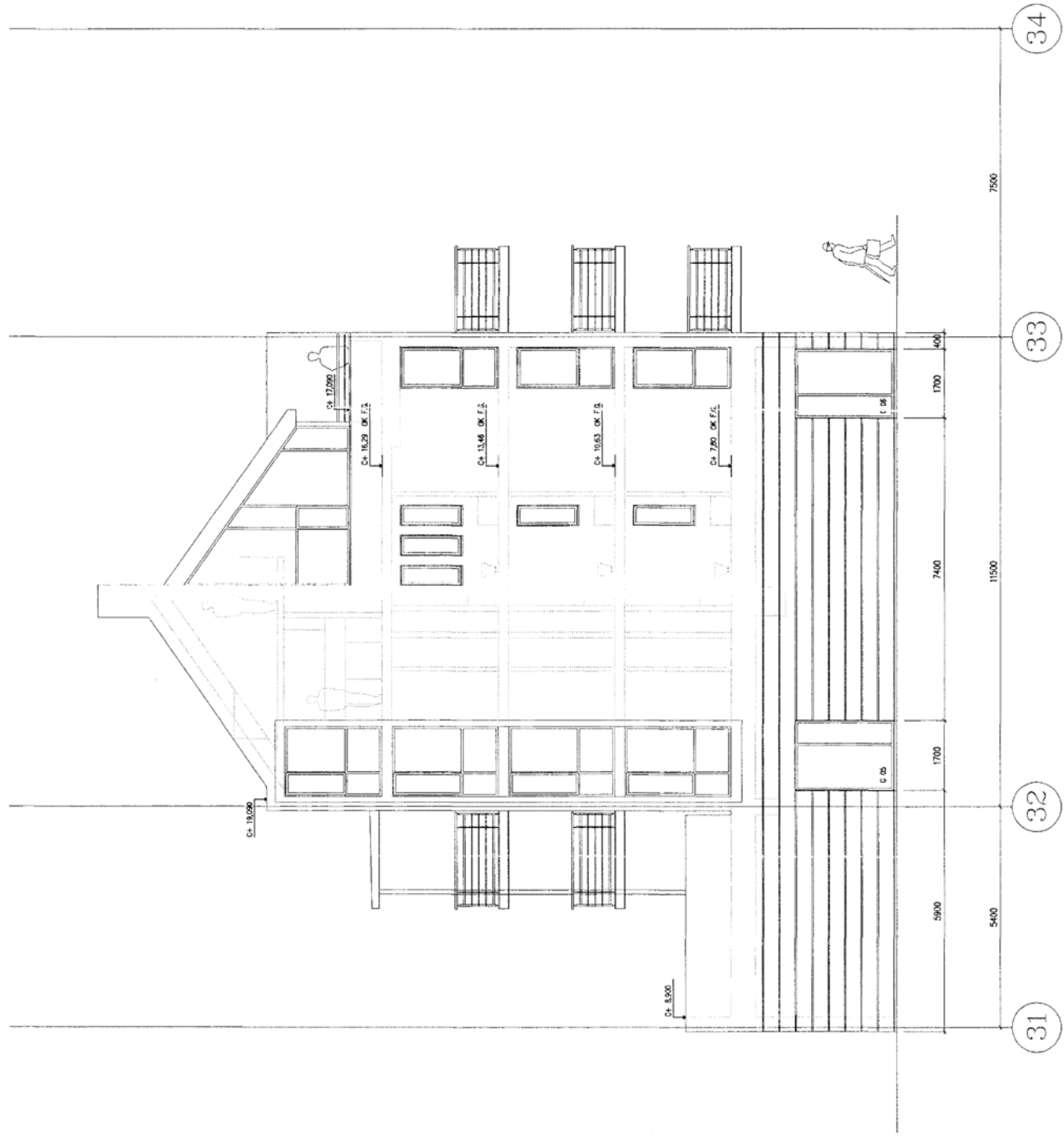


9	INNOV. O. M.L.	11.04.98	1998
10	PROSJEKT	18.05.98	1998
11	REGULERING	1997	1997

NKL / BYGGTORGET AS		FIRMAHÅLEN	
FASADER MOT NORD BLOKK D		SPEL	
ARK. NR.	9606 44D	BYGG. NR.	44D
ODD SVINGSTAD BYGGERIET AS		BYGG. NR. 9606 44D	
SVILINGENIØR ROLF OLSET AS		BYGG. NR. 9606 44D	
ING. SVEIN NEDREKLEPP AS		BYGG. NR. 9606 44D	
ZENITH ELEKTRO AS		BYGG. NR. 9606 44D	

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISSK SEKTOR  
PR. / 446 / 20.04.98  
MAPPE NR.  
ARK. NR.

Sk. nr. 9606 42D B



B	NAVN OG NR.	1. C. D. M.	2. M.
A	INSTRUKSJON	02.02.98	
NR	REVISJONER		

SK. NR.	1. C. D. M.	2. M.
9606 42D	02.02.98	

SK. NR.	1. C. D. M.	2. M.
9606 42D	02.02.98	

SK. NR.	1. C. D. M.	2. M.
9606 42D	02.02.98	

SK. NR.	1. C. D. M.	2. M.
9606 42D	02.02.98	

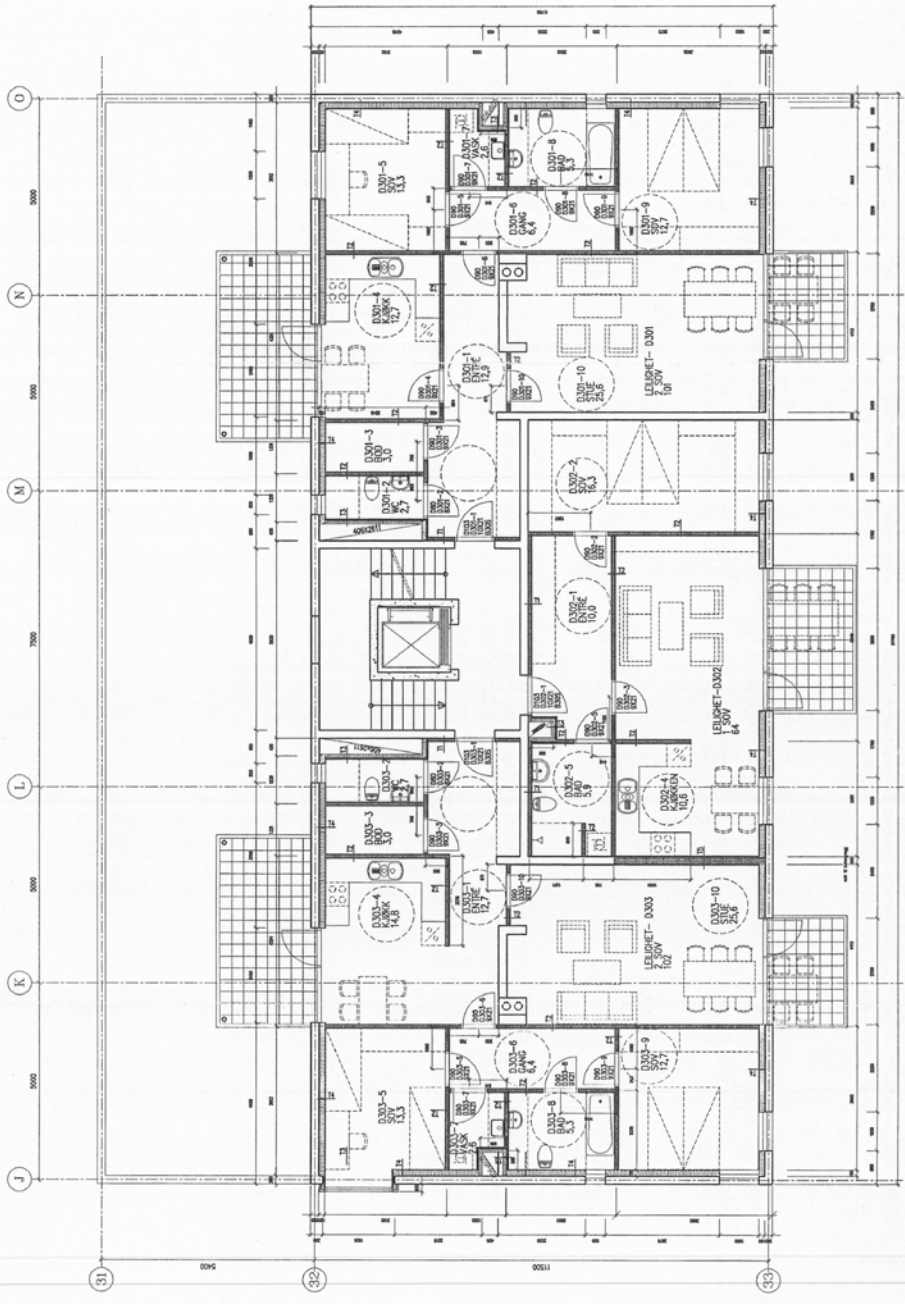
**NKL / BYGGTORGET AS**  
TORGHALEN  
FASADER MOT SØR BLOKK D  
Ark. 1:50 Dato: 27.11.97  
Oppdr. ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS  
Byggh. ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS  
SIVILINGENØR ROLF OLSEI AS  
Byggh. ODD SLYNGSTAD SIVILARKITEKTER AS  
ING SVEN NEDREKLEPP AS  
ZENITH ELEKTRO AS

ÅLESUND KOMMUNE  
 TEKNISK SEKTOR  
 MAPPE NR. 29.04.98  
 ARK.NR.

VEGUTTER MÅL 1:20

11	1:20	1:20
12	1:20	1:20
13	1:20	1:20
14	1:20	1:20
15	1:20	1:20
16	1:20	1:20

98008 23D 1



1	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
2	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
3	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
4	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
5	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
6	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
7	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
8	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
9	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
10	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
11	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
12	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
13	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
14	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
15	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
16	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
17	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
18	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
19	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
20	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
21	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
22	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
23	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
24	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
25	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
26	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
27	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
28	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
29	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
30	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
31	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
32	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET
33	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET	BYGGTILSYNET





ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Byggtorget AS  
Postvegen 12  
  
6018 ÅLESUND

Saksbehandler  
Anne Laura Rasch Haugen  
Tlf 70112355

Deres ref:

Vår ref:  
ARH/1999/18779/ 97000019

Dato:  
14.06.1999

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
for leilighet nr. D302, D303, D402, og D403, med seksjonsnr. 49, 50, 52 og 53  
etter plan- og bygningslovens § 99

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

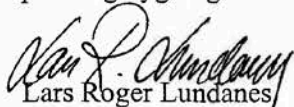
Beliggenhet: Bydel nr. 02 Grunnkr. nr. 0206  
Søknad av: 18.06.1997  
Arbeidets/byggets art: nybygg/forretning og boligbebyggelse  
Byggherre: NKL og Byggtorget  
Anmelder: Odd Slyngstad Sivilarkitekter AS  
Byggetillatelse: 26.06.1997 (HP-sak nr. 067/97 B og 097/97 B)  
Ansvarshavende: Ålesund Bygg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

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet nr. D302, D303, D402, og D403, med seksjonsnr. 49, 50, 52 og 53. Brukstillatelsen gis på vilkår av at innvendige arbeider i de forskjellige leilighetene er fullført før disse tas i bruk. Balkongene må ha montert plater i rekkverk.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Ferdigstilling av resten av tiltaket.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Anne Laura Rasch Haugen  
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: berørte parter



Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 12 19 19  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.  
Rådhuset Tlf 70 11 23 30  
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 11 23 60



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

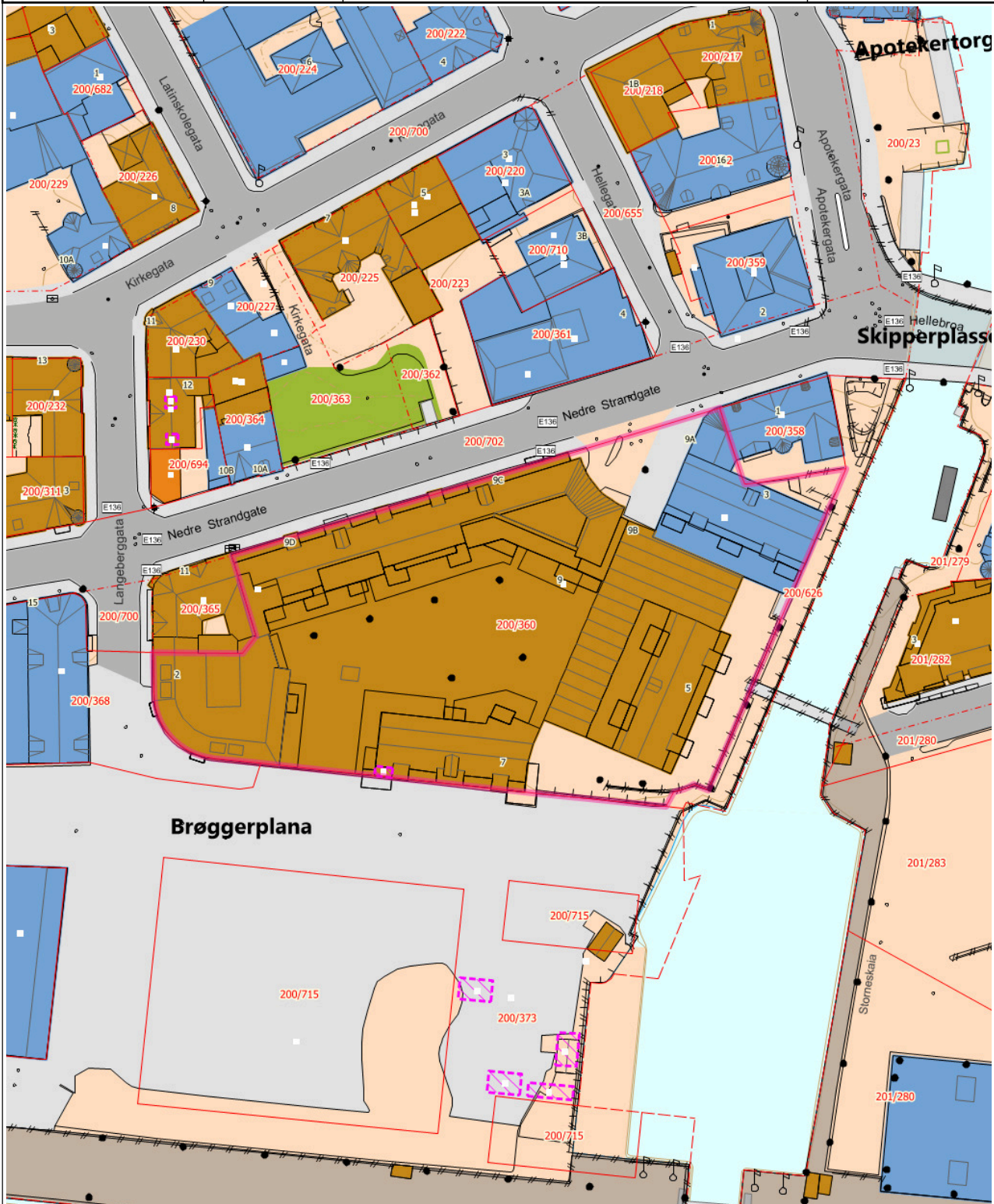
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 49

Adresse: Nedre Strandgate 5  
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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	



# Ledningskart

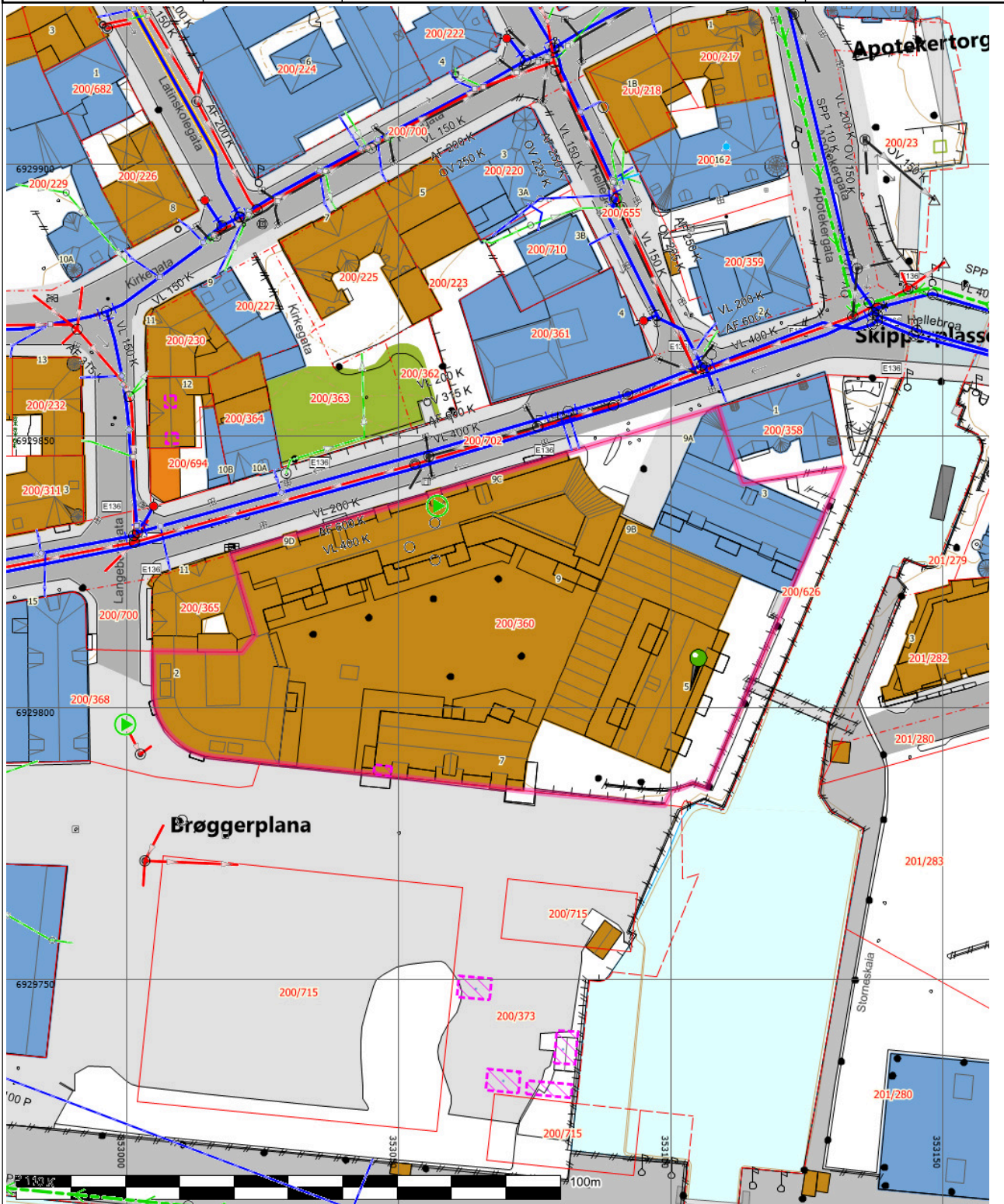
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 49

Adresse: Nedre Strandgate 5  
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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

## VEGADKOMST

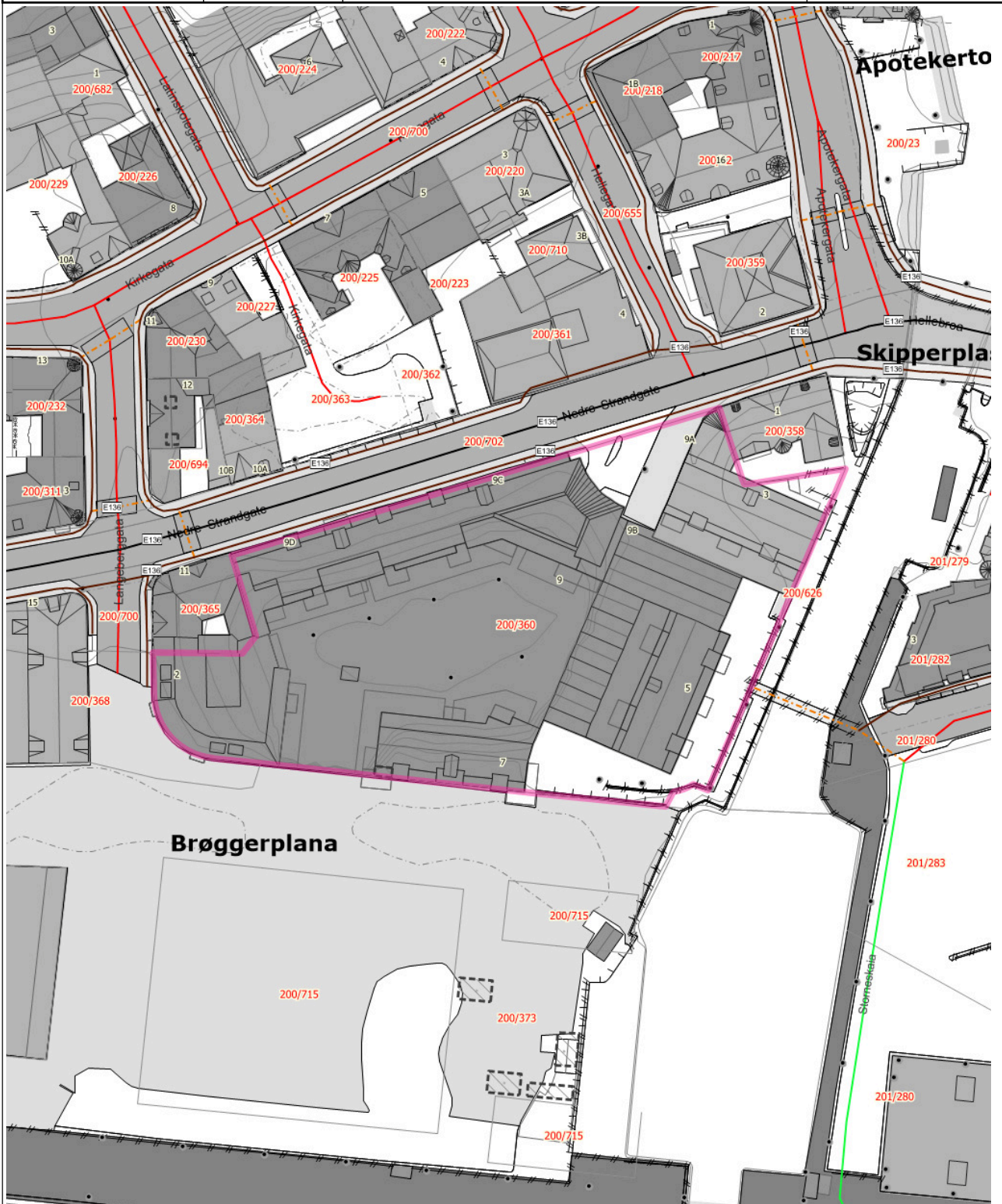
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 49

Adresse: Nedre Strandgate 5  
6004 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



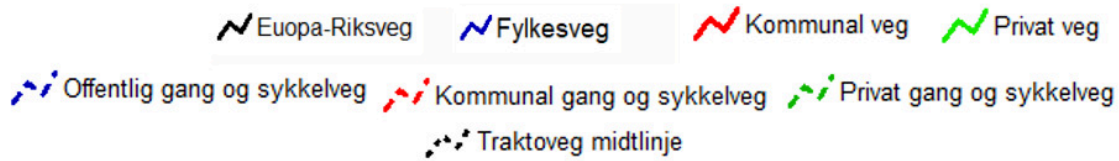
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Fortau	 Gangveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)
• Gatelys (Lysarmatur)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Veg på bru	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Veg på bru
 Gang- og sykkelveg på bru	Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Parkdetalj
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Havflate		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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

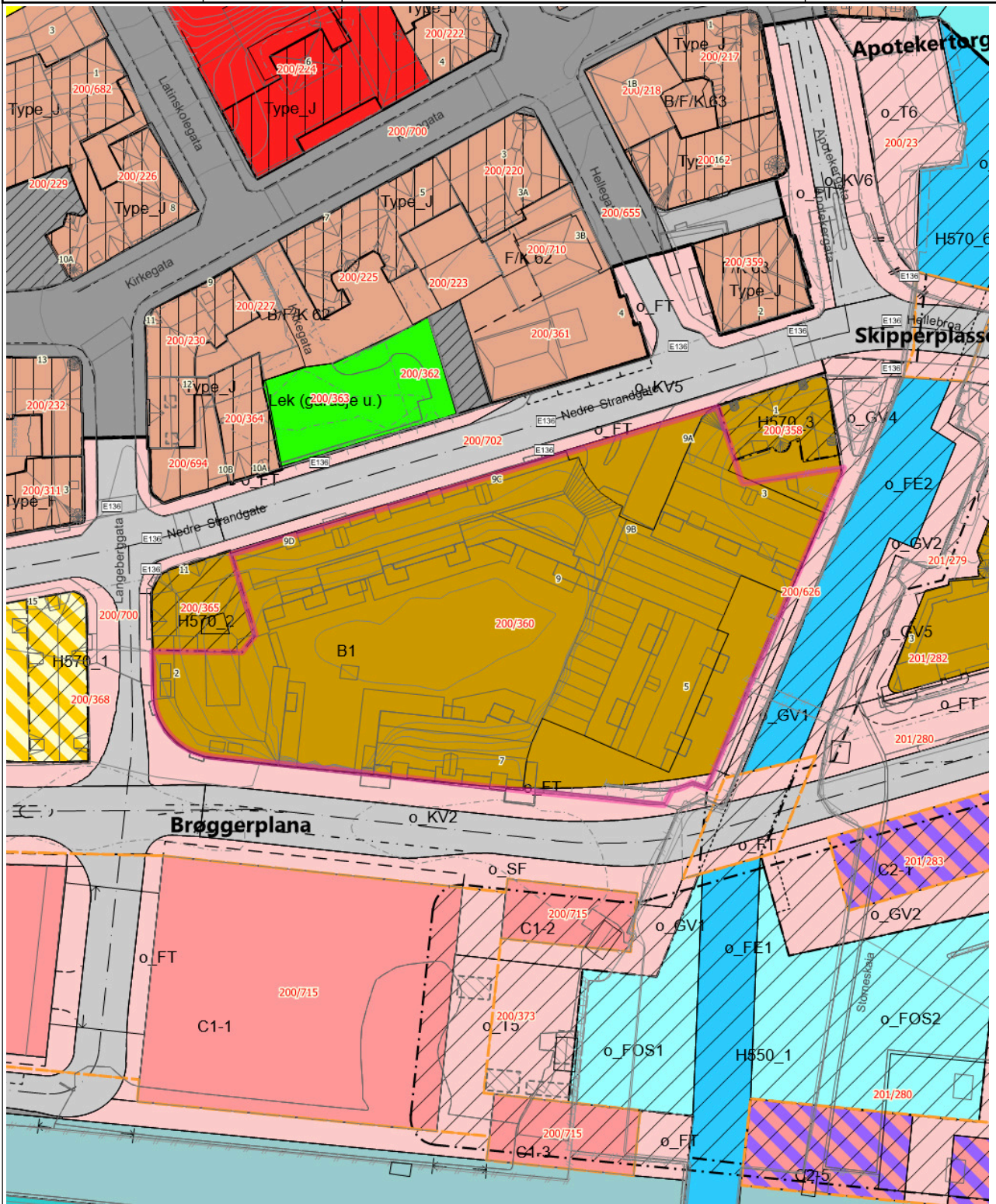
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 49

Adresse: Nedre Strandgate 5  
6004 ÅLESUND

Annen info:










Målestokk  
1:1000









## Tegnforklaring

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

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

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

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

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Kommunedelplan

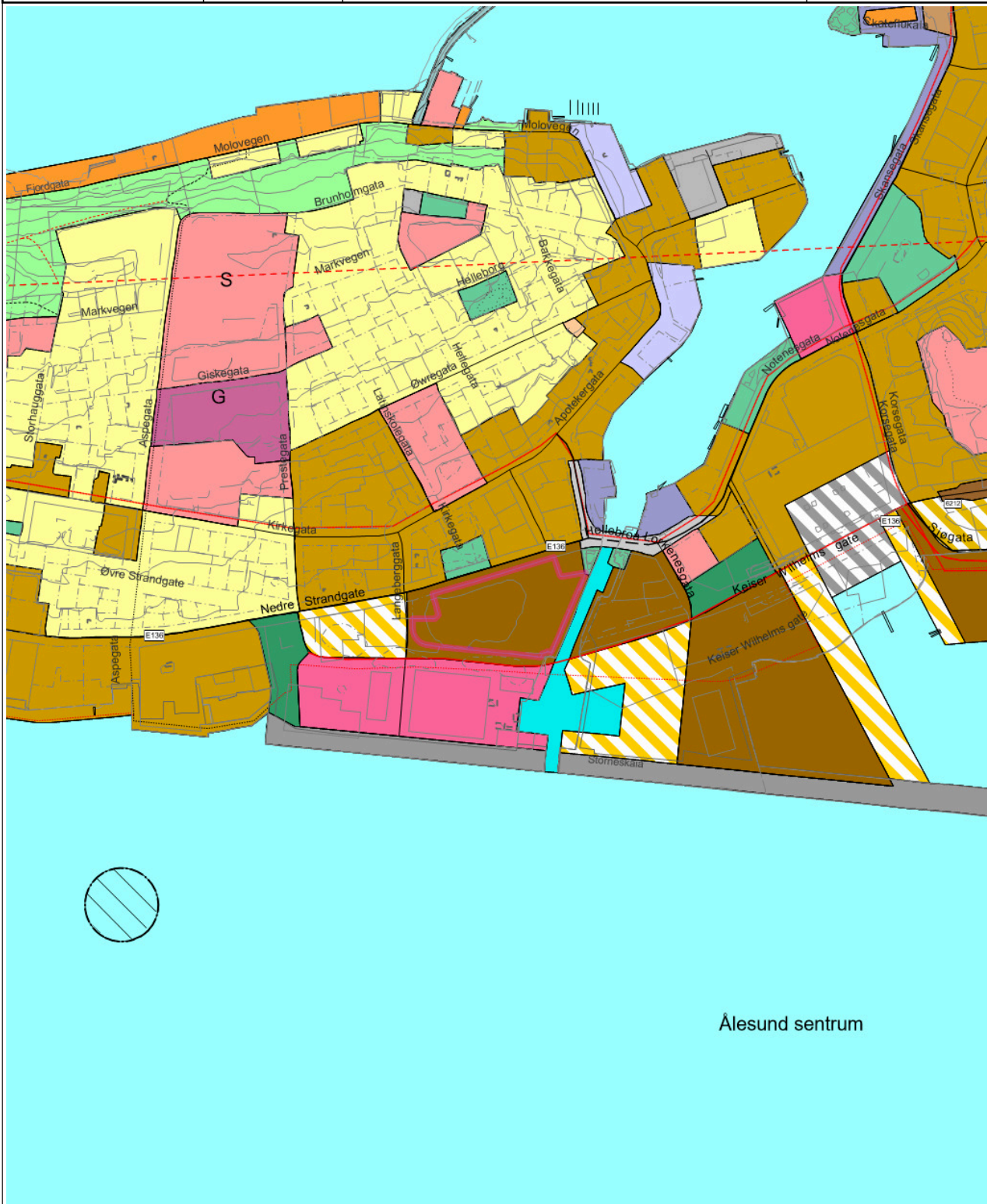
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 360 Fnr: 0 Snr: 49

Adresse: Nedre Strandgate 5  
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000

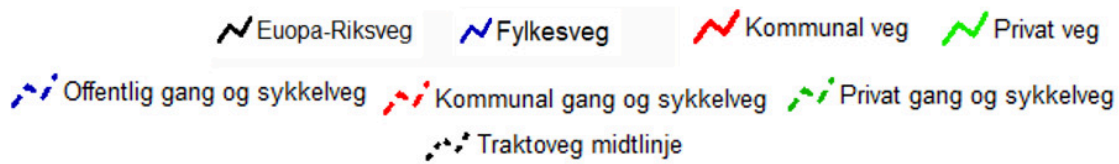


Ålesund sentrum

## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Takkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - Bro mv. - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for infrastruktursoner
 Bevaring kulturmiljø	 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Forretninger	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Fritids- og turistformål	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal
 Grav- og urnelund	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Uteoppholdsareal	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Havn	 Kollektivknutepunkt
 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 Kollektivknutepunkt	 Friområde	 Friluftsområde
 Friluftsområde	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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	

## Sakspapir

---

### Ålesunds sentrale sørside - Områderegulering - Sluttbehandling

#### Dokumentinformasjon:

Saksbehandler: Tom Rian Tlf: 70 16 26 18 E-post: postmottak@alesund.kommune.no	ArkivsakID: 12/1784 JournalID: 14/70859
---	--

#### Behandling:

Saksnr	Utvalg	Dato
018/15	Formannskapet	24.02.2015
016/15	Bystyret	05.03.2015

Ålesund bystyre vedtar, med hjemmel i Plan- og bygningslovens (pbl) §12-12, å egengodkjenne reguleringsplanen for Ålesunds sentrale sørside med tilhørende planbeskrivelse datert 13.1.15, plankart datert 12.2.15 og 14.1.15 og reguleringsbestemmelser datert 12.2.15

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jfr. pbl §1-9 og forvaltningsloven kapittel. VI

#### 018/15 - Formannskapet

##### Tilråding:

Som rådmannens innstilling.

#### Behandling:

##### Framlagt i møtet:

Brev av 23.02.15 fra Statens Vegvesen med bekreftelse av at tidligere innsigelse mot godkjenning av planen er trukket.

#### Forslag, fremma av Kirsti Dale

##### Endringsforslag, område G:

Område G, Dronning Sonjas plass, går ut av hovedplanen for Ålesund sentrale sørside. Område G behandles som egen sak når det blir aktuelt.

##### Endringsforslag, fiskerihavna:

Den nye fiskerihavna må sikres. Sjøfyllingen og småbåthavnen i planforslaget, samt bortfall av hele sjøgata som fortøyningssted vil ta bort til sammen 235 meter med kaifront. Planen må

omarbeides. Ved bortfall av kaifront i den nye fiskerihavnen vil Ålesund kommune måtte betale tilbake tilskuddet Kystverket betalte for utbyggingen.

**Tilleggsforslag:**

Ved nybygget til Ålesund videregående skole blir det satt av kaiplass til båt tilhørende skolens maritime linje.

**Votering:**

Rådmannens innstilling, unntatt område G og fiskerihavna enstemmig tilrådd.

Dales endringforslag, område G, falt med 9 mot 4 stemmer.

Dales endringsforslag, fiskerihavna, falt med 12 mot 1 stemme.

Dales tilleggsforslag falt med 11 mot 2 stemmer.

---

**016/15 - Bystyret**

**Vedtak:**

Ålesund bystyre vedtar, med hjemmel i Plan- og bygningslovens (pbl) §12-12, å egengodkjenne reguleringsplanen for Ålesunds sentrale sørside med tilhørende planbeskrivelse datert 13.1.15, plankart datert 12.2.15 og 14.1.15 og reguleringsbestemmelser datert 12.2.15

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jfr. pbl §1-9 og forvaltningsloven kapittel. VI

**Behandling:**

**Endringsforslag fremma av Venstre ved Kirsti Dale**

Område G 1, Dronning Sonjas Plass, går ut av hovedplanen for Ålesund sentrale sørside.

Område G 1 behandles som egen sak når det blir aktuelt.

**Tilleggsforslag fremma av Venstre ved Kirsti Dale**

Ved nybygget til Ålesund videregående skole blir det satt av kaiplass til båt tilhørende skolens maritime linje.

**Tilleggsforslag fremma av Fylling (Frp) og Dale (V)**

Ålesund bystyre regulerer Dronning Sonjas Plass til framtidig lekeplass og parkanlegg.

**Endringsforslag fremma av Dale (V)**

Endringsforslag fra Kirsti Dale, Venstre - endringsforslaget trekkes.

**Votering:**

Tilleggsforslag fra Kirsti Dale, Venstre - om kaiplass falt med 43 mot 6 stemmer

Tilleggsforslag fra Fylling og Dale falt med 39 mot 10 stemmer

Formannskapets tilrådning enstemmig vedtatt.

---

**Bakgrunn:**



Ålesund sentrale sørside reguleres i tråd med vinnerutkastet i den åpne internasjonale idekonkurransen som ble arrangert i 2011. Planområdet tar utgangspunkt i idékonkurransen, og omfatter Ålesunds sørlige bykjerne. Arealet strekker seg fra Kiperviktorget til det nye Hotel Waterfront, og opp langs Brosundet til området kalt «Dronning Sonjas» plass. Totalt omfatter planområdet et areal på ca. 160 dekar.

Nedenfor gjengis kort tidligere saksgang:

Vinnere av arkitektkonkurransen ble kåret i desember 2011. Vinnere var JaJa Architects Aps fra København, Danmark.

Saken ble presentert for formannskapet den 16.4.12 som en orienteringssak og det ble gjort følgende vedtak:

*«Formannskapet tar saken til orientering og godkjenner at reguleringsplanarbeid basert på resultatet av idékonkurransen settes i gang.»*

Varsel om oppstart av reguleringsplanen og høring av planprogram ble kunngjort 9.6.12.

Formannskapet godkjente det endelige planprogrammet 17.12.12

Formannskapet la planen ut til offentlig ettersyn i møte 24.6.13 hvorpå planen ble kunngjort 29.6.13

Høringsperioden var 29.6.13 til 2.9.13

Planen ble etter dette bearbeidet på grunnlag av høringen.

Formannskapet la planen ut på 2. gangs offentlig ettersyn i møte 18.3.14

Høringsperioden var 22.3.14 til 12.5.14.

Planen har etter dette blitt videre bearbeidet, delvis også på grunnlag av møter med ulike aktører. Planforslaget er i slutfasen justert på noen punkter for å imøtekomme to innsigelser fra Statens vegvesen.

Planforslaget, som nå legges fram for sluttbehandling, er med andre ord et resultat av en 4-årig ide- og planprosess. Forslagstiller for planforslaget er Ålesund kommunale eiendom KF.

Arbeidet har vært vidtspennende og bla. involvert spørsmål og utfordringer knyttet til trafikk-, parkering- og kollektivløsninger, skolestruktur for de videregående skolene i kommunen samt lokalisering av ny kulturskole.

Planbeskrivelsen som beskriver grunnlaget for planarbeidet er et viktig styringsverktøy som beskriver føringene som skal legges til grunn for planen. Planbeskrivelsen følger i sin helhet som vedlegg 2. I innledningen til planbeskrivelsen oppsummeres målsetting og suksessfaktorer for arbeidet:

#### Målsetting.

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette nye rammer og innhold for Ålesunds sentrale sørside. Målsettingene er utledet av formålet med idèkonkurransen, og er dermed premisser for valg av vinnerforslaget. Selve planen har bl.a. som målsetning å:

- Sikre en bærekraftig ramme for byens fremtidige vekst og utviklingsmuligheter. Styrke bykjernen som regionens vekstsentrum og tyngdepunkt for handel, næringsliv og turisme.
- Styrke og videreføre Ålesunds særlige identitet og karakter, med utgangspunkt i den eksisterende bystruktur, ungdomstil og særlige forhold til fjorden og havet.
- Skape en harmonisk overgang mellom Jugendbyen og sørsiden, hvor siktlinjer og uterom fremhever byens kontakt med fjord og hav. Sørsidens uterom og bebyggelse skal utføres med kvalitet og utforming i verdensklasse.
- Legge til rette for gode og robuste trafikk-løsninger som gradvis kan utbygges, og i imøtekomme fremtidig vekst. Trafikk-løsninger må ikke svekke byens sentrale gate- og bymiljø og skal harmonere med byens skala og bruksmønster.
- Bremse og kontrollere trafikkveksten med fokus på alternativ transport, herunder styrke byens kollektivtilbud og infrastruktur. Målet er å utvikle et kollektivsystem som kan bli

et likeverdig alternativ til bilen. Nye sykkeltraseer og gangforbindelser skal styrkes, for å legge til rette for alternativ transport.

- Styrke og utvikle en kulturstrategi for Ålesund sentrum for å fastholde historisk identitet, skape mangfold og sammenheng. Strategien skal oppta eksisterende og nye kulturtilbud i en samlet plan med arealer avsatt for kulturfunksjoner

#### Suksessfaktorer.

Enkelte forhold skiller seg ut som særlig kritiske faktorer for å kunne gjennomføre hovedkonseptet som ligger i vinnerforslaget. De viktigste suksessfaktorene for planarbeidet har vært:

- Planen forutsetter utfylling i sjø. En del av hovedkonseptet i vinnerutkastet er å videreutvikle og skape nye vannrom i byen. Dette forutsetter utfylling i sjø.
- Trafikken må skje i en gatestruktur. Trafikkløsningene skal være akseptable, men ikke nødvendigvis optimale. Det er et mål at trafikken innordner seg bystrukturen, fremfor å legge premissene for byen.
- Brosundtunnelen må etableres og trafikkløsninger skal utvikles i takt med prognoser for trafikken. I følge Via Trafiks rapport kan løsninger innenfor planområdet alene ikke oppta den fremtidige trafikkvekst som følger av Aksla parkering, sentrumsnær byutvikling og generell befolkningstilvekst. Rapporten viser i tillegg at den økte kapasitet som følger med ny broforbindelse og øvrige tiltak i planområdet om få år vil bli innhentet av økt trafikkmengde.
- For å unngå at sentrum kveles av trafikk og verne om et historisk bymiljø må fremtidens trafikkløsninger baseres på Brosundtunnelen.
- Kvartalstrukturen må i dimensjoner tilpasses eksisterende bystruktur. Hovedkonseptet i vinnerforslaget bygger på en småskaladimensjon som kjennetegner jugendbyen, og ikke en videreføring av skalaen som er lagt til grunn for rådhuset. Dette innebærer en kvalitativt ulik strategi i forhold til 2009-planen.

Planforslaget slik det nå foreligger legger til rette for :

Utfylling i sjø, areal ca. 24,8 da.

Ny bebyggelse på 129 960m<sup>2</sup> hvorav 96.340m<sup>2</sup> over bakken. Av dette utgjør ca 34 000m<sup>2</sup> bolig, 32 900 m<sup>2</sup> forretning og omlag 20-25.000m<sup>2</sup> som ny videregående skole/kulturskole vil benytte.

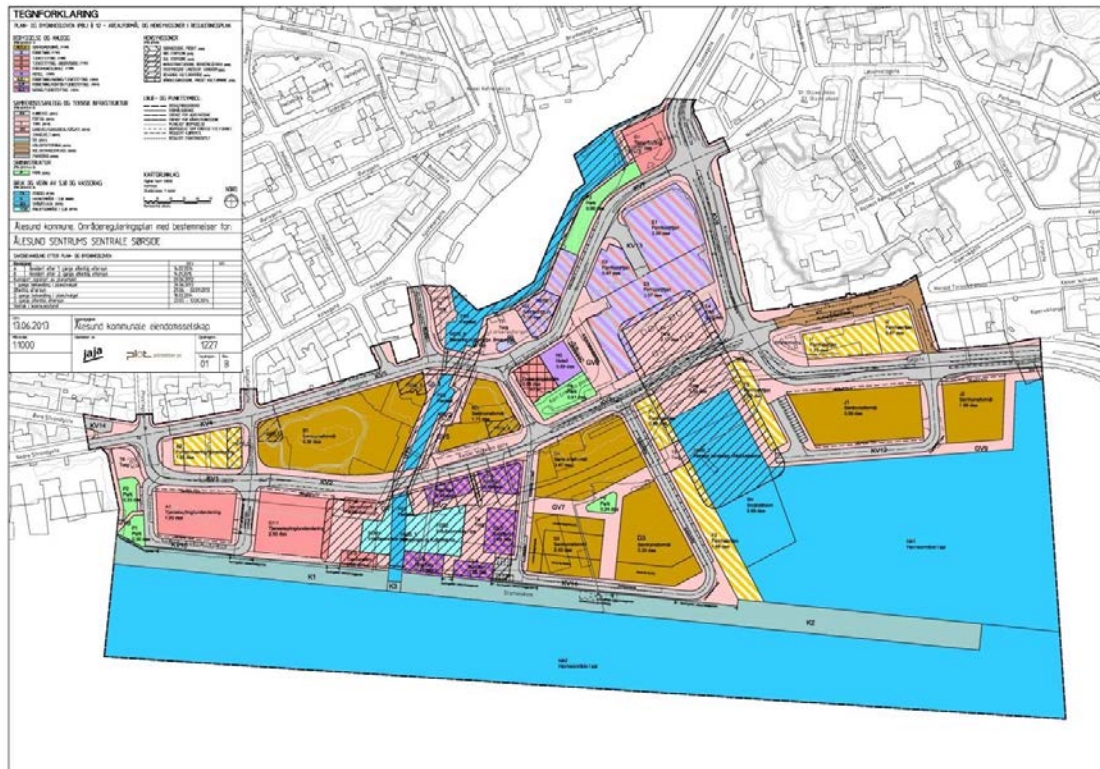
Ny gate og bro i forlengelsen av nåværende Keiser Wilhelmgate.

Etablering av nye vannrom, bedret sjøkontakt ved etablering av Kulturhavna og

Rådhushavna.

Ny funksjoner til området: skoler, boliger, forretning/service og kulturaktiviteter.

Planen muliggjør viktige byplanmessige grep, blant annet; ny kollektivterminal, kvalitetsmessig forbedring av «Dronning Sonias» plass, aktivisering av sjøfronten og bilfri gangforbindelse mellom cruisekaia og indre havn.



## Vurdering

Merknadene etter 2. gangs høring er i sin helhet gjengitt i vedlegg. Et sammendrag og planmyndighetens kommentarer fremgår av vedlegg 1. Nedenfor gjengis stikkordsmessig hovedtemaene i de 16 merknadene som er kommet inn etter 2. gangs høring:

### Byggeareal/funksjoner.

Viktig med skole/kulturskole i sentrum (Komitè for kultur og oppvekst).

Avsetting av areal for framtidig kongressenter/kulturbygg (Komitè for kultur og oppvekst).

Ivaretagelse av havnefunksjonene (Aspøy Bydelsutvalg, Ålesundsregionens havnevesen).

Allsidig botilbud, også studentboliger (Høgskolen i Ålesund).

Serveringsteder, utescene, (kommuneoverlegen).

Videre utbygging av Kremmergården, formål (Slyngstad Aamlid arkitekter AS).

Plan under bakkenivå (Statens Vegvesen).

Brosundpromenaden, «Dronning Sonjas Plass», Arbeideren (Møre og R. Fylkeskommune).

Gjesteavna i Brosundet (Ålesundsregionens Havnevesen).

#### Trafikk.

Ny vegløsning – egen skisse (Johan Arne Johansen).

Sterkt kritisk til trafikkløsning langs kulturhavna, eget forslag (Stiftelsen Kjell Holm).

Galt med trafikk på gateplan (Eldrerådet).

Brosundtunnel (Eldrerådet, Aspøy bydelsutvalg, Nørvøy bydelsutvalg).

Kritisk til gate-/trafikkløsninger, plassering av kollektivterminal mm. (VAP).

Kollektivterminal, tiltak for å stimulere kollektivtrafikk (Møre og R. Fylkeskommune)

Sikkerhetsgjerde/løftebro/svingbro (Ålesundsregionens Havnevesen).

Innsigelse til gang-/sykkelløsning (Statens Vegvesen).

Trukket innsigelse mot at planen ikke viser arealbehov for midlertidige løsninger ved trinnvis utbygging (Statens Vegvesen).

Trukket innsigelse til krav om utvida trafikkberegninger (Statens Vegvesen).

Gatestruktur (Høgskolen i Ålesund)

#### Miljøforhold:

Grøntareal (Eldrerådet).

Støyforhold og tilrettelegging for uteservering (kommunelegen).

Svekkede miljøkvaliteter rundt kulturhavna (Stiftelsen Kjell Holm).

Planen må inneholde vurdering etter Naturmangfoldlova (Fylkesmannen).

Kritisk til park-/grøntløsninger og klimatilpasning/solforhold (VAP).

#### Tekniske anlegg:

Strøm, vann og avløp til kaiområdene (Ålesundsregionens Havnevesen).

Behov for utarbeidelse av tekniske planer (Statens Vegvesen).

Kommentarer vedr. pumpestasjon (VAR)

#### Medvirkning.

Mangelfull medvirkningsprosess (Barnerepresentanten).

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Planen vil danne grunnlag for en utbygging på Ålesunds sentrale sørside i tråd med den avholdte idekonkurransen der kommunen er største grunneier.

#### **Juridiske konsekvenser:**

Planen vil danne grunnlaget for tiltak etter plan- og bygningslovens §1-6 og være hjemmelsgrunnlag for eventuell erstatning og/eller ekspropriasjon etter kapittel 15 og 16 i plan og bygningsloven.

#### **Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:**

Planen vil kreve tverrsektorielt samarbeid med både interne og eksterne fagetater når en kommer til gjennomføringsfasen. Dette for å sikre en mest mulig effektiv og rasjonell utbyggingsmetode.

#### **Konklusjon med begrunnelse:**

Den nye «sørsideplanen» vil være et viktig verktøy for å få fortgang i prosessen med å utvikle Ålesund sentrum til et urbant samlingspunkt for hele Ålesundsregionen. Arbeidet med planen har reist en rekke spørsmål og utfordringer som har skapt mye engasjement og diskusjon. Ikke minst har trafikkløsningene, som i planforslaget baserer seg på å utnytte kapasiteten i dagens gatenett, (samt forlengelse av nåværende Keiser Wilhelmsgate) blitt kritisert. Det er i denne sammenhengen viktig å merke seg at planforslaget bygger på de premissene som ble gitt etter valg av vinnerutkast i idekonkurransen; tilpasning til «Jugendbyen»; nye bykvartaler, gater ikke veier og sjøkontakt. Ivaretagelse og forsterkning av Ålesunds særpregede og unike «bykvaliteter» har med andre ord vært styrende for mange av de kompromissene som løsningene baserer seg på.

Rådmannen vil understreke at det, til tross for faglig uenighet på noen områder, nå er viktig å få vedtatt en ny reguleringsplan for Ålesunds sentrale sørside. Bygging av ny videregående skole/kulturskole er ett av de første konkrete prosjektene som vil gi ny aktivitet i området og som best lar seg realisere med en vedtatt sørsideplan. Som det fremgår av drøftingene i saken er det enighet om at en Brosundtunnel, i en eller annen form, bør planlegges og helst realiseres så raskt som mulig. Dette vil redusere trafikkbelastningen i området og føre til bedre miljøforhold i hele bysentrum.

Planen er endret på følgende punkt:

Kart: Posthuskrysset og område F3 justeres i tråd med merknad fra Statens Vegvesen

Innsigelsen skal derfor være tatt til følge. Innsigelsen går også på valgt sykkelløsning. En har valgt å etterkomme dette i reguleringsplanen med å regulere sykkelfelt og fortau som et samlet fortau og heller velge å få godkjent en alternativ løsning med Vegdirektoratet i ettertid. Uavhengig av dette vil en slik løsning være å foretrekke fremfor sykkelfelt i kjørebanelen.

Bestemmelser: Oppdateres med mindre endringer for å ivareta noen av merknadene samt innsigelsen til Statens vegvesen med tanke på sykkelløsningene i planen.

Endringene er av mindre karakter. Vi anser derfor en ny høringsrunde som unødvendig og planen kan nå egengodkjennes forutsatt at Statens Vegvesen trekker sin innsigelse. Bekreftelse på at innsigelsen er trukket vil bli ettersendt når den foreligger.

Ronny Frekhaug  
konst. rådmann

Ole Andreas Søvik  
plan- og bygningssjef

#### **Utrykte dokumenter i saken:**

Følgende har ingen merknad til planen:

- Komité for byutvikling og miljø i møte 6.5.13
- Rådet for likestilling av funksjonshemmede 6.5.13
- NVE i brev 3.4.14

Dokumenter til tidligere saksbehandling med unntak av sakspapirer og merknadsvurderinger.

Saken i sin helhet kan sees her:

[http://www2.alesund.kommune.no/innsyn6/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkiv\\_sakid=2012001784&jporderby=sdo\\_journaldato&jpordertype=text&jporderdirection=descending&](http://www2.alesund.kommune.no/innsyn6/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkiv_sakid=2012001784&jporderby=sdo_journaldato&jpordertype=text&jporderdirection=descending&)

#### **Vedlegg:**

1. Ålesunds sentrale sørside - Merknadsvurdering til 2. gangs høring

## Vedlegg:

2. Ålesunds sentrale sørside - Planbeskrivelse revidert 130115
3. Ålesunds sentrale sørside - Plankart rev 120215
4. Ålesunds sentrale sørside - Plankart under bakken revidert 140115
5. Ålesunds sentrale sørside - Planbestemmelser revidert 120215
6. Ålesunds sentrale sørside - Konsekvensutredning revidert 130115
7. Ålesunds sentrale sørside - Fastsatt planprogram rev 051212
8. Ålesunds sentrale sørside - Justert veggeometri for Posthuskrysset
9. Merknad - Fylkeskommunen i Møre og Romsdal - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering
10. Merknader fra VAP. Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
11. Merknad - Statens vegvesen - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - uttalelse ved 2. gangs offentlig ettersyn
12. Kart
13. Merknad - Stiftelsen Kjell Holm - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering
14. 588-senketunnelen4-140514
15. Senketunnel02
16. Merknad - Slyngstad Aamlid arkitekter - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
17. Merknad - kommuneoverlegens uttalelse, Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
18. Merknad - Høgskulen i Ålesund - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
19. Merknad - Barnerepresentanten - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
20. Merknad - Ålesundregionens Havnevesen - Ålesund sentrale sørside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
21. Vedtak Havnestyret - Ålesund sentrale sørside - områderegulering
22. Merknader fra VAR - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
23. Merknad - Johan Arne Johansen - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering
24. Merknad - bydelsutvalga - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
25. Merknad - råda - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
26. Merknad - komiteene - Ålesund sentrum sydside - Områderegulering - 2. gangs offentlig ettersyn
27. Ålesunds sentrale sørside - Områderegulering - 2. gangs behandling av planforslag
28. Ålesunds sentrale sørside - Merknadsvurdering - 2 gangs behandling
29. Ålesunds sentrale sørside - Områderegulering - 1. gangs behandling
30. Ålesund sentrum sydside - Fastsettelse av planprogram
31. Ålesund sentrum sydside - Orienteringssak områderegulering



Illustrasjonsplan for Ålesunds sentrale sørside 2013



Ålesund kommune

## Alle datasett (DOK)

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	<b>200</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
------------------------	------------	------------	----------	-----------

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

# Befolkning

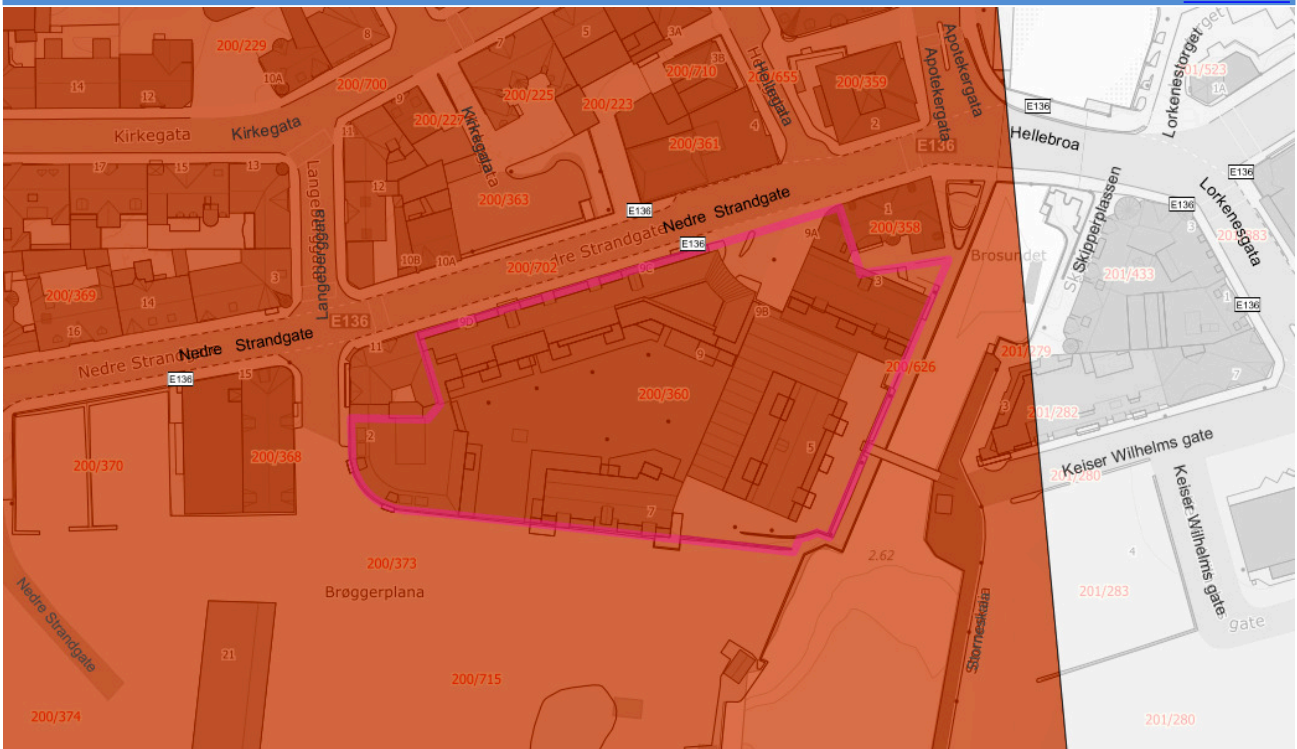
Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		5784.91m <sup>2</sup>



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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



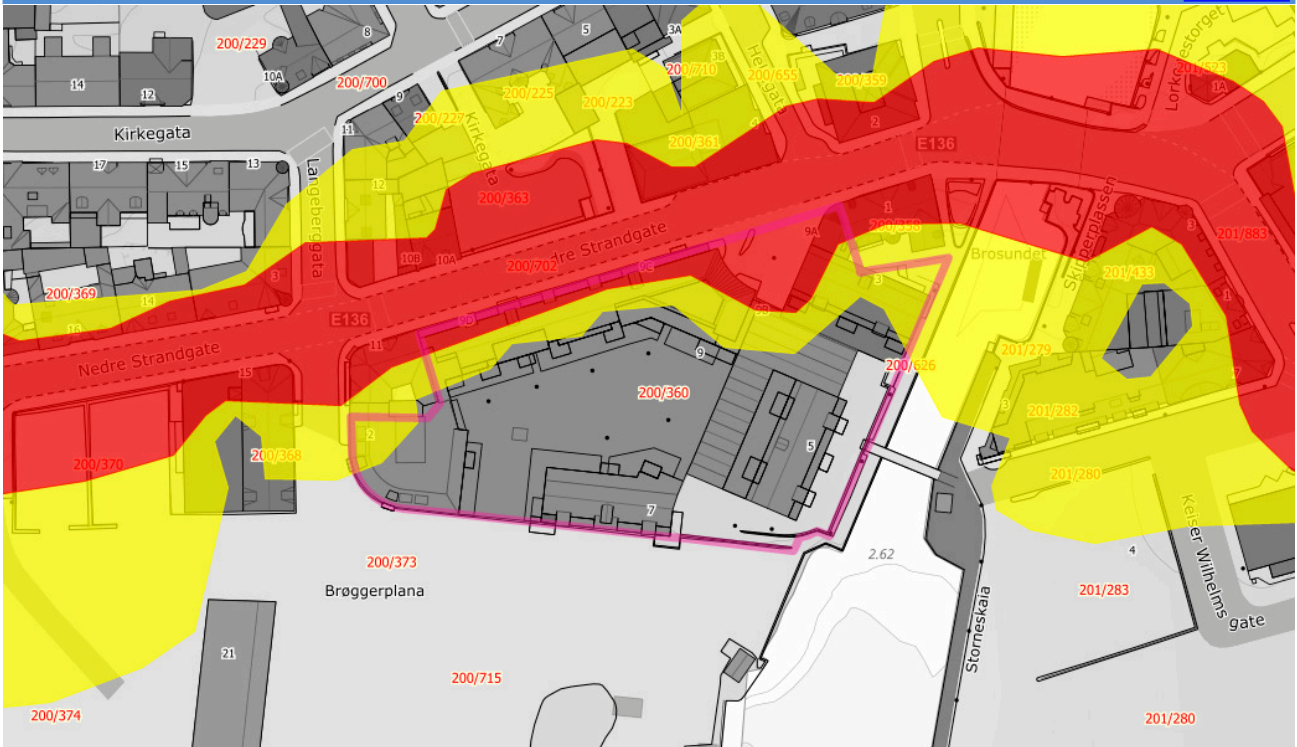
Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

# Forurensning

Temadata - Forurensning - Støy

[Link til kart](#)



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		675.44m <sup>2</sup>
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		1013.41m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

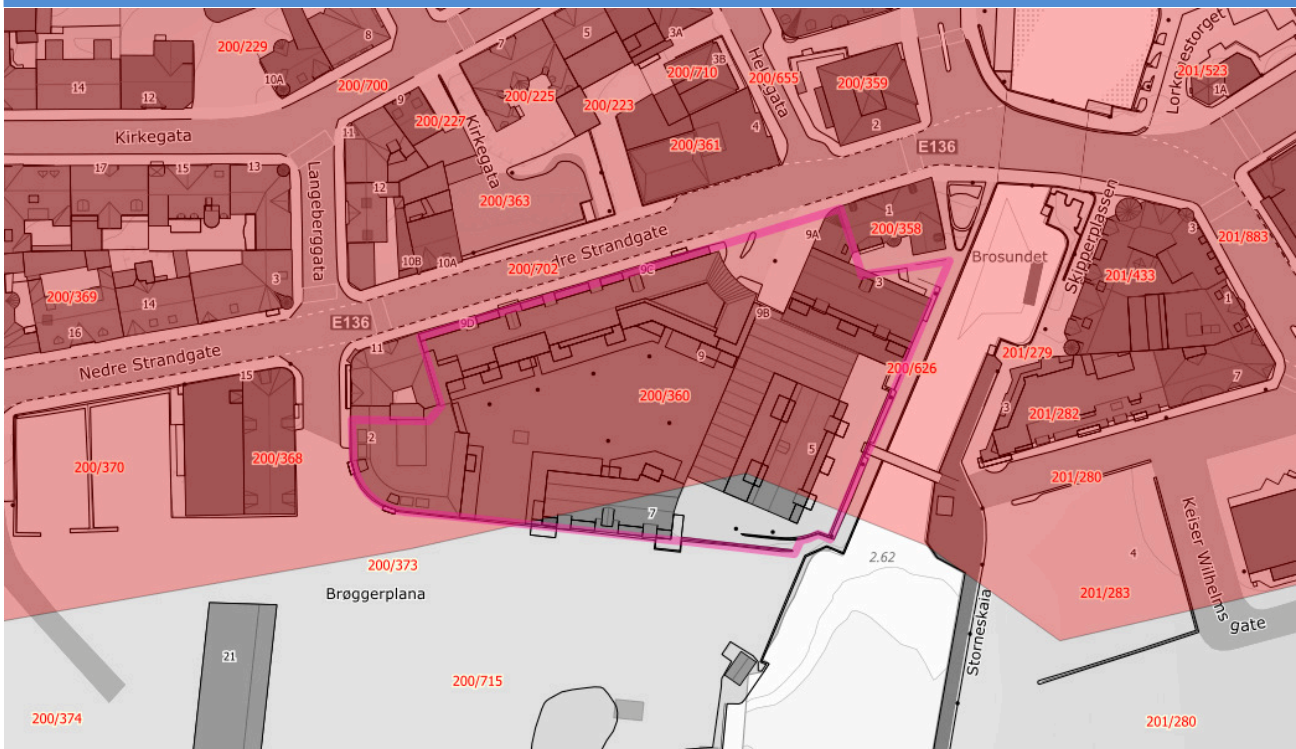
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	1	x		5174.6m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

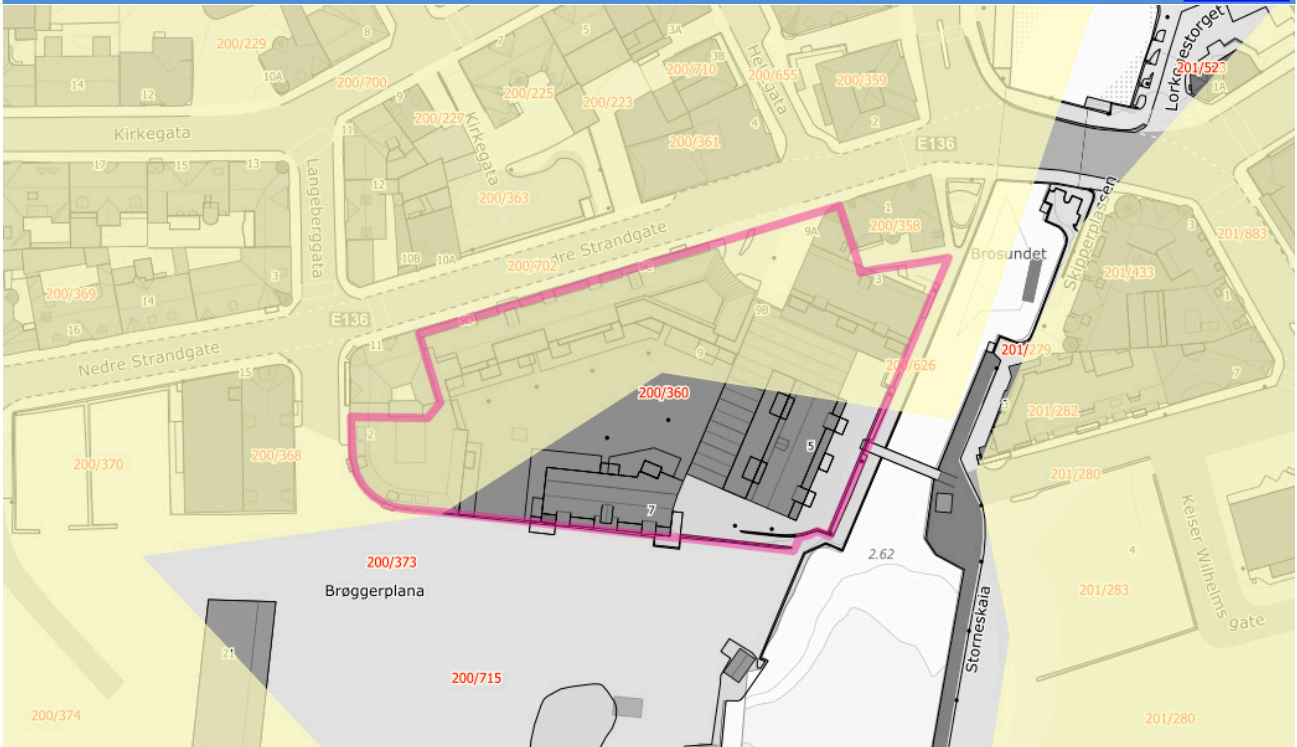


■ Leke- og rekreasjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leke- og rekreasjonsområde	1	x		93.9m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

- |                                       |                          |   |
|---------------------------------------|--------------------------|---|
| Statlig sikra friluftslivsområde      | Fotroute                 | Sykkelrute                                |
| AnnenRute                             | Skiløype                 | Nærturterreng                             |
| Grønncorridor                         | Marka                    | Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag |
| Jordbrukslandskap                     | Utfartsområde            | Store turområder med tilrettelegging      |
| Store turområder uten tilrettelegging | Særlige kvalitetsområder | Andre friluftslivsområder                 |
| Bestemmelsesområde marka              |                          |   |



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		3620.02m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



Løsmasser - Fyllmasse  
 (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

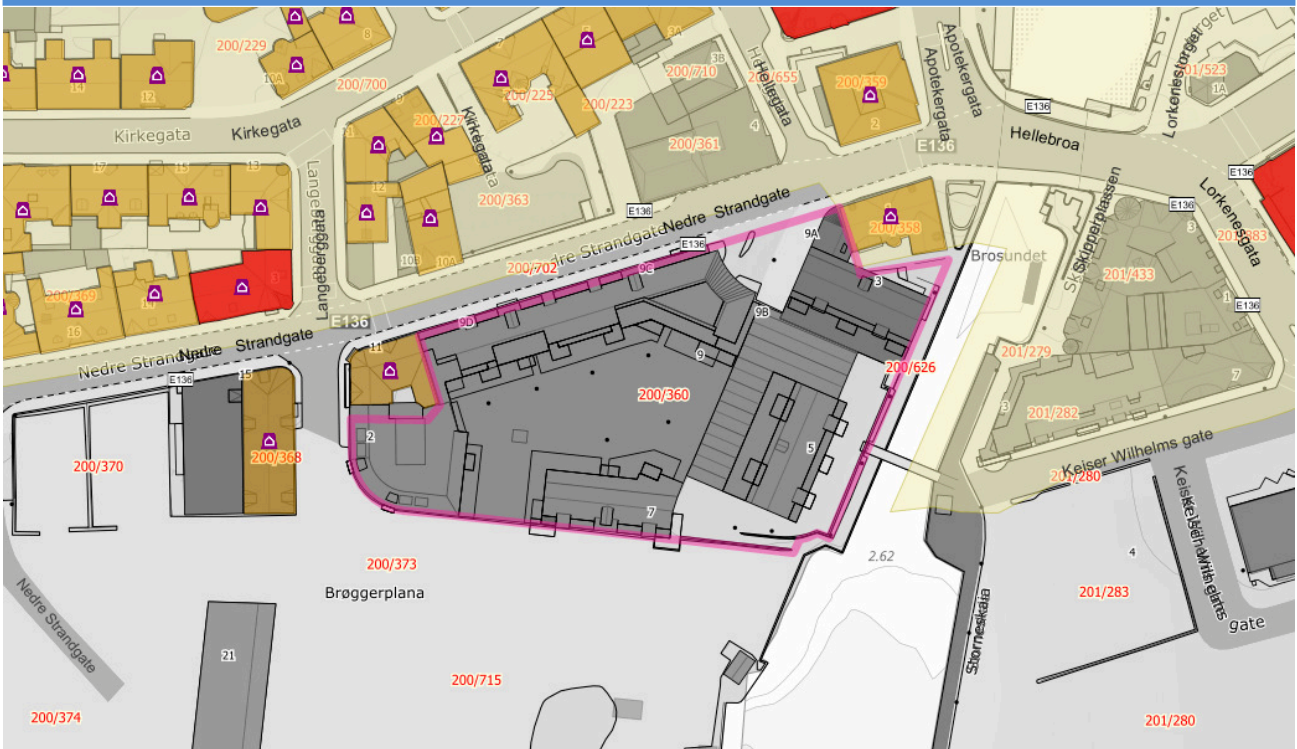
**Tema uten treff:**

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

## Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

[Link til kart](#)



- Enkeltminner - Fredet
- Enkeltminner - Verneverdig
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Kulturmiljøer

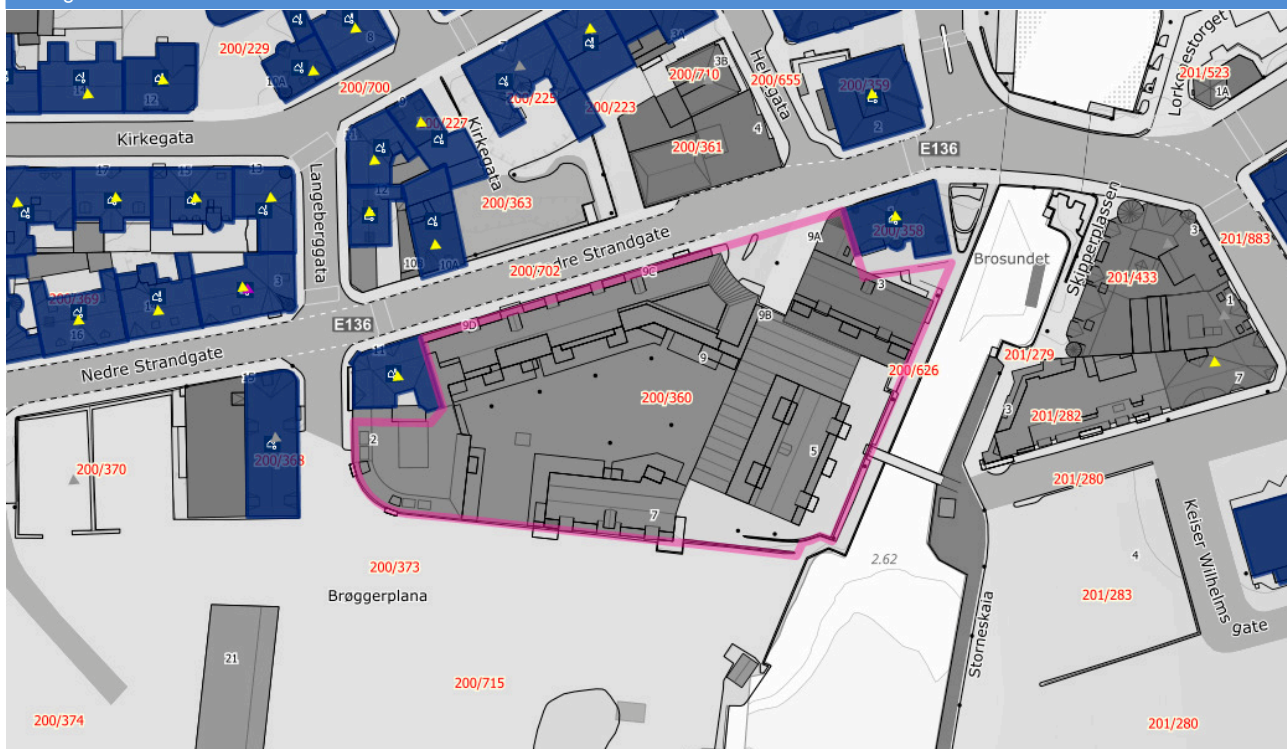
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Verneverdig	2	x		2.24m <sup>2</sup>
Kulturmiljøer	1	x		4.6m <sup>2</sup>

### Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet  
Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført  
Verneverdige tette trehusmiljøer

Enkeltminner - Ikke fredet



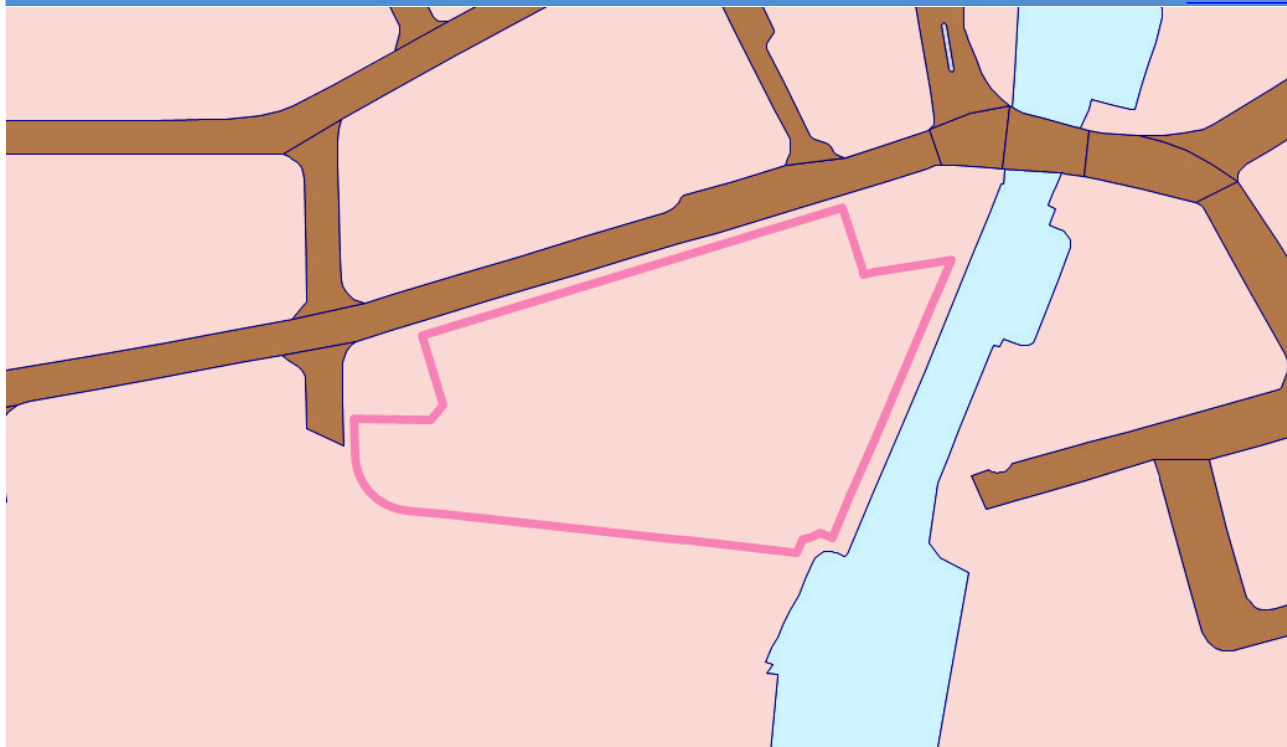
- ▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- ▲ Fredete bygninger

■ Lokaltet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokaltet	2	x		2.24m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	



Bebygd

Samferdsel

Åpen fastmark

Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Samferdsel

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Skog

Åpen fastmark

Myr

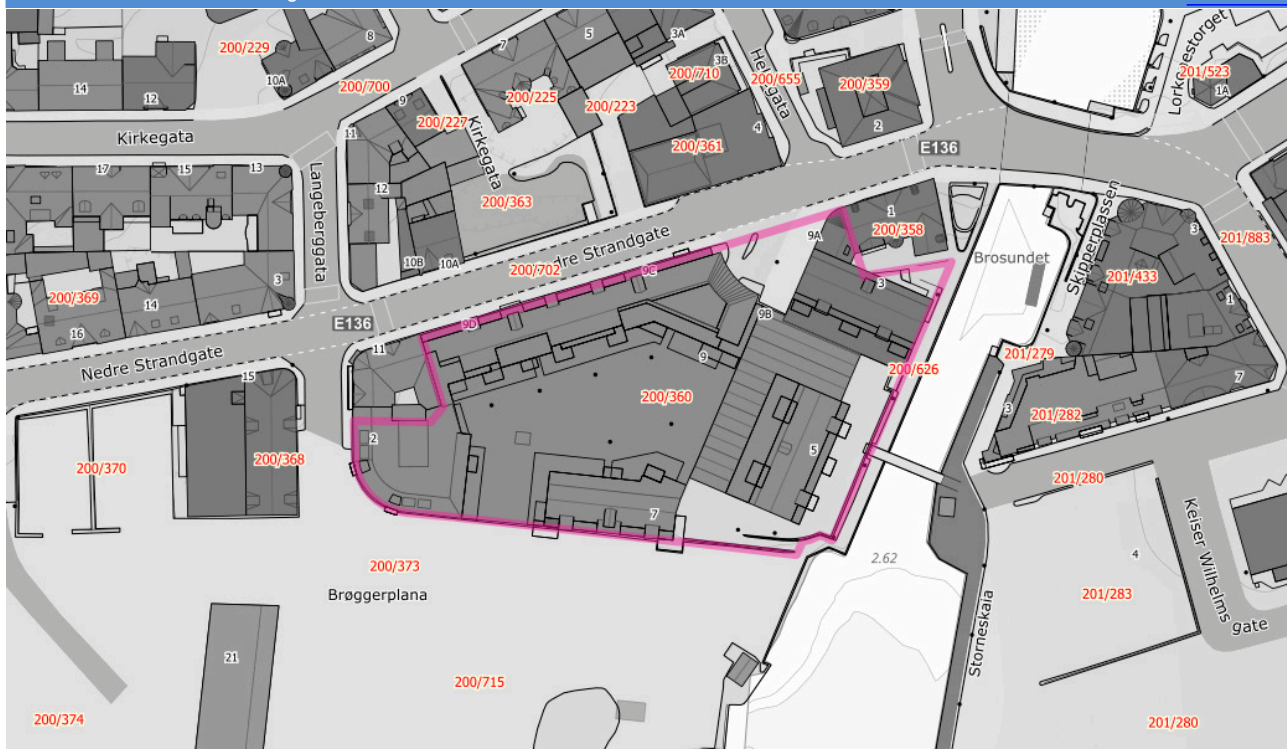
Snø/isbre


Vann

# Natur

Temadata - Natur - Vassdrag

[Link til kart](#)



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Naturtyper - Svært viktig og viktig  
 Naturtyper - Kalklindeskog  
 Naturtyper - Slåttemyr  
 Marine landskap

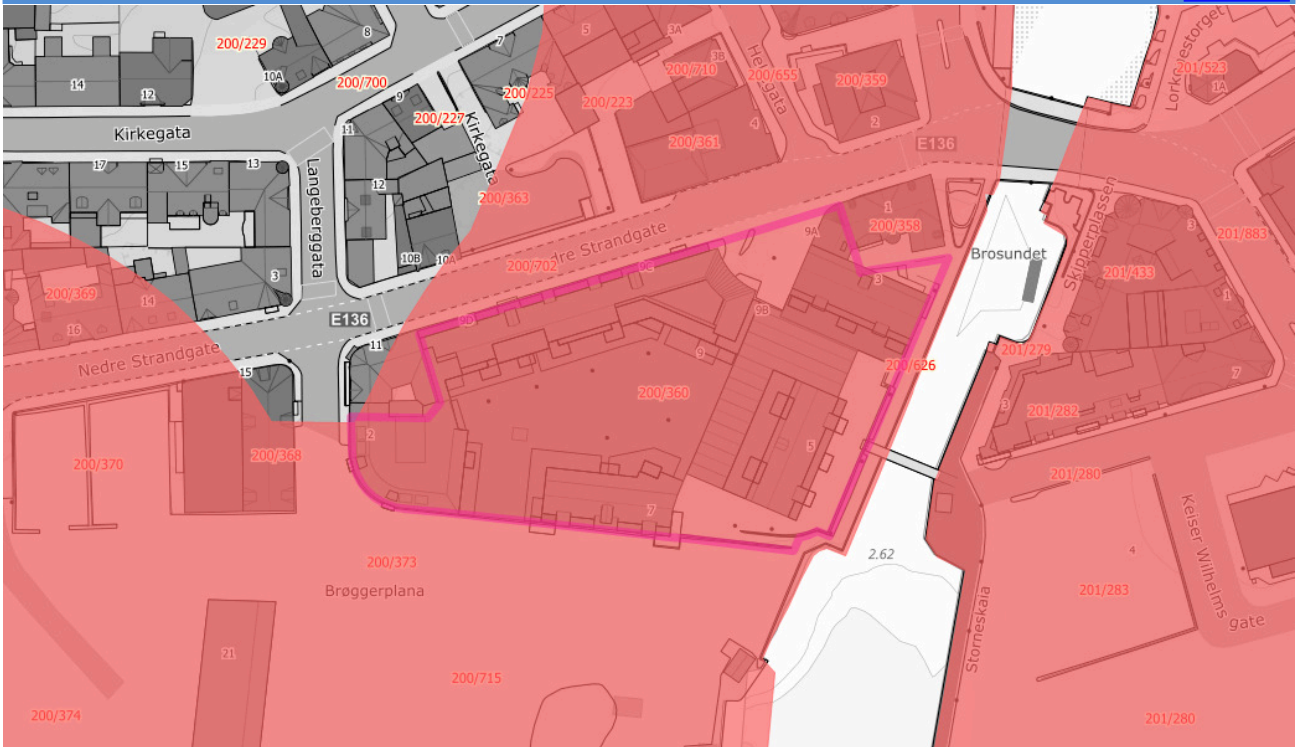
Naturtyper - Lokalt viktig  
 Naturtyper - Kalksjø  
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei  
 Naturtyper - Hule eiker  
 Innenlandslandskap

# Plan

Temadata - Plan

[Link til kart](#)



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		5783.69m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Markagrensen

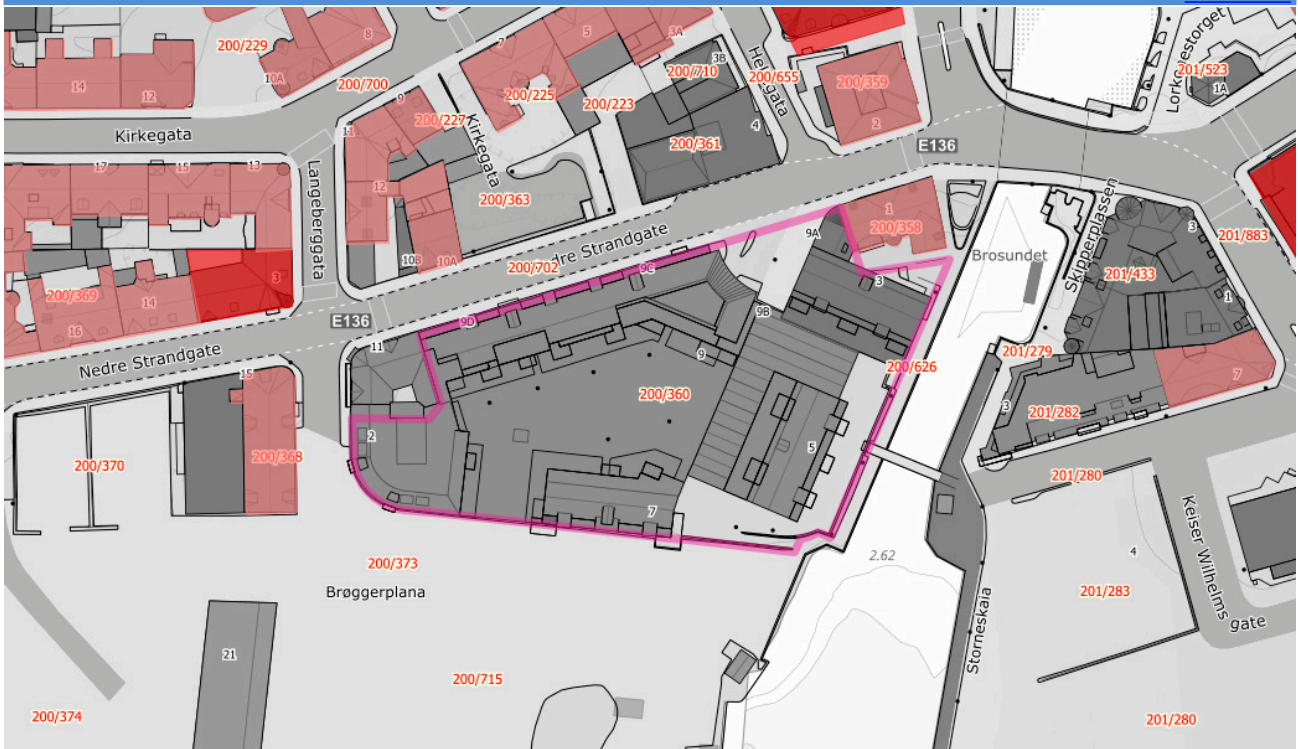


■ Leike- og rekreasjonsområder    
 ■ Grøntkorridor    
 ⋯ Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grøntkorridor	1	x		0.25m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

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

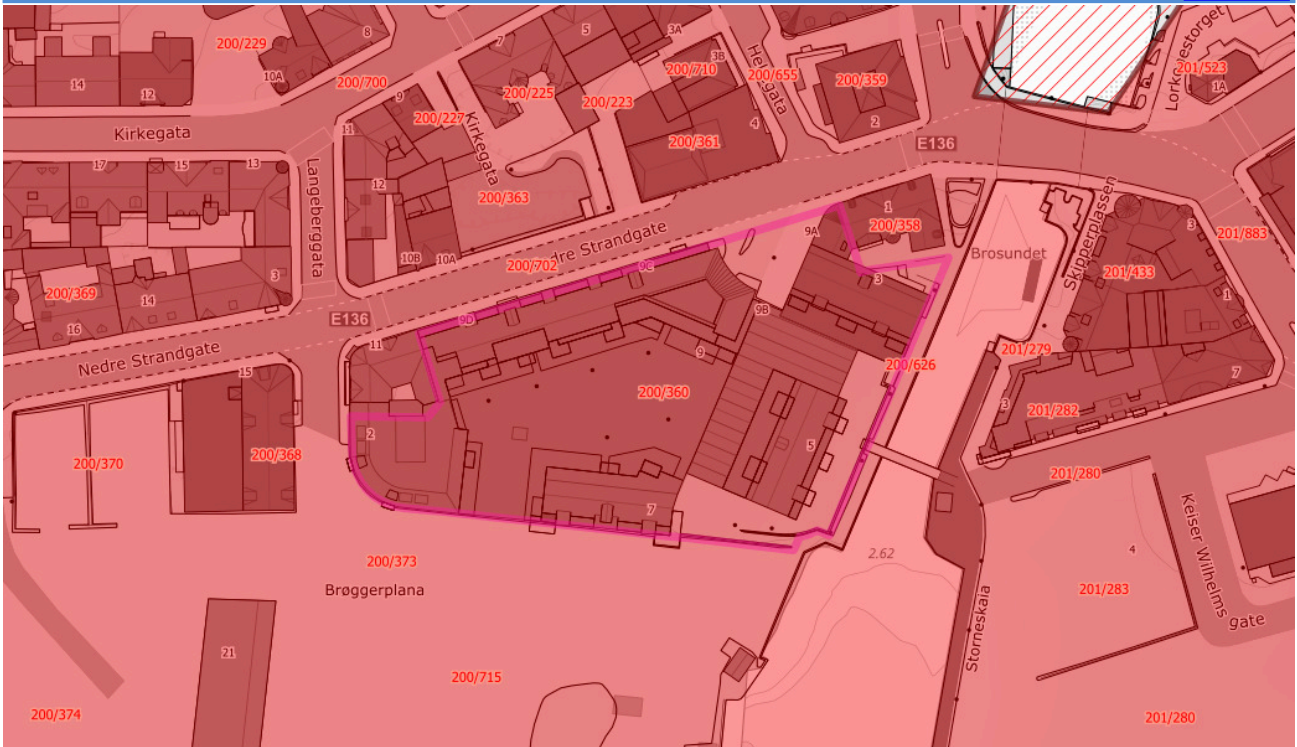


- Regulertele kulturminner (H710)
- Båndlegging etter kulturminneloven (H730)


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Regulertele kulturminner (H710)	1	x		2.23m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

<p>Båndlegging etter kulturminneloven (H730)</p> <p>Bevaring av krigsminner (H570_B)</p>	<p>Automatisk freda kulturminner</p> <p>Kulturlandskap (H550)</p>	<p>Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)</p> <p>Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt landbruk (H510)</p>
--	---	--



 Sone 1 - Urban fortetting

 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter


Bydels-/nærsenter

# Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

[Link til kart](#)



 Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m


Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Flom aktsomhetsområde

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		5784.91m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**


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



Øvre estimat stormflo i dag


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		183.73m <sup>2</sup>



 Øvre estimat stormflo i år 2100


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		604.82m <sup>2</sup>



 200-års stormflo i år 2100


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		231.4m <sup>2</sup>



 1000-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		294.57m <sup>2</sup>



 Øvre estimat stormflo i år 2150










Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	4	x		1579.69m <sup>2</sup>

# Tilgjengelighet

Temadata - Tilgjengelighet

[Link til kart](#)



-  Vei - Tilgjengelig for rullestol
-  Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol
-  Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol
-  Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol
-  Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
-  Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
-  Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
-  Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
-  Vei - Tilgjengelig for synshemmede
-  Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
-  Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	2	x		
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol	1	x		
Vei - Tilgjengelig for rullestol	1	x		
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	3	x		
Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	2	x		
Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	4	x		
Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	3	x		
Vei - Tilgjengelig for synshemmede	1	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	3	x		

## Tema uten treff:

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol

Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol
Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol
Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol	Toalett - Tilgjengelig for rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke vurdert for rullestol
Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede	Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede
Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede	Turvei - Tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke vurdert for synshemmede
Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol		

## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	200	360	0	0	1	5784.91m <sup>2</sup>

### Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	3910.46m <sup>2</sup>
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	1	451.86m <sup>2</sup>
Butikkbygning	1	517.69m <sup>2</sup>

## Arealplaner

### Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Sentrumsformål	Framtidig	5784.72m <sup>2</sup>
Uteoppholdsareal	Nåværende	0.19m <sup>2</sup>

### Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15042012001784	Ålesunds sentrale sørside – områdeplan	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan	5784.91m <sup>2</sup>

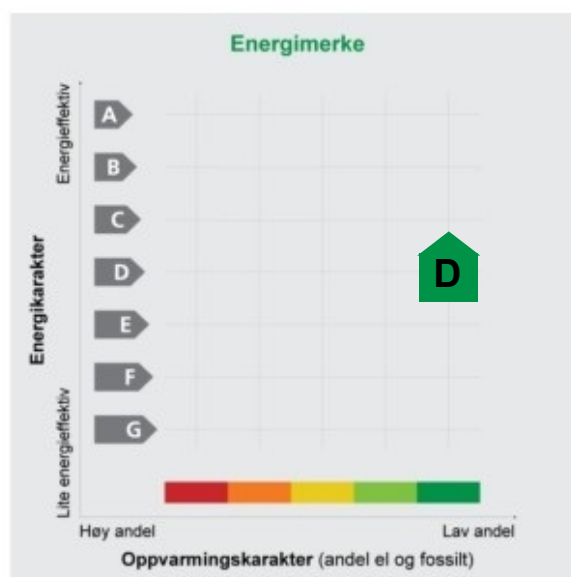
### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Sentrumsformål	5712.05m <sup>2</sup>
Gangveg/gangareal/gågate	0.24m <sup>2</sup>
Fortau	72.63m <sup>2</sup>

## Datasett uten treff/status ukjent (0)

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Adresse	Nedre Strandgate 5
Postnr	6004
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	360
Seksjonsnr.	49
Festenr.	0
Bygn. nr.	19987469
Bolignr.	H0302
Merkenr.	5bd9893e-51a7-4fb9-b21e-fac62fe1d07
Dato.	02.11.2022



**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 innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1999

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 64

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Fjernvarme

**Ventilasjon:** Annen/Ukjent ventilasjon

## 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**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Nedre Strandgate 5  
Postnr/Sted: 6004 ÅLESUND  
Bolignr: H0302  
Dato: 02.11.2022 13:09:25  
Energimerkenr: 5bd9893e-51a7-4fb9-b21e-fac62fe1d07

Gårdsnr: 200  
Bruksnr: 360  
Seksjonsnr: 49  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 19987469

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 11: 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.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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



## 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.

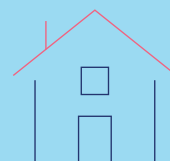
## Hva koster forsikringen?

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: 2-0103/26

Adresse: Nedre Strandgate 5, 6004 ÅLESUND, gnr. 200,  
bnr. 360, snr. 49 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.05.2026

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

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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