

Kongens gate 34A

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 790 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



Kongens gate 34A

Lys og attraktiv toppleilighet midt i bysentrum
med flott utsikt | Heis | Fjernvarme

Adresse	Kongens gate 34A 6002 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 790 000,-
Omkostninger	Kr 82 740,-
Totalpris	Kr 2 872 740,-
Fellesutgifter	Kr 4 793,-
BRA-i/BRA Total	50/55 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1918
Soverom	1
Etasje	5 og 6

Velkommen til en sjarmerende 2-roms leilighet i Kongens gate, Ålesund! Beliggende i hjertet av byen, har du gangavstand til kjøpesenter, butikker, kaféer, kollektivtransport og flotte turmuligheter. Leiligheten ligger i 5. etasje med heisankomst og har et bruksareal på 50 m². Bygget er fra 1918 og ble rehabilitert i 2007/2008. Leiligheten består av entré, kjøkken, soverom, bad, loftstue og bod. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter. Det medfølger en bod i første etasje.

Velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig
465 28 349 / hp@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	103

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

1-0113/26

SELGER

Viktor Brunvoll

MATRIKSEL

Gårdsnummer 201, bruksnummer 612, seksjonsnummer 21, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Merkurgården Kongensgate med orgnr.: 993850675 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

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

TOMT

Eiet tomt på 459 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er i all hovedsak bebygd. Det er etablert en felles bakgård mot øst med terrasse. Støpt fortau mot gate. Felles tomt for sameiet.

SAMEIEBRØK

55/1355

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.05.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

1918

BYGGEMÅTE

UTEVNDIG:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010, PVC-vindu med 2-lags glass fra 2007 på loftet, samt Velux takvindu med 2-lags glass på loftet fra 2005. Bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

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

Trevinduene i 5. etasje har utvendig værslitasje.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Døren til bad/vaskerom har noe fuktslitasje i nedkant.

Bad/Vaskerom - Overflater Gulv

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

Bad/Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet.

Stue/kjøkken m/trapp- Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet, bortsett fra åpning av vinduet. Dette begrenser tilførselen av tilluft til kjøkkenventilatoren.

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke alle rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er merket.

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

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

Det er begrenset ventilasjon i leiligheten, da ventilering hovedsakelig skjer ved åpning av vinduer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske Installasjoner - Varmesentral

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 05.05.2026.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I leilighet som ligger 2 seksjoner bortenfor min seksjon har det vært problem med ett beslag som sameiet skal utbedre.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja

Firmanavn: Sameie

Beskrivelse: Har vært skiftet avtrekksmotorer på felles vifteanlegg. Utbedret av sameie. Denne seksjonen har eget avtrekk på vifte på kjøkken. Vifte på bad er tilknyttet felles ventilasjon.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet skal øke fellesutgifter på årsmøte i mai. Denne seksjon går da opp med 444kr i måneden til 4793kr. Dette er for å øke fond til eventuelle kostnader med tak/beslag på tak da dette i fremtiden mest sannsynlig må utbedres. Det er ikke sagt at utbedring må gjøres pr dags dato.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Svar: Ja

Firmanavn: Innleid firma gjennom sameiet

Beskrivelse: Har vært skjeggkre i huset, ikke i min seksjon. Var innleid firma igjennom sameiet som tok seg av problemet og meg bekjent et det ikke noe problem pr i dag.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2010:

· Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010

2008:

- Elektrisk anlegg med automatsikringer. Etablert i 2008 av Storm Elektro AS.

2007:

- Ombygging Leiligheten ble sannsynligvis etablert i bygget rundt 2007/2008.
- PVC-vindu med 2-lags glass fra 2007 på loftet
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
- Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast og stål i leiligheten.
- det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

2005:

- Velux takvindu med 2-lags glass på loftet

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000.

Regulering under forslag:

Kommunen foreslår endringer i bestemmelsene for reguleringsplanen vedtatt i 2000. Dette innebærer blant annet åpning for bevertning i de mest sentrale sentrumsområdene med en klarere skille for potensielt støyende bevertning, en mer fleksibel etasjebruk for de 2 første etasjene. I tillegg er det gjort en revisjon av vernebestemmelsene for å styrke vern av gjenreisningsbebyggelsen i sentrum.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål - nåværende iht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

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

OPPVARMING

Leiligheten har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarmingen skjer via radiatorer, og badet har vannbåren gulvvarme.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i gate etter områdets bestemmelser. Det er mulighet for soneparkering i området, ellers parkering etter gjeldende regler og satser.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en byggeanmeldelse vedrørende forretningsgård datert 19.01.1916.

Det foreligger en bygningsanmeldelse vedrørende bygningen anvendes til kontorer og lager. I 2.etasje overstøpes gårdsplass, ny hovedtrapp mellom 1. og 2.etasje, 2 bitrapp mellom 1. og 5 etasje, nye wc i 2.etasje samt innredning i etasjene.

Det er utstedt en ferdigattest vedrørende innvendig ombygg samt endring av vinduer i 5.etasje datert 08.05.2013. Den innvendige ombyggingen gjaldt rehabilitering og ombygging av 2.-3. og 4 etasje av bygget.

BYGGETEGNINGER

Kommentar fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

- Boden ved entré er innlemmet i leiligheten.
- Loftet er byggemeldt som hems, og er ikke godkjent eller registrert som boligrom på de godkjente byggetegningene. Den opprinnelige boden på dette planet er flyttet, og arealet brukes nå som oppholdsrom. Dette er søknadspiktig tiltak som ikke er omsøkt. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting/søking, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring slik det er opprinnelig godkjent. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

VERNEKLASSE/SEFRAK

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

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

5. Etasje:

BRA-i 32 kvm: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/trapp og soverom

Loft:

BRA-i 18 kvm: Loftstue og bod

Bod:

BRA-e 5 kvm: Bod

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 04.05.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik .

STANDARD

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malte overflater.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2007 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er inkludert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2007 med vannbåren gulvvarme. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg. Rommet har et nyere stålsluk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2007. Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og stål i leiligheten fra 2007.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme med radiatorer. Varmtvann kommer via felles anlegg.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Kjølfryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og stekeovn.

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: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 32 m² Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/trapp og soverom.

6. etasje

BRA-i: 18 m² Loftstue og bod.

IKKE MÅLBARE AREALER

Bod på loft har 9kvm med ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja

Kommentar: Det er skiftet stekeovn, platetopp og eier har utført malerarbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Svar: Ja

Kommentar: Det vises til kommentarfelt under byggetegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 790 000,-

VERDITAKST

Kr 2 750 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 3 242,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 793,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Kommunale avgifter
- Strøm i fellesareal
- Felles byggforsikring (Ikke innbo)
- Vaktmester
- Fjernvarme
- Drift og vedlikehold

Ihht opplysninger fra forretningsfører vil fellesutgiftene mest sannsynlig øke til kr 4793,- ved årsmøtet som avholdes den 19.05.2026. Årsaken til økningen i fellesutgiftene er økning av utgift vedrørende strøm og fjernvarme.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 753 000,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 012 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 790 000,- (Prisantydning)

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

kr. 69 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 82 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 872 740,- (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.

GRUNNDATA

2008/248219-1/200 28.03.2008 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 21

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/1355

2020/764767-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 612 FNR: 0 SNR: 21

2024/52345-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 612 FNR: 0 SNR: 21

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

05.05.2026

FORSIKRINGSSKAP

if

POLISENUMMER

SP431391.14.1

OM SAMEIET

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

ANDEL FORMUE

Kr. 12 036,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskap for 2025:

Sum driftskostnader: 1 277 808,-

Sum driftskostnader: 1 183 458,-

Årsresultat: 94 350,-

Sameiet hadde en egenkapital på 288 886- i følge forretningsfører, datert 31.12.2025.

FORRETNINGSFØRER

Admento AS

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

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Dugnad må påregnes

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.05.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: hp@notar.no

Mobil: 465 28 349

ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	30000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no (Veil. 3 000,-)	kr.	0,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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 meklet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine

forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler

BUDGIVNING

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

KONGENS GATE 34A


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

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Kongens gate 34 A, 6002 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 612, snr. 21

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20499-1343

Eiendomsverdi ref nr: SC1357

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

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

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



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er om lag 19 år gammel, fra rundt 2007/2008, og fremstår i hovedsak som ved etablering og i normalt god stand for alderen. Det er likevel registrert noen avvik som vil kunne medføre behov for tiltak, disse er nærmere beskrevet i de aktuelle punktene i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010, PVC-vindu med 2-lags glass fra 2007 på loftet, samt Velux takvindu med 2-lags glass på loftet fra 2005. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast og stål i leiligheten. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert fjernvarme med radiatorer. Varmtvann opplyses av eier å komme via felles anlegg. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Etablert i 2008 av Storm Elektro AS. Fiber. Felles heis i bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

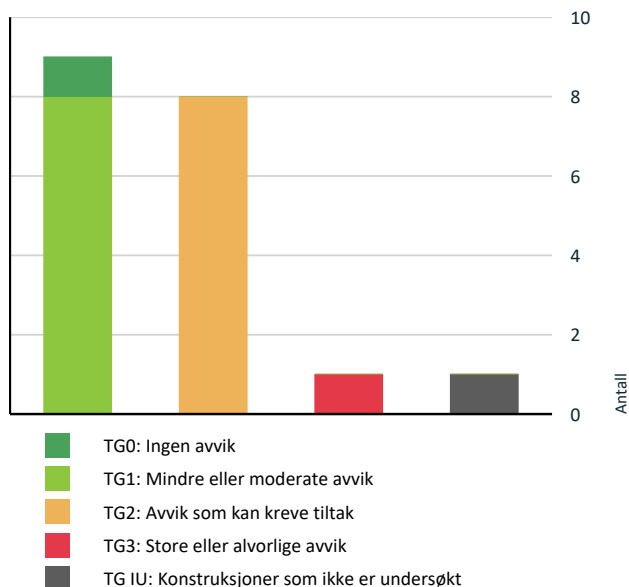
- Boden ved entré er innlemmet i leiligheten.
- Loftet er byggemeldt som hems, og er ikke godkjent eller registrert som boligrom på de godkjente byggetegningene. Den opprinnelige boden på dette planet er flyttet, og arealet brukes nå som oppholdsrom.

Bod

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

5. etasje:

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 5 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Loft:

- På loftstue nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 13 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På loftstue sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 33 mm gjennom hele rommet (TG 3).
- Knirk i gulv på loft (TG 2).

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

Trevinduene i 5. etasje har utvendig værslitasje.

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

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

- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren til bad/vaskerom har noe fuktslitasje i nedkant.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke alle rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er merket.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset ventilasjon i leiligheten, da ventilering hovedsakelig skjer ved åpning av vinduer.

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 5.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet.

Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken m/trapp > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet, bortsett fra åpning av vinduet. Dette begrenser tillførselen av tilluft til kjøkkenventilatoren.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

Loftsetasjen har kun rømningsvei via den innvendige trappen i leiligheten.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1918

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2007	Ombygging	Leiligheten ble sannsynligvis etablert i bygget rundt 2007/2008.
------	-----------	--

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010, PVC-vindu med 2-lags glass fra 2007 på loftet, samt Velux takvindu med 2-lags glass på loftet fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

Trevinduene i 5. etasje har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre ytterligere forringelse.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstill: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

5. etasje:

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 5 mm gjennom hele rommet (TG 1).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 8 mm og 10 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Loft:

- På loftstue nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 13 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På loftstue sørøst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 33 mm gjennom hele rommet (TG 3).
- Knirk i gulv på loft (TG 2).

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til bad/vaskerom har noe fuktslitasje i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har noe synlige utseendemessige merker etter fukt, men det anses ikke nødvendig med tiltak nå.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

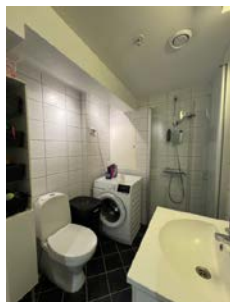
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er Ukjent.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsningsens tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via felles anlegg.

5.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



5.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet, bortsett fra åpning av vinduet. Dette begrenser tilførselen av tilluft til kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkkenet, for eksempel ved å montere en tilluftsventil. Manglende tilluft kan føre til redusert effekt av kjøkkenventilatoren og dårligere luftkvalitet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke alle rørkursene i rør-i-rør-systemet for vannledninger er merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og stål i leiligheten.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er begrenset ventilasjon i leiligheten, da ventilering hovedsakelig skjer ved åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TGIU Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme med radiatorer. Varmtvann opplyses av eier å komme via felles 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Etablert i 2008 av Storm Elektro AS. Dokumentasjon i sikringsskap.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av kvalifisert fagperson med tilhørende rapport de siste fem årene. Anlegget er 19 år gammelt, og jevnlig kontroll anbefales for å sikre forsvarlig tilstand.

Generell kommentar

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

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

Dette 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 byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

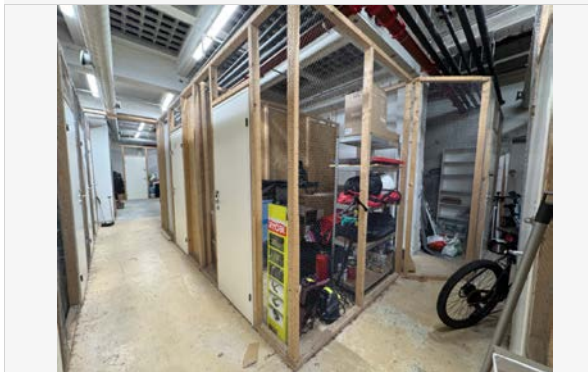
Loftsetasjen har kun rømningsvei via den innvendige trappen i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1918

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Typisk kjellerbod med enkel avdeling. Betongdekke mot grunn. Boden har strøm/lys.

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

Tilbygg / modernisering

2007 Ombygging Boden ble sannsynligvis etablert i bygget rundt 2007/2008.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/50 m²

Leilighet: Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Loftstue, Bod

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

Selveier leilighet i sameie med ett soverom, hems, heis i bygget og beliggende sentralt i Ålesund sentrum. Gå avstand til det aller meste og kort vei til kollektivt knytestpunkt (Skateflukaia). Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 41 m ² 1918 1 sov	14-04-2026	2 600 000	2 590 000		2 590 000	63 171
2 Storgata 29 ,6002 ÅLESUND 43 m ² 1906 1 sov	02-09-2024	2 100 000	2 350 000		2 350 000	54 651
3 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1907 1 sov	14-07-2025	2 500 000	2 610 000		2 610 000	52 200
4 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1907 1 sov	13-01-2026	2 690 000	2 610 000		2 610 000	52 200
5 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 43 m ² 1918 1 sov	12-09-2024	2 200 000	2 200 000		2 200 000	51 163
6 Storgata 29 ,6002 ÅLESUND 45 m ² 1906 1 sov	17-02-2025	2 290 000	2 250 000		2 250 000	50 000
7 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1918 1 sov	13-08-2024	2 500 000	2 425 000		2 425 000	48 500
8 Storgata 37 ,6002 ÅLESUND 46 m ² 1906 1 sov	06-10-2025	1 750 000	1 950 000		1 950 000	42 391

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 240
Felleskostnad sameie	Kr.	57 516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 310 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

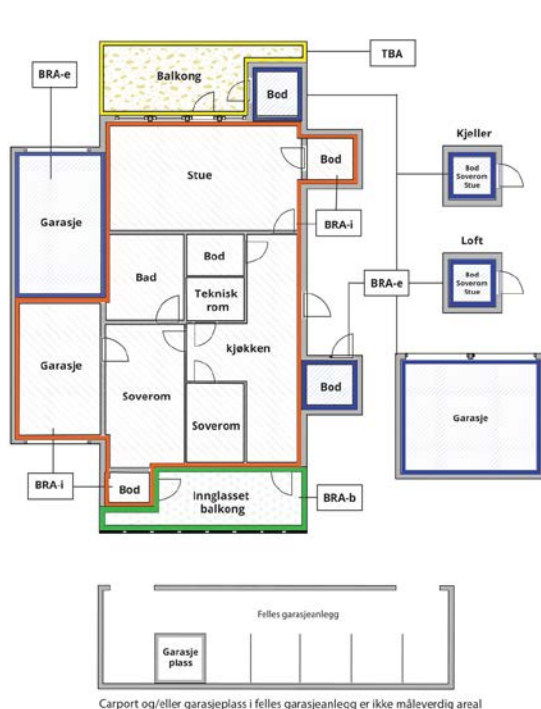
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Intern 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5.Etasje	32			32			32
Loft	18			18		9	27
SUM	50					9	59
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken m/trapp, soverom		
Loft	Loftstue, bod		

Kommentar

- I 5. etasje er det åpen planløsning mellom entré, gang og stue.
- Bod på loft har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene.

- Boden ved entré er innlemmet i leiligheten.
- Loftet er byggemeldt som hems, og er ikke godkjent eller registrert som boligrom på de godkjente byggetegningene. Den opprinnelige boden på dette planet er flyttet, og arealet brukes nå som oppholdsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er skiftet stekeovn, platetopp og eier har utført malerarbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det vises til kommentarfelt under byggetegninger.

Bod

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

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør
	Viktor Brunvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	612		21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongens gate 34 A

Hjemmelshaver

Brunvoll Viktor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i sameie med ett soverom, hems, heis i bygget og beliggende sentralt i Ålesund sentrum. Gå avstand til det aller meste og kort vei til kollektivt knutepunkt (Skateflukaia).

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Direkte utgang til offentlig gate fra 1-etasje. Felles eid tomt i sameie.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	1850785			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	13.05.2026	Lagt til markedsverdi og tekniskverdi i rapport.

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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 20499-1343

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 23 av 24

- 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/SC1357>

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 for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0113/26	
Selger 1 navn	
Viktor Brunvoll	
Gateadresse	
Kongens gate 34A	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6002
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	1850785

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VB

1

Document reference: 1-0113/26

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

Initialer selger: VB

2

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet skal øke fellesutgifter på årsmøte i mai. Denne seksjon går da opp med 444kr i måneden til 4793kr. Dette er for å øke fond til eventuelle kostnader med tak/beslag på tak da dette i fremtiden mest sannsynlig må utbedres. Det er ikke sagt at utbedring må gjøres pr dags dato.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært skjeggkre i huset, ikke i min seksjon. Var innleid firma igjennom sameiet som tok seg av problemet og meg bekjent et det ikke noe problem pr i dag.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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











































- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Viktor Brunvoll	ed0438f0c799a48a39170 94ccab530a6c8f1bd3f	04.05.2026 10:05:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0113/26

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

Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

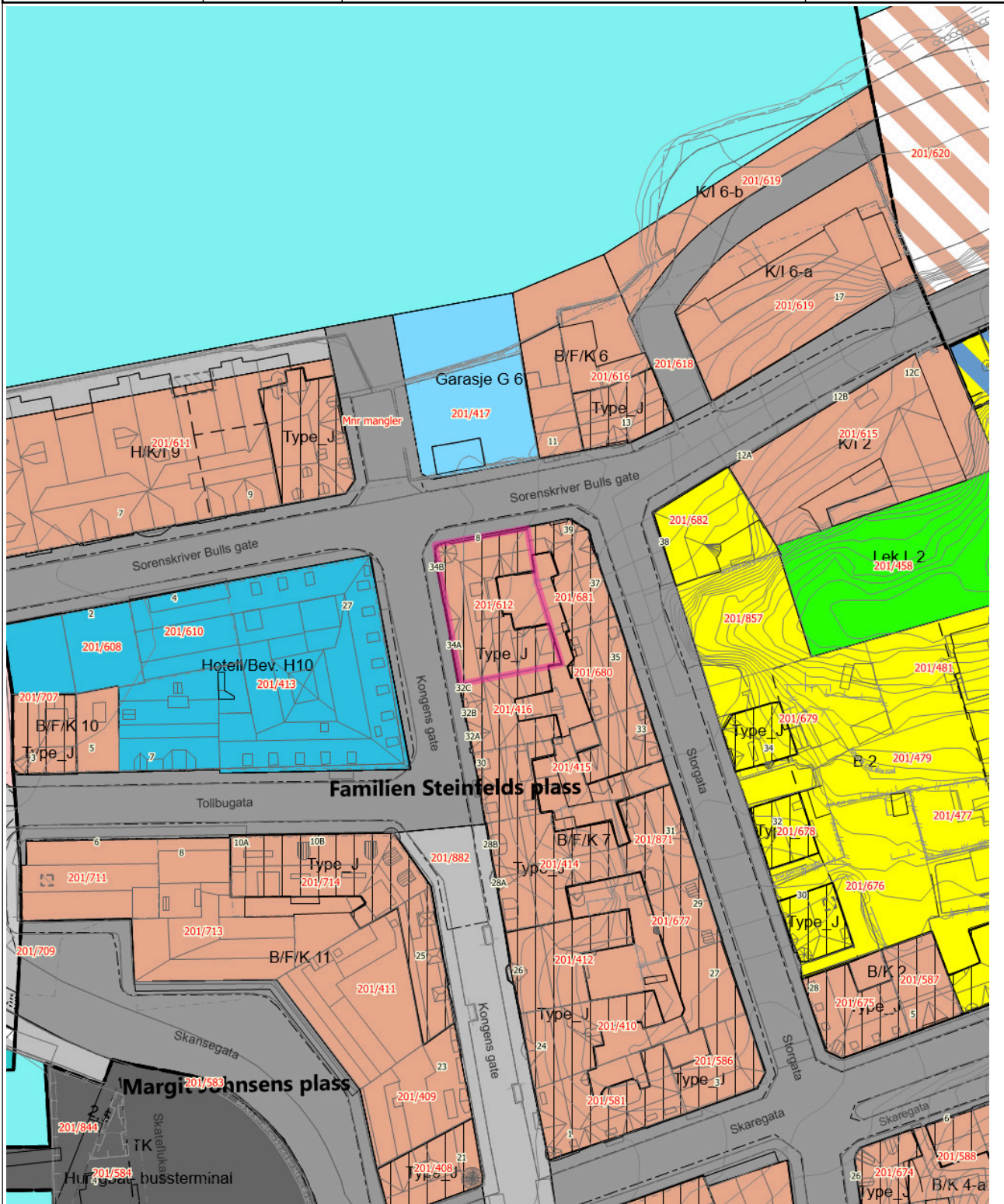
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 612 Fnr: 0 Snr: 21

Adresse: Kongens gate 34A
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 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
 Flytebrygge landgang	 Hekk	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Kai- og bryggekant
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpAngittHensynGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger og anlegg	 Bevaring av bygninger
 Boligområde	 Hotell	 Garasjeanlegg
 Annet byggeområde	 Kjøreveg	 Gate m/fortau
 Gangveg	 Gatetun	 Kollektivanlegg
 Trafikkområde i sjø og vassdrag	 Havneområde i sjø	 Anlegg for lek
 Bolig/Kontor	 Annet kombinert formål	 Bevaring kulturmiljø
 Veg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
 Havneområde i sjø	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

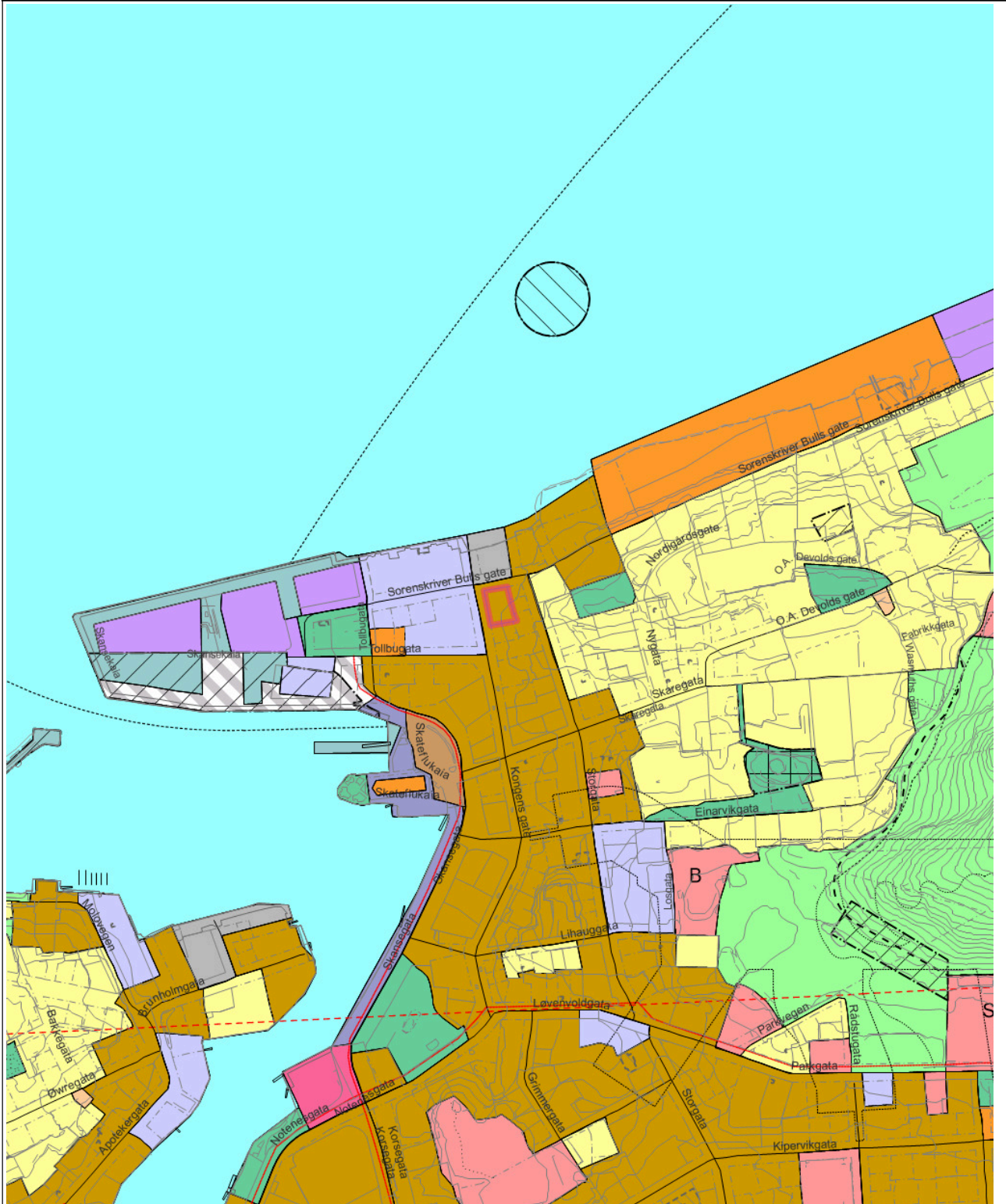
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 612 Fnr: 0 Snr: 21

Adresse: Kongens gate 34A
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..	 Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Idrettsanlegg
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Slipp	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Farled - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for infrastruktursoner
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Krav vedrørende infrastruktur
 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål	 Forretninger
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Fritids- og turistformål	 Næringsvirksomhet
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Havn	 Kollektivknutepunkt	 Parkering
 Trase for teknisk infrastruktur	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	 Friområde
 Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

MADE IN NORWAY

Aalesunds bygningskommission
Blanket 1.
Aa. R. No. 16

Byggeanmeldelse.

Til
Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa *hjørnet af Kongens gade og Vor Pottes gade* skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed: *6 bladede tegninger i duplet udvisende planer med situation, snit, og faaender i maaskestok 1:10.*

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning <i>360,8</i> m ²
	Bagbygning m ²
	Udhusbygning m ²
	Tils. <i>360,8</i> m ²
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)	<i>90,2</i> m ²
Bygningens bestemmelse	<i>Totterbygningsgaard</i>
Bygningens høide (§ 25)	<i>10,5 m.</i>
Gadens bredde (§ 20)	<i>12,5 m.</i>
Etagernes antal og høide	<i>4 etager (I = 3,5 m. II = 2,2 m. III = 2,0 m. IV = 2,8 m.)</i>
Grundens beskaffenhed	<i>Fjeld.</i>

Fundamentering og grundmur *Græssten (kormur)*

Isolation (§ 32) *I mur og søjler af støbejernet udføres isolation.*
Kloak og dræning *Lange kornmur af støbejernet udføres i Kongens gade*

Bygningmateriale (§§ 19, 24)

Teglsten

Byggesaade (§ 77), særegne Konstruktioner (§ 50) *Til underskiftet af bjælke
tilbage lægges længere støpslangerbjælker, hvis de
mentions er anført paa tegningerne.*

Indredning i kjælderen (§ 34)

*Rum for centralopvarmingsapparat. Rum-
net, der faar en frihøjde paa 2 m. blir till et fast
Indredning paa loftet (§ 33 ?)*

Lager.

Trappeantal (§ 38)

3 Stk. heraf 1 have Stige.

Tagtækning (§§ 40-41)

Skifer.

Antal piber (§§ 57-61)

3 Stk. 9" piber.

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

*1 Stk. centralopvarmingskedel
1 " komfur
1 " kaffebrænder.*

Trakne-rører (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40)

45°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43)

ca. 10 tagluger og 2 tagstiger

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne)

4 Stk vandklosetter

Stein, flis eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtægterne)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

*Kaffebrænderen faar støbt jern. Skilleveg og
bag rallebidsplades.*

Aalesund den 19. januar 1916.

Som eier

Som anmelder

Som ansvarshavende

Oversendes Aalesunds reguleringskommission til udtalelse.

Aalesunds bygningskommission 21/1. 1916.

Tilbakesendes Aalesunds bygningskommission. I reguleringskommissionens

møde idag besluttedes:

" Ved bebyggelsen blir Kongens Gates og Sorenskriver Bulls gates regulerede byggelinjer og niveauer at befulge efter stadskonduktørens paavisning."

Aalesunds reguleringskommission 21/1. 1916.

Oversendes Aalesunds brandstyre under henvisning til nedenstaende beslutning.

Behandlede i bygningskommissionens møte idag, hvor da besluttedes:

" Anmeldelsen approberes paa betingelse av at samtlige jernbjelker og søiler indstøbes i betong, at der indsendes speciel anmeldelse av centralopvarmingsanlægget og at bygningslovens forskrifter i enhver henseende overholdes.

Videre besluttedes at oversende saken til brandstyret, idet man henleder opmerksomheten paa at bygningens trappearrangement formentlig ikke tilfredsstiller brandlovens fordringer.

Aalesunds bygningskommission 28. januar 1916.

A r b e i d s b e s k r i v e l s e

for D'hr. Brødrene Sæthers forretningsgaard, Kongens gate, Aalesund.

--:--

Bygningen beregnes opført paa færdige fundamenter og planeret grund.

A. Cementserings- og støbningsarbeider.

Under samtlige rum i 1ste etage isoleres grunden med cement paa saadanne maate, at utøi ikke kan trænge ind i bygningen.

Fortaugene langs begge gater samt indkjørsel og gaardsplads støbes paa forsvarlig maate. Særlig maa indkjørsel og gaardsplads støbes solid, da der skal \times kjøres ind med tunge læs.

Bunden i lysgravene cementseres.

Trappen til kjælderen støbes og forsynes med repo foran døren til w. c. i 1ste etage, hvis gulv ligeledes støbes.

Gulvet i kaffebrønderiet støbes forsvarlig mellem jernbjelker og afpudses saavel paa over- som undersiden.

Tværs over fortauget og ind gjennom indkjørselen brolægges en hestegang i ca. 1,0 m. bredde.

B. Mur- og pudsarbeider.

Isolation. Under alle murvægge lægges et isolationslag bestaaende af ren cementmørtel og asfaltpap.

Ydervægge. Disse opføres i lovbestemte murtykkelser med klinker i de ytre flater og 1ste sort sten til bagmuring. Facaderne forstærkes med 1/2-stens lisener som tegningen viser. Cementblandet mørtel anvendes.

Kjæder af 3/4" rundtjern med 1" naale i hvert hjørne indlægges rundt hele bygningen ved 2det, 4de og 5te bjelkelag.

Over alle muraabninger indlægges passende jernbjelker, hvis nøiagtige dimentioner senere vil blive opgivet.

Til understøttelse af bjelkelagene indlægges differdinger-bjelker af de dimentioner og paa de steder, som er anført paa tegningen. De forsynes

Indvendige mure opføres af 1ste sort sten. Dog maa et par skifter under hver jerndrager mures af klinker i cement.

De ildfaste hvælv i 1ste og 2den etage opføres og overhvælves paa forsvarelig maate efter senere anvisning.

Piberne mures over taget af klinker i cementmørtel og pudses. Man forbeholder sig at faa flyttet det ene pibeløb i kaffebrønderiet til en anden plads i gavlen, hvis dette viser sig nødvendigt for maskinerne.

Udvendig puds. Facader og gavler pudses udvendig med ren cementpuds efter senere skema- og detaljetegninger.

Lyggravenes vægge bretskures. Ligesaa forstøtningsmuren i gaardspladsen.

Indvendige pudsarbejder. Murvæggene finpudses i indkjørsel, trappe- rum, priveter, ildfaste hvælv, kaffebrønderi og kaffepakkeri. Murvæggene i samtlige lagere cementrappes og kostes. Murvæggene i kjælderrummene staa- lpuddses i høide med den vandtætte støbning og bretskures over.

Rabbitzpuds. Skillevægge i priveterne rabbitzpudses. Ligesaa rabbitz- pudses skillevæg og underloft i kaffebrønderi samt underloft i indkjørsel og kjælder.

Under hovedtrappeløbet i 1ste etage opsættes en gibs- eller rabbitz- væg, der adskiller hovedtrapperummet fra kjældernedgangen.

Omkring piber i kafe og kontorer trækkes hovedgesimsen i gibs.

Gulvet i badet støbes vandtæt paa stubgulvet.

Fliser. Gulvet i 1ste etage i hovedtrapperummet belægges med lerfliser og under komfuren i køkkenet anbringes mønstrede cementfliser i lovlig ut- strækning.

Granit. Indkjørselsportalen forblændes med granit og forsynes med finhuggen dæklist og slutsten saaledes som tegningen viser. Portalen for- blændes med finhuggen granit helt ind til indvendig murkant.

Afviserstene anbringes ved den indvendige portaabning mod gaardsplad- ~~sen~~ sen og ved butik- og kafedørene anbringes trappeplatter af finhuggen granit.

Nødvendige mur- og pudsarbejder vedkommende centralvarmeanlægget ud- føres efter montørens nærmere anvisning.

C. Tømmer- og snedkerarbejder.

Bjelkelag. I hele 1ste etage lægges bjelker af 5x6" i en afstand af ikke over 65 cm. fra midte til midte. De gives solid understøttelse af tværræmmer med kraftig undermuring.

Over butikken indlægges 8x10" bjelker i 60 cm. afstand fra midte til midte. Forøvrigt benyttes i alle etager enten 8x10" bjelker i 75 cm. afstand fra midt til midt eller 7x9" i 55 cm. afstand fra midt til midt. Dog kan paa de steder, hvor spændet er væsentlig mindre end 4 m., bjelkerne lægges i lidt større afstand.

Til hanebjelker benyttes 5x7" i 65 cm. afstand fra midt til midt.

Bjelkerne maa være friske og feilfrie og mest mulig skarpkantede. Bjelkehovederne indsmørres før oplægningen med karbolineum og indmures saaledes, at luften frit kan cirkulere omkring bjelkeenderne.

Bjelkeankere med naale af 50 cm. længde anbringes paa hver 3die bjelke. Sideankere og klemhager anbringes i tilsvarende grad.

Træbjelkerne indlægges i flensen paa jerndragerne. Da træbjelkerne maa ligge i flugt med overkant jerndrager, maa der under træbjelkerne indlægges træforinger i flensen. Disse foringer maa formes efter flensen og være af samme bredde som flensen. Foringerne befestes forsvarlig, saa de ikke glider ut.

Mellem gulvbjelkerne i butik, kafe og køkken i 1ste etage samt over og under kontorerne i 2den etage og over de to værelser med forgang i 3die etage indlægges stubloft, hvorpaa anbringes et tilstrækkelig tykt lag tør slagg.

Paa bjelkerne over de kontorer, hvor der er lagerrum i 3die etage lægges en strimmel tjærevatt for lydets skyld.

Taget konstrueres som tegningen viser af 5x6" spærrebind, 5x5" stolper og 5x6" remmer. Til tagaaser benyttes 4x4" i en afstand af ikke over 1,0 m. fra midte til midte. Bordtaget gjøres af 1" høvlede og pløiede bord. Lægter for skifer anbringes. Gavlerne forankres i tagværket i hver anden sas. Taarnet og mandzardgesimsen udføres efter senere tegning.

Letvægge, panel paa murvægge samt underlofter.

Alle letvægge opføres af 2 1/2" murrækker med 3/4" panel paa hver side med papmellemlæg for kontorernes vedkommende.

Alle murvægge og underlofter, hvor puds ikke er foreskrevet, klædes med ^{5/8"} 3/4" pløiet panel.

I samtlige lagerrum blir bjelkerne synlige, hvorfor disse høvles.

Alle de trævægge og underlofter, som skal ~~fixes~~ rabbitzpudses, forskales paa almindelig maate.

Trapper. Hovedtrappen opføres med 2 1/2" forvange, 5/4" bagvange, 2" indtrin og 3/4" stossbret. Den forsynes med haandløber og mægler af mahogny.

Bagtrapperne, der føres helt til hanebjelkeloftet, bygges paa almindelig maate og forsynes med haandløber og mægler af furu.

Døre og vinduer.

Indvendig benyttes alm. 4-fyldings lagerdøre. Hvor det ansees nødvendigt anbringes ruter i dørene og overlys.

Udvendige døre samt dørene i hovedtrapperummet arbeides efter senere tegning.

Samtlige døre forsynes med solide laas og hængsler.

Vinduerne arbeides efter skemategning med vandnæse paa karm og losholt. Speilglaskarmene i 1ste etage arbeides med 3" karm og forsynes med ventilationskasse under. I 2den etage arbeides rammerne i speilglasvinduerne af 2 1/2" material og svinges paa tap paa siderne. Solid beslag anvendes.

I de tre runde aabninger i taarnet, hvor talskive for uhrværk er antydnet, indsættes runde vinduer i lighed med de andre.

Glas. I 1ste og 2den etage mod gaterne anvendes speilglas. I døre og vinduer i hovedtrapperummet benyttes ornamentglas (tykt) og i klosetterne mat glas. Forøvrigt anvendes overalt mod gaterne 1 1/2"-tykt B-glas i de store ruter og enkel-tykt B-glas i de smaa ruter. Mod gaardspladsen kan C-glas af tilsvarende tykkelse anvendes.

Diverse indredninger.

Butiks indredningen opføres i anbudet med en sum af kr. 500,00 - incl. maling af indredningen. De udføres efter senere tegning og anvisning og efter specielt anbud saaledes, at prisdifferanse blir at fratække eller tillægge ovennævnte beløb. Eierne forbeholder sig ret til - om kontraktørens anbud ikke ansees rimeligt - at lade arbeidet udføre af andre, og i saa fald blir ovennævnte beløb at fratække akkordsummen.

Kjøkken og spiskammer indredes efter senere anvisning med diske, skabe, skuffer og hylde.

De ildfaste hvælv indredes med reoler og badet forsynes med trærist paa gulvet og et par smaa hylde paa væggen.

I cafelokalet samt i kontorer med tilstødende gang og korridor anbringes en brystningslist efter senere tegning.

I kjælderen indredes koksbinge.

Garderobe, gang og korridor i 2den etage forsynes med klædekroger og garderoben desuten med en hylde.

D. Tagtæknings-, blikkenskager- og jernarbejder etc.

Taget tækkes med 1ste sort lapsten.

Metaltækningen udføres overalt af galv. jern nr. 24. Gavler, møner, krogrender, mandzardgesims, taarnet og tækning om piber udføres forsvarlig og tæt. Den runde kugle paa taarnet tækkes med kobber.

Indhukene for vinduer paa loft tækkes forsvarlig og tæt. Tagrender og nedløbsrør anbringes.

Komfuren forsynes med kappe og rør og over utliggerbjelkerne i gaardspladsen anbringes kapper.

Broncefiguren paa toppen af taarnet bekostes af eierne, men den opsættes paa forsvarlig maate.

Mod gater og gaardsplads anbringes snefangere paa mandzardgesimsen.

2 stkr. brandstiger paa taget anbringes.

Komfuren opføres i anbudet efter en nettoppris af kr. 70,00 uten kappe, rør og opsætning. Den opsættes paa lovlig maate og forsynes med alt tilbehør.

Centralopvarmningsanlægget medtages ikke i anbudet.

Feiedøre anbringes paa lovlig maate.

De 2 ildfaste panserdøre i hvalvene, der maa være af Olsens eller Foss' fabrikat, indsættes paa forsvarlig maate.

E. Rørløggerarbeide.

Vand- og kloakledninger i grunden nedlægges paa lovlig maate og forbindes med byens ledninger i gaten.

Gjennem gulvet i kjælderen indstøbes et 2" rør med metalplug for afløb for vand fra kjelen. Røret maa munde ut i aaben stenfylding.

Vandleiding tøl kjelen indlægges og forsynes med stoppekran.

I kjøkkenet anbringes en emaljeret opvask og en skyllevask med vand- og afløbsledninger.

I kontoret under badet opsættes en faiancevask med forniklet krane. I korridoren i den nordre fløi opsættes ligeledes en faiancevask med vand- og afløbsledning. Det forudsættes, at denne vask kan gives afløb til kjøkkenledningen.

I badet indsættes emaljeret badekar med vand- og afløbsledning. En gasbadeovn leveres i komplet stand.

Kumlaag i gaardspladsen leveres og i lyskassen for kjældervinduet nedlægges en rist, der leder overfaldsvand ned i fyldingen.

4 stkr. vandklosetter monteres i komplet og lovmæssig stand.

Nødvendige stoppekraner samt brandkraner med tilhørende slanger leveres.

F. Malerarbeider.

Væggene ovenfor brystningslisten i kontorer og kafelokalet samt tagene i disse rum trækkes med strie og maskinpapir. Ligesaa vægge og tage i de

Alt synligt træværk i samtlige lagerrum gives 2 strøg oljemaling. Forøvrigt males alle indredninger, gulve, vægge, tag, vinduer og døre paa begge sider med 3 strøg oljemaling.

I kafelokale og kontorer anbringes passende tagrosetter.

Gitterportene males med 3 strøg oljemaling, hvoraf det første maa være mønjemaling.

T i l l æ g s b e s k r i v e l s e .

For de to heiseporttrækker mod gaardspladsen anbringes et muret gavlopbyg. saaledes at der blir heiseporter paa loftet.

Heiseportene forsynes med skyvedøre af 5/4" fasede bord med solide beslag.

4de etage og loftene blir uten skillevægge, naar undtages den ene bagtrap og den murede hovedgang, der føres helt op til loftet.

Paa hvert trin i hovedtrappeløbet fra 1ste til 2den etage anbringes messingskinner foran den foreskrevne linoleum.

Forkanten paa samtlige trin i bagtrapperne belægges med en støbejernskinne.

Birkevold & Co. Mercurgården.

Golv i vareheis

Oppgitt belastning på golv

5000 kg.

Spennvidder 2.6 m. og 1.7 m. plate 15 cm.

$$\text{Nyttelast } \frac{5000}{2.6 \cdot 1.7} = 1140 \text{ kg/m}^2$$

$$\begin{array}{r} \text{egenvekt plate} \quad 360 \text{ —} \\ \hline 1500 \text{ kg/m}^2 \end{array}$$

Beregnes som kryssarmert.

$$M_a = (1.13 - 0.75 \cdot \frac{1.7}{2.6}) \frac{1500 \cdot 1.7^2}{8} = 347 \text{ kgm.}$$

$$M_b = \frac{1500 \cdot 1.7^2}{21} = 206 \text{ —}$$

$$h_0 = 0.3 \sqrt{347} = 5.6 \text{ cm. valt } h_0 = 12 \text{ cm.}$$

$$F_{j,a} = \frac{34700}{7/8 \cdot 12 \cdot 1200} = 2.75 \text{ cm}^2$$

Ø10 - 20 cm. c.t.c.

Samme armering begge veier.

Belastning pr. m. vegg ved golv i maskinhuset:

$$\text{Vektutak + snølast } 150 \text{ kg/m}^2 \cdot 2.8 \cdot 2.8 \text{ m}^2 = 1175 \text{ kg.}$$

$$\text{pr. m. vegg: } \frac{1175}{2.8 \cdot 4} = 105 \text{ kg/m.}$$

$$\text{Vekt av — } 360 \cdot 2.0 \quad 720 \text{ — —}$$

$$\hline 825 \text{ kg/m. vegg. } \quad 1825$$

Opplagerkraft fra plate utkragning:

$$\frac{(360 + 250) \cdot 9}{2} = 275 \text{ kg/m.}$$

$$\frac{275}{1100 \text{ kg/m.}}$$

TELEFONER
A 7 x - 1420 c - 7961 - B 19788
CENTRALAPPARAT

Jur. 103/96
Aalesunds bygningskommission

TELEGR. ADR. „SUNDES“
CODE 5TH EDITION
A. B. C.

E. Sunde & Co. Ltd.

ETABLERET 1877.

F.
T./B.

AUT. RØRLÆGGERFORRETNING, ARMATURFABRIK,
MEK. VÆRKSTED, JERN & METALSTØPERI

LAGER AV LLOYD & LLOYDS RØR OG RØRDELE

Kristiania 18. oktober 1916

TORVGATEN 11.

Til

Aalesunds Bygningskommission,

A a l e s u n d .

Paa vegne av eierne anmeldes herved centralopvarmingsanlæg
i Brødrene Sæther's forretningsgaard, Aalesund.

Anlægget skal utføres som varmtvandsanlæg i henhold til
vedlagte tegninger.

Arbødiget

E. Sunde & Co. Ltd.

*Bekendtgjort i Bygningskommissionens møte
i dag, hvor da besluttedes:*

*„Anlægget approberes paa betingelse av
at arbeidet utføres i overensstemmelse med de i Kristiania
de liunde gulte byggetegninger nr. 103/96.“*

Den leveringsstil er underkastet forbehold med hensyn til strøke, løst og fyre magerne.

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjons-
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen
fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. Sorenskriver Bulls gate 8

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 7 blade tegninger, visende:

grunnplan i 5 etasjer, snitt og fasade

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.)

(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.) bygningen anvendes til kontorer
og lager. I 2. etasje overstøpes gårds plass, ny hovedtrapp mellom
1. og 2. etasje, 2 bitrappes mellom 1. og 5. etasje, nye W.C. i
2. etasje samt innredning i etasjene

Videre opplyses: Tomtens størrelse kvm:

(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal 250 "

Nye bygningers areal 2090 "

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) degt
forskrifter kap. XXII.) Fjell, de bærende dragere av jern cementslembe og
rabbidspusses, de nye bærende pillarer oppføres i jernbetong

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Ny kloakk innlegges fra hovedkloakk i Kongens gate samt vannledning

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.) endel forandringer av fasaden i
1. etasje, hovedinngang og innkjørsel

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.) markert på grunnplanene for 1.2.3.4.og5.
etasje med mørk farve

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.) grenser mot nabo helt
utbygget fra før, mot gårds plass oppsettes nytt gjerde

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.) nei

Ildfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.) nei

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.) uforandret

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2) uforandret

Sokkelfremspring. (§ 66.3) uforandret

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1) uforandret

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.) uforandret

Arker og andre opbygg over hovedgesims. (§ 73.) uforandret

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjendt adkomst. (§ 48 og 62.) uforandret

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.) uforandret

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellevegge (§§ 82, 85). Se desuten dept. forskifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. De 2 bitrapper opføres i 1 stens mur, heisesjakt utføres i armert betong, alle trappetrin utføres i jernbeton

Isolasjon. (§ 81.) cement og tjæreapp

Takvinkel (§ 72). som før Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.) ingen forandring

Heis (§ 94). elektrisk Lysgård (§ 78). 95,06 kvm. Lyssjakt (§ 96.) ingen

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) 1,7ml. 3 ml. Trappehus. (§ 90.) opført i mur og jernbetong

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. 1. Hovedtrapp optrinn 16 cm. inntrinn 30 cm., bredde 2,7 m. og 1,52 m. Bitrapp mot Sorenskriver Bulls gt. optrinn 18 cm inntrinn 25 cm. bredde 80 cm. Bitrapp mot vest optrinn 18 cm. inntrinn 25 cm bredde 80 cm
Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centralopvarming. 3 stk. 9"x9" piper i konferanserum en peis, lager for konfeksjon en ovn

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide	m. eksclus. bjelkelag.
1ste etg.	3,5	" " "
2nen	2,9	" " "
3dje	2,8	" " "
4de	2,8	" " "
Loft	2,7	" " "

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.) 2. etasje 2 sk. kløsetter

Innhegning. (§ 148.) mot ~~g~~abo blir opsatt innhegning

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Yderligere opplysninger. luftanordninger blir tilfredsstillende utført
etter loven

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 13. oktober 1945

L. M. M. M.
eier.

Pedro A. Pedersen
anmelder.

Tiltredes:

Pedro A. Pedersen
ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse kr.

" dispensasjonsandragende "

" Tilsyn "

Kr.

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:
Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tilladelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tilladelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dage før, når:

- 1) Gravningsarbeider påbegynnes.
- 2) Fundamenter skal anlegges.
- 3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.
- 4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
- 5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
- 6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
- 8) Dytning av døre og vinduer er foretatt, før innklædning.
- 9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges serskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttningsmur og innhegning mot gate.

Der skal opgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddelelse skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — unner arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den oprindelig anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningerne skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tilladelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller anden innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tilladelse eller på annen måte enn tillatt kan det standses av bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD 15/10/45 hvor da saken besluttet oversendt brannstyret til uttalelse.

16/10/45.

Jnr. 8/45.

Tilbakesendes Ålesunds Bygningsråd etter å ha vært behandlet i lovlig brannstyremøte 9. november 1945, som sak nr. 15/45.

Vedtak :

"Trappene er ulovlige og minst en av dem må føres som hovedtrapp til topps. Trapperumsdørene må utføres selv-lukkende av 5 cm kompakt hard ved. Søndre trapp bør ha vinduer. De antydede glidebaner mellom etasjene blir brannteknisk uforsvarlige. Gårds plassens overdekning må overalt være fullt bæredyktig bl.a. for eventuell brannstigereising. I de store sammenhengende lagerrum må reolarrangementet framlegges til godkjennelse."

ÅLESUNDS BRANNSTYRE, den 10. november 1945.

f.t.formann.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Leite og Howden AS
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Saksbehandler

Randi Mordal Hessen

Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/13/2871-2/ 201/612

Dato:
08.05.2013

**GNR. 201 BNR. 612 - FERDIGATTEST - INNVENDIG OMBYGGING - KONGENS
GATE 32 B**

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Adresse: Gnr. 201 Bnr. 612 Kongensgate 32b
Søknad av: 03.02.2006 og 06.05.2008
Tiltakets art: Innvendig ombygg – endring av vinduer i 5.etasje
Tiltakshaver: Kongensgate 32b AS
Ansvarlig søker: Leite og Howden AS
Byggetillatelse: 23.05.2006, bygg.sak.sak nr. 050/06 og 14.05.08, bygg.sak nr.
072/08
Igangsettingstillatelse 13.10.2003
Midlertidig brukstillatelse: 06.05.2008, 19.05.2008 og 18.05.2010

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

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

Med hilsen

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	4200.49.49999
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					



FASADE VEST

- F 05020010 nk
- E 05020007 nk
- D 24412006 nk
- C 16112006 nk
- B 25092006 bh
- A 03022006 bh

- F Vender fasade og leiligh. i
- E Vender fasade og leiligh. i
- D Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og verifisjer
- C Endringer etter oppmåling
- B Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn
- A Endringer/tilpassninger til byggeskissel og innspill fra megler

REV.	ANT.	REVISJNINGEN OMFATTER	DATE	TEGN.
Tittel: FASADE VEST			G.nr. 201	B.nr. 612
Tiltakshaver: ETAN Eiendom AS				
Byggeplass: Kongensgate 32b			ÅLESUND	
AMBITER: LEITE OG HOWDEN AS			VETERINÆRVEI 12 6003 ÅLESUND TLF 70102220	
MÅL:			DATE: 11/01/2005	
TEGN: bh/nk			TEGN: bh/nk	
TEGN.NR: 05297			SAK.NR: 05297	
PROSJEKT: Leilighetsskissel			PROSJEKT: 517	
SAKSBEHANDLER:			SAKSBEHANDLER:	



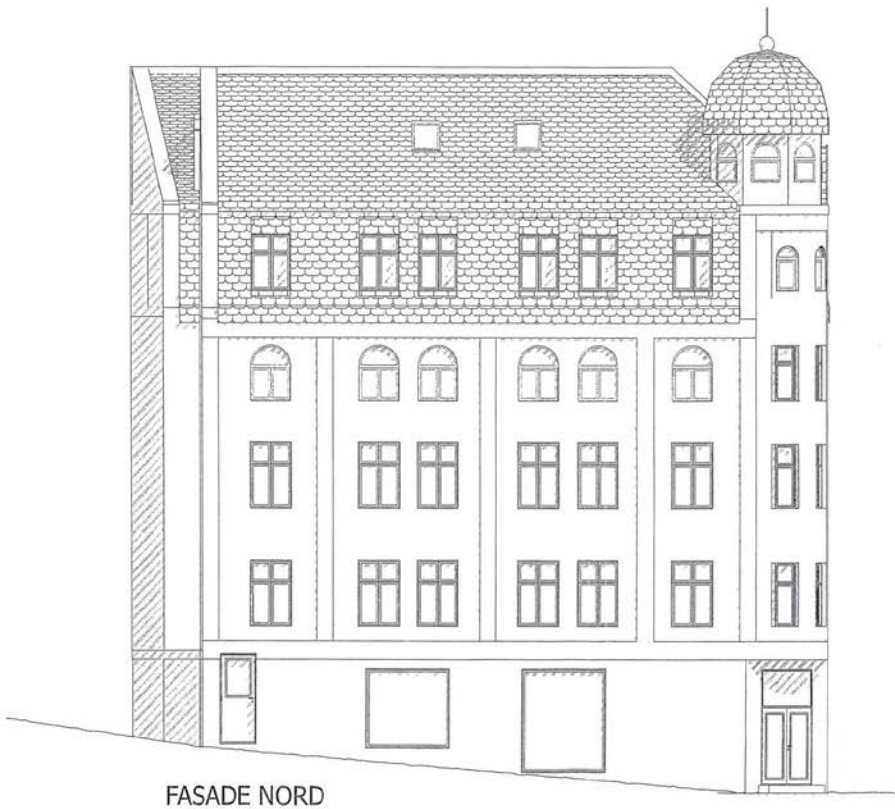
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygnings sjefen

Sak nr. Dato

Brev datert .. 23.02.05 ..



FASADE NORD

- D Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger 24112006 nk
- C Endringer etter oppmåling 16112006 nk
- B Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn 25092006 bh
- A Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler. 03022006 bh

REV	ANT	REVIDERENGEN OMFATTER:	DATE	TEGN.
Tittel: FASADE NORD			G.nr. 201	B.nr. G12
Tiltakshaver: ETAN Eiendom AS			DATO: 11012005	
Byggeplass: Kongensgate 32b			TEGN: bh	
ARKITECT: LEITE OG HOWDEN AS			SAK.NR: 05297	
<small>VESTENSGATA 12 6003 ALANDSTAD TRAF 70102220</small>			TEGN.NR: 515	
LEITE HOWDEN			PROSJEKT: Leilighets komp.	
<small>ARKITECT OG INGENIØRBYRØ</small>			SAKSBEHANDLER:	

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningssjefen

Sak nr. Dato

Brev datert 10/12-05

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKTIS VED UTTYPERISKE AV AVBUDEREN SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MEDVIRKER.



FASADE VEST

24112006	nk	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger
16112006	nk	Endringer etter oppmåling
25092006	bh	Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn
03022006	bh	Endringer/tilpassninger til byggesaknad og innspill fra megler.
	DATE	TEGN
	MAL:	
	DATE: 11012005	
	TEGN: bh	
	SAK.NR: 05297	
	TEGN.NR: 517	
	PROSJEKT:	Leilighetsskomp
	SAKSBEHANDLER:	

REV	ANT	REVISJONEN	OMGATTER

Tittel:	FASADE VEST	G.nr. 201	B.nr. 612
Tiltakshaver:	ETAN Eiendom AS		
Byggeplass:	Kongensgate 32b	ÅLESUND	

ARBEITSTEXT: LEITE OG HOWDEN AS
 STYRESGATA 12 6003 ÅLESUND TLF 70102280

LEITE HOWDEN
 ARKITEKT OG INNGRUPPERING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningssjefen

Sak nr. Dato

Brev datert 18/12-06

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENTYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MODTAR BETALING FOR.



FASADE VEST

D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger	24112006	nk
C	Endringer etter oppmåling	16112006	nk
B	Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn	25092006	bh
A	Endringer/tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler.	03022006	bh
REV / ANT	REVISJONER/OMFATTER	DRUGO	TEGN
Tittel: FASADE VEST		G.nr. 201	B.nr. 612
Tiltakshaver: ETAN Eiendom AS		DATE: 11012005	MAL:
Byggeplass: Kongensgate 32b		TEGN: bh	ÅLESUND
ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN AS VESTRESGATE 12 6003 ÅLESUND TLF 70102200		SAK.NR.: 05297	
		TEGN.NR.: 517	
		PROSJEKT:	Leilighetskomp
		SAKSBEHANDLER:	

Ålesund kommune	
20 DEC. 2006	
Arkivsak ID	06/246-17
J.post ID	06/46390
Arkivnr.	201/612

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningssejeren

Sak nr. Date

Brev datert ..18/12..06.....

LEITE
HOWDEN

LEITE OG HOWDEN AS
LEITE OG HOWDEN AS RÅDGIVERKONTOR
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRUKES I VED UTENKELSE AV ARKITEKTEN LEITE OG HOWDEN AS RÅDGIVERKONTOR



FASADE NORD

D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger	24112006	nk
C	Endringer etter oppmåling	16112006	nk
B	Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn	25092006	bh
A	Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler.	03022006	bh
	REV / ANT / REVISJONEN OMFATTER:	DATE:	TEGN:
	Tittel: FASADE NORD	G.nr. 201	B.nr. 612
	Tiltakshaver: ETAN Eiendom AS	DATE: 11012005	MÅL:
	Byggeplass: Kongensgate 32b	TEGN: bh	
	ARKITECT: LEITE OG HOWDEN AS	ÅLESUND	
	<small>VESTRESGATA 12 6003 ÅLESUND TLF 70102220</small>		
		SAK-NR: 05297	
		TEGN NR: 515	
		PROSJEKT: Leilighetskomp	
		SAKSBEHANDLER:	

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningsetaten

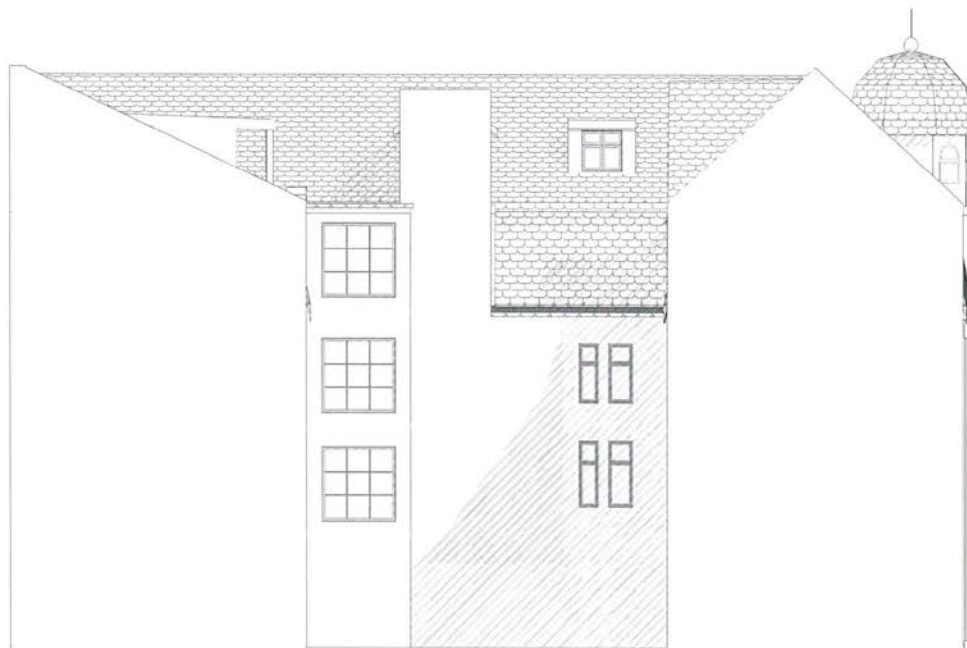
Dato:

Signert: 18/12-06

LEITE & HOWDEN
ARKITECT OG INGENIØRBYGGER

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENTYTTES VED ITTBENDELSE AV ARBEIDET SOM LEITE OG HOWDEN, AS INNE MEDVIRKER I.

FASADE ØST



D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørleggjer	24112006	nk
C	Endringer etter oppmåling	16112006	nk
B	Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn	25092006	bh
A	Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler.	03022006	bh
REV/ ANT	REVISJONEN OMFATTER	DATE	TEGN
	Tittel: FASADE ØST	MÅL:	
	Tiltakshaver: ETAN Eiendom AS	G.nr. 201	B.nr. 612
	Byggeplass: Kongensgate 32b	ÅLESUND	
	ARBEIET: LEITE OG HOWDEN AS	YTRINGSÅR: 12	6603 ÅLESUND TLF 70102220
		DATE: 11012005	
		TEGN: bh	
		SAK NR: 05297	
		TEGN NR: 518	
		PROSJEKT:	
		Leilighetskomp	
		SAKSBEHANDLER:	



SAKSBEHANDLER

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningssjefen

Tiltaksnr. Date

Utarbeidet 18/12-06



SNITT B-B

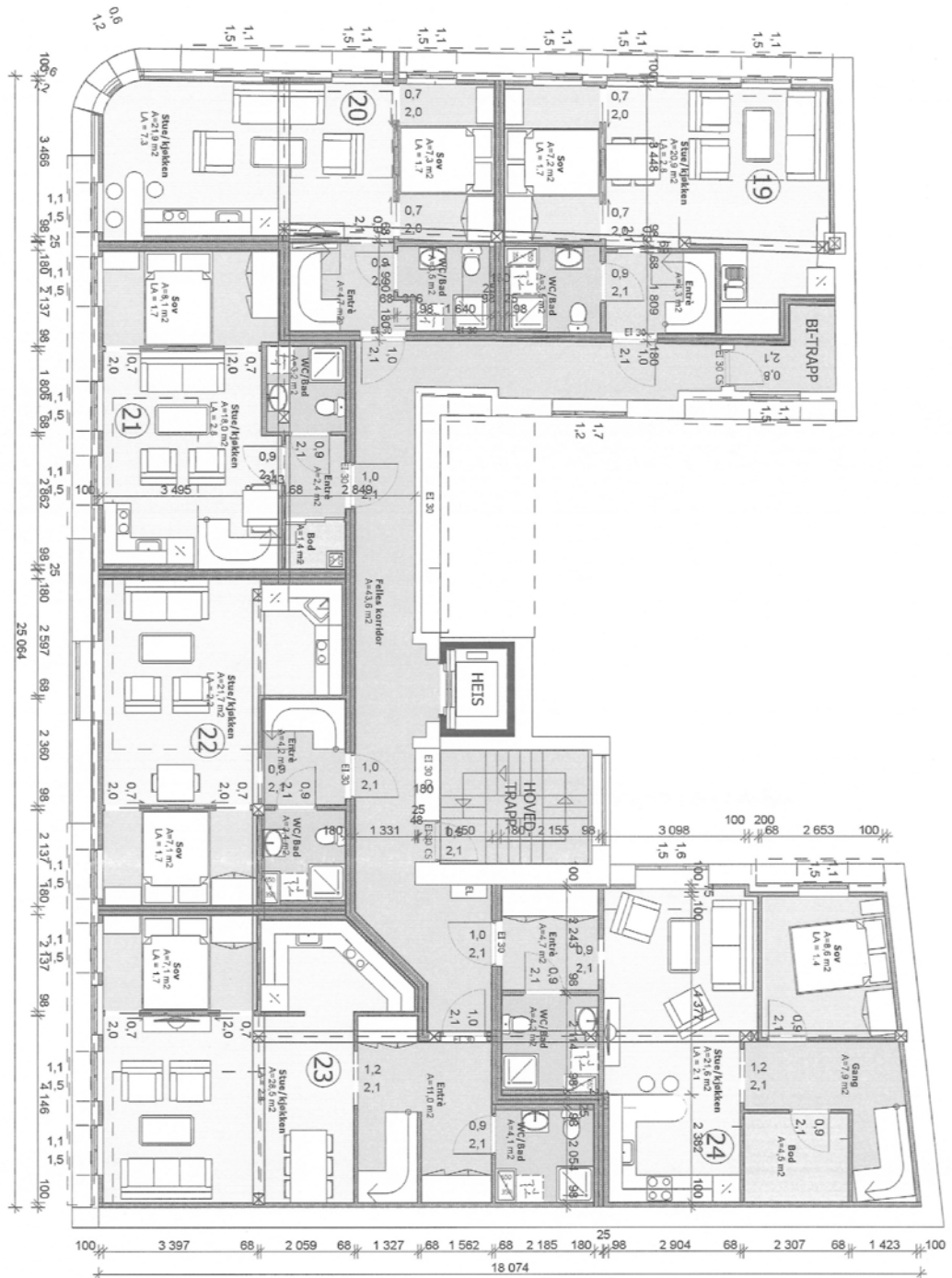


- D Endringer etter kundetilpassninger (leiligh. 19) og rørleggjer 24112006 nk
- C Endringer etter oppmåling 16112006 nk
- B Endringer etter vedtak, kundetilpassninger/utarbeidelse av arb.tegn 25092006 bh
- A Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler. 03022006 bh

REV.	ANT.	REVIDERENGEN OMFATTER	DATE	TEGN.
		Tittel: SNITT B-B/SNITT KOBBIHUS	G.nr. 201	B.nr. 612
		Tiltskshaver: ETAN Eiendom AS		
		Byggeplass: Kongensgate 32b	ÅLESUND	
		PROSJEKT: LEITE OG HØVDEN AS VESTRESGATA 12 603 ÅLESUND TLF 70302220		
		SAK NR: 052.97		
		TEGN NR: 514		
		PROSJEKT: Leilighetskomp.		
		SAKSBEHANDLER:		

Dokument må vilkårlig satts av:
 arkitektkontoret
 byggherren
 byggestyret
 dato: 18/12-06

LEITE HØVDEN
 AS
 VESTRESGATA 12
 603 ÅLESUND



PLAN 5. ETG.

- Leilighet 19 - BRA = 34.1 m²
- Leilighet 20 - BRA = 39.8 m²
- Leilighet 21 - BRA = 34.4 m²
- Leilighet 22 - BRA = 38.2 m²
- Leilighet 23 - BRA = 53.0 m²
- Leilighet 24 - BRA = 54.5 m²

Felles areal - BRA = 46.4 m²
 BRA total = 306.8 m²
 BTA = 384.6 m²

- VEGG MELLOM BRANNCELLER
 LYDREDUKSJONSTALL : R' w = 55 dB
 BRANNMOTSTAND : EI 60
 - EKISTERENDE VEGGER I MUR / BETONG

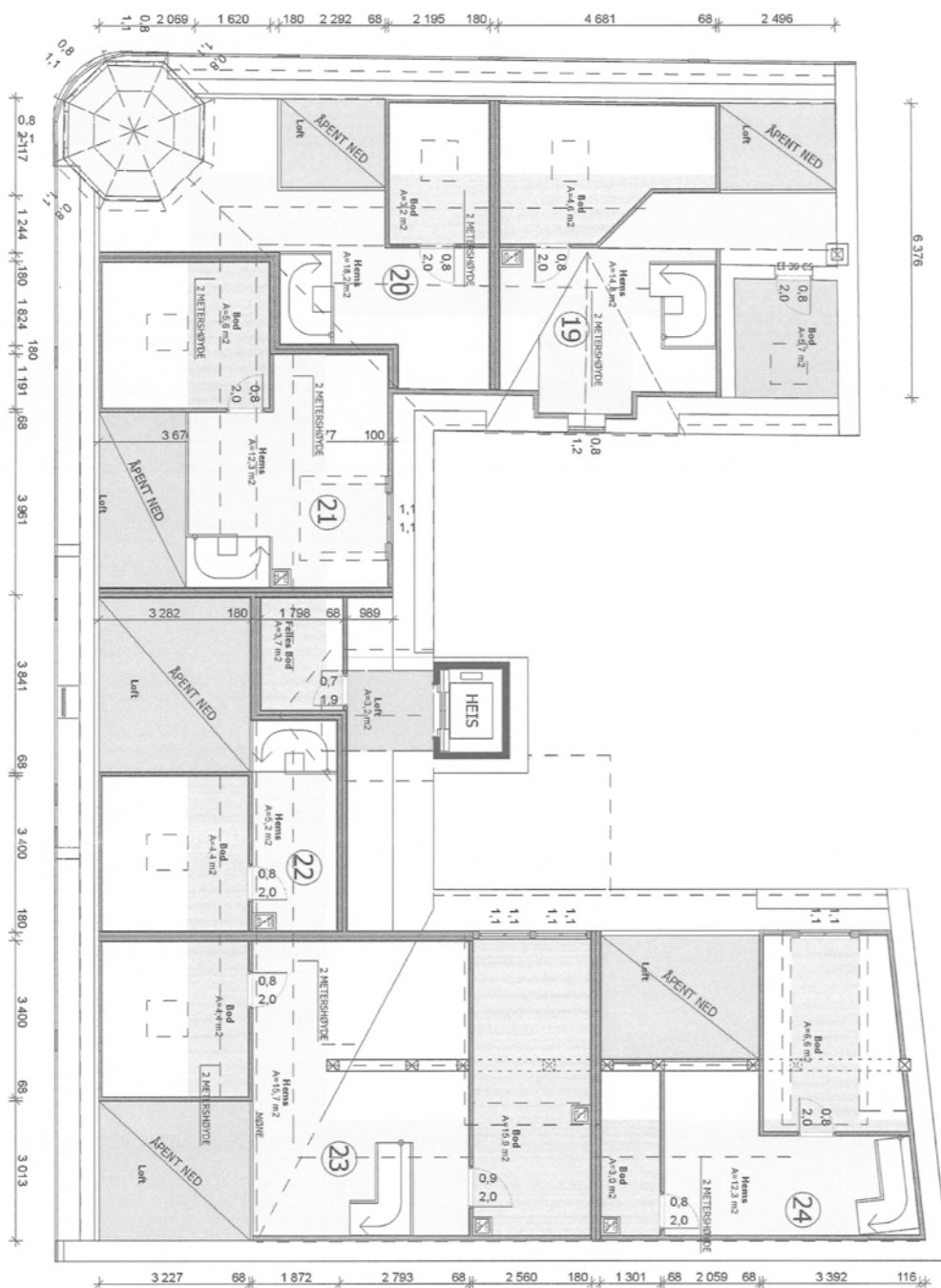
GODKJENT PÅ VILKÅR SAATT AV:
 Byggesaksutvalget
 SJAKT- (VENTILASJON)SJEFEN
 EKISTERENDE BÆRENDE SØVLER
 Brev datert 19/12-08

- D Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger 24112006 nk
- C Endringer etter oppmåling 16112006 nk
- B Endringer etter vedtak, kundetilpassninger; utarbeidelse av arb.tegn 25092006 bh
- A Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler. 03022006 bh

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE.	TEGN.
		Tittel: PLAN 5. ETG.	G.nr. 201	B.nr. 612
		Tiltakshaver: ETAN Eiendom AS	MÅL:	
		Byggeplass: Kongensgate 32b ÅLESUND	DATO: 11012005	
		ARKITEKT LEITE OG HOWDEN AS YSTENESGATA 12 6003 ÅLESUND TLF 70102220	TEGN: bh	
			SAK.NR: 05297	
			TEGN.NR: 510	
			PROSJEKT: Leilighetskomp.	
			SAKSBEHANDLER:	



TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MEDVIRKER I



PLAN LOFT

- Leilighet 19 - BRA = 21.6 m²
- Leilighet 20 - BRA = 24.1 m²
- Leilighet 21 - BRA = 20.5 m²
- Leilighet 22 - BRA = 11.8m²
- Leilighet 23 - BRA = 39.9 m²
- Leilighet 24 - BRA = 23.5 m²

Felles areal - BRA = 7.0 m²
 BRA total = 153.7m²
 BTA = 331.9 m²

VEGG MELLOM BRANNCELLER
 LYDREDUKSJONSTALL : R' w = 55 dB
 BRANNKOTSTAND : EI 60

EKSISTERENDE VEGGER I MUR / BETONG

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget
 Plann og byggesaksmyndigheten

EKSISTERENDE BÆRENDE SØYLER
 Sak nr. 18/12-06

Brev datert 18/12-06

- D Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger 24112006 nk
- C Endringer etter oppmåling 16112006 nk
- B Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn 25092006 bh
- A Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler. 03022006 bh

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATE.	TEGN.
Tittel:		PLAN LOFT	G.nr. 201	B.nr. 612
Tiltakshaver:		ETAN Eiendom AS	MÅL:	
Byggeplass:		Kongensgate 32b ÅLESUND	DATO: 11012005	
ARKITEKT		LEITE OG HOWDEN AS YSTENESGATA 12 6003 ÅLESUND TLF 70102220	TEGN: bh	
			SAK.NR: 05297	
			TEGN.NR: 511	
			PROSJEKT: Leilighetskomp.	
			SAKSBEHANDLER: -	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MEDVIRKER I.				



VEDTEKTER FOR SAMEIET MERKURGÅRDEN

Vedtatt på konstituerende sameiemøte mandag 2. mars 2009

Endret på ekstraordinært sameiemøte onsdag 30. juni 2010

Endret på ordinært årsmøte tirsdag 14. mai 2019

Endret på ordinært årsmøte 22. juni 2020

Endret på ordinært årsmøte 23. mai 2024

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.

Sameiet har navn «Sameiet Merkurgården» og består av 24 private seksjoner og 2 nærings seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr.612 i Ålesund kommune.

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

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik:

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

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

2. Organisering av sameiet, seksjonseiers råderett og plikter

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

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

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

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Felleskostnader

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

<u>Felleskostnad</u>	<u>Nøkkel</u>	<u>Fordeling</u>
Styrehonorar	A	Pr. seksjon
Revisjonshonorar	A	Pr. seksjon
Forretningsførerhonorar	A	Pr. seksjon
Kontor/adm.kostnader/fellesmøter	A	Pr. seksjon
Renovasjon, vann og kloakk	F	Pr. areal, unntatt garasje
Forsikring bygg	B	Pr. areal
Energikostnader fellesareal	C	Pr. boligseksjon
Vaktmestertjenester	C	Pr. boligseksjon
Renhold fellesareal	C	Pr. boligseksjon
Service og vedlikehold heis	C	Pr. boligseksjon
Vedlikehold inkl. avsetning	B	Pr. areal
Fjernvarme	D	Pr areal, unntatt garasje

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

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

5. Styret

Boligsameiet skal ha et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og minst 1 vararepresentant. Styret velges på årsmøte. Styremedlemmene velges for 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Vararepresentant velges for ett år av gangen.

6. Styrets kompetanse

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

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

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

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

7. Styremøtet

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

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

8. Årsmøtet

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

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

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemming regnes flertall etter antall seksjoner. 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 nærstående ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §38 og §39. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

10. Regnskap og revisjon

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

Revisor, som enten må være registrert eller statsautorisert, velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

11. Mislighold

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

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

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

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

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

12. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

13. Endringer i vedtekter

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

14. Særlige bestemmelser

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

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

15. Husordensregler

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

16. Firmategning

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

17. Forhold til lov om eierseksjoner

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

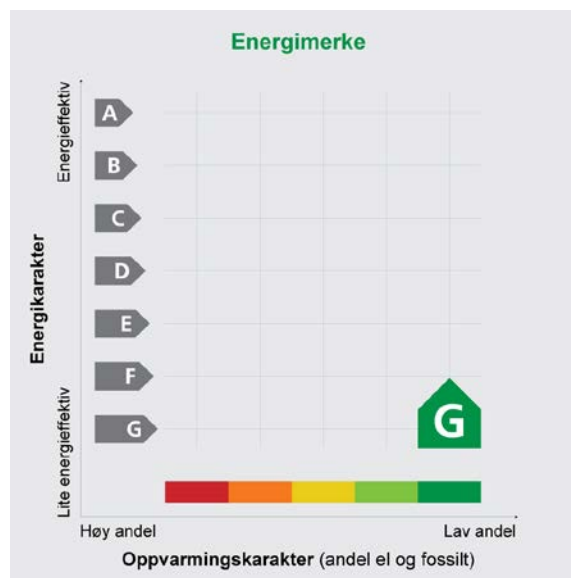
Vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 612 i Ålesund 31. januar 2008.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MERKURGÅRDEN.

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

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

Adresse	Kongens gate 34 A
Postnr	6002
Sted	ÅLESUND
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	612
Seksjonsnr.	21
Festenr.	
Bygn. nr.	178918370
Bolignr.	H0504
Merkenr.	A2021-1302794
Dato	24.08.2021



Innmeldt av	Rune Dimmestøl
-------------	----------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1918

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 50

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongens gate 34 A

Postnr/Sted: 6002 ÅLESUND

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0504

Dato: 24.08.2021 21:49:30

Energimerkenummer: A2021-1302794

Ansvarlig for energiattesten: Rune Dimmestøl

Energimerking er utført av: Rune Dimmestøl

Gnr: 201

Bnr: 612

Seksjonsnr: 21

Festenr:

Bygnnr: 178918370

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatt eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

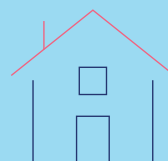
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0113/26

Adresse: Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 612, snr. 21 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 465 28 349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.05.2026

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

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

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

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

FINANSIERING

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

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

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/