

# Fjellgata 23

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 2 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 69/69 kvm  
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



# Fjellgata 23

**Sentrum - Lys og innbydende 3-roms  
toppleilighet. Bad fra 2012. Flott utsikt og meget  
sentral beliggenhet**

Adresse	Fjellgata 23 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 75 490,-
Totalpris	Kr 2 575 490,-
Fellesutgifter	Kr 2 549,-
BRA-i/BRA Total	69/69 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1909
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Fjellgata 23!

Lys og pen 3-roms selveierleilighet i Ålesund sentrum. Leiligheten har en lys stue med flott utsikt. Her ser man både utover Borgundfjorden og inn mot Sunnmørsalpene. Her er også et pent kjøkken med god skap- og benkeplass, lekkert bad fra 2012 og 2 soverom. Her er også 2 boder på loft.

- Hjertelig velkommen til visning!

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Thomas Frøystad

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	19
Vedlegg	21
Budgivning	89

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 Fjellgata 23 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, Sjøbua 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

Fjellgata 23, 6003 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0025/26

### SELGER

Ryan Matthew Bright  
Severin Sadjina

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 201, bruksnummer 181, seksjonsnummer 5, , ideell andel 1/1.  
i Fjellgata23 med orgnr.: 918680799 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.

### TOMT

Eiet tomt på 377 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er i hovedsak bebygget. Gangfelt mot gaten. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

### SAMEIEBRØK

72/291

## TAKST

Tilstandsrapport datert 04.02.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Bliibo AS.

## BYGGEÅR

1909

## BYGGEMÅTE

### UTVENDIG:

Selveierleiligheten er en del av en bygning som ble oppført i 1909, og som ble ombygget og inndelt i flere leiligheter rundt 1987. Det er senere utført oppgraderinger på bygget. Bygningen har fått ny takteking med tilhørende beslag i 2021. Etasjeskillerne i bygget er konstruert av trebjelkelag. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004, et takvindu fra 2021, og ett trevindu med koblet glass på kjøkkenet. Entrédøren er brannklassifisert.

### BOD:

Bodene er av en enkel type med hovedkonstruksjon i tre og lette innvendige skillevegger av tre.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
Noen av vinduene har utvendig værslitasje.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.  
Ytterdøren er ikke lydklassifisert, noe som medfører at lyd fra felles trappegang kan høres inn i leiligheten.

#### - Utvendig - Andre utvendige forhold

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

#### - Innvendig - Overflater

Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Det er påvist skader og slitasje på flere av overflatene utover det som anses som normalt. Det er også påvist knirk i gulv enkelte steder.

#### - 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.

Det er utført stikkprøvemålinger på stue/kjøkken og begge soverommene. På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2). I de øvrige rommene er det målt høydeforskjeller som ikke utløser avvik i henhold til NS 3600.

#### - Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er avvik:  
Døren til bad/vaskerom har skade i nedkant, og foringene inne på badet er skadet ned mot gulvet. Det er også påvist dører som tar i karm.

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

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

· Det er avvik:

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

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

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

· Det er påvist skader på innredning.

Skadet overflate på glassur og noe slitasje på fronter til innredningen er observert.

- Kjøkken - 2.ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

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

Det er registrert et løst hengsel på én av skapdørene på kjøkkenet.

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

Avvik: · Det er avvik:

Det er begrenset tilluftsløsning til kjøkkenrommet, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

- Tekniske Installasjoner - Ventilasjon

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

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene. Det er påvist kondens i bunnen av flere av glassene.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank loft

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Helse, miljø og sikkerhet - Helse, miljø og sikkerhet

Avvik: · Det er avvik i rømningsveier.

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

Avstanden fra vinduet på soverommet ved siden av kjøkkenet og ned til bakken er over 5 meter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske Installasjoner - Vannledninger

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

· Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

o Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobberrør (TG 2).

o Avløpet fra fordelerskapet er ikke ført ut i rommet med ventil på vegg, men ender nede i konstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (TG 3).

- Våtrom - 2.ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

· Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

o Det er påvist en forhøyning ved inngangen til dusjonen som gjør at lekkasjevann utenfor dusjonen ikke

umiddelbart vil renne til sluk (TG 3).

o Enkelte fliser med hulrom under, men det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser.

Helse, Miljø og Sikkerhet:

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

- Det er avvik i rømningsveier. Avstanden fra vinduet på soverommet ved siden av kjøkkenet og ned til bakken er over 5 meter.

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

**VIKTIG**

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2018.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Steinar Mjelva

Beskrivelse: Vifte på badet ble skiftet, noen spotlights i taket ble byttet også.

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

Ja

Beskrivelse: Hele taket ble lagt om i 2021 og all beslag ble fornyet. Før 2021 var det observert noen gamle vannmerker rundt skorstein på loftet, men veldig begrenset i omfang og uten synlige skader eller effekter.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det fantes noen sprekker i grunnmuren, men hele muren ble pusset opp noen år tilbake (tror i 2022, husker ikke helt). Siden oppussing kjenner vi ikke til noe problemer eller skader.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg i 2024

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hevad AS

Beskrivelse: Fikk nytt takvindu på kjøkken etter det gamle ble knust under takarbeid i 2021.

Kommentar fra selger: I følge tidligere eier er det satt opp lettvegg i stue, omgjort til soverom.

### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2024:

• Utført el-tilsyn i september 2024, påviste avvik rettet i slutten av 2024 i følge eier.

2012:

• Modernisering leilighet Nytt bad

Arbeid utført i regi av Sameie:

2021:

- Modernisering bygg Ny takteking med beslag på bygningen
- takvindu fra 2021

2004:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004

1987:

- Ombygging Ombygging og seksjonering

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

Eiendommen er regulert til boliger samt noe kjørevei ihht reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017. Det er avsatt enfremtidig sykkelveg på den delen som er regulert til kjøreveg.

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

#### **OPPVARMING**

Varmekabler på bad.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

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

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

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 bygningsanmeldelse angående våninghus datert 25.11.1909.

Det foreligger godkjenning av skifting av vindu datert 16.02.1960.

Det foreligger tillatelse til å bygge bad og wc datert 23.01.1962.

Det foreligger melding om tiltak på mindre tiltak i 1. og 2.etasje samt datert 01.06.1987.

I forbindelse med rehabiliteringen i 1987 er det kun sokkelleiligheten som har fått brukstillatelse i tilknytning til

byggesaken. Det er derfor registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og kommunal ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Brannskillet mot nabo er endret i forhold til opprinnelig godkjent byggetegninger. Det foreligger heller ikke tilgjengelig dokumentasjon på at løsningene for lyd- og brannskille mellom boenhetene er omsøkt og godkjent i byggesaken. Selger har engasjert faglig bistand og er i gang med en prosess for å få forholdene avklart og eventuelt godkjent, men utfallet er per i dag usikkert. Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

#### **VERNEKLASSE/SEFRAK**

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

#### **RADONMÅLING**

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

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

#### **INNHold**

Leiligheten inneholder entré/stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

2 boder på loft.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.02.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

#### **STANDARD**

##### **Kjøkken**

Kjøkkenet i andre etasje har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### **Bad**

Bad/vaskerom fra 2012 har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og det er opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og smøremembran. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte.

##### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malt strie.

Himling: Malte overflater.

##### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) på bad/vaskerom og kobberrør i kjøkkenbenk. Rør-i-rør-systemet er fra 2012.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i leiligheten, synlig i kjøkkenbenk og på bad.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Det er en varmtvannstank på ca. 30 liter fra 2004. I tillegg er det en varmtvannstank på loftet på ca. 150 liter fra 1983.

## HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré/stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Boder

Det er to stk bodere på loftet, men disse har ikke målbart areal. Gulvflaten på ene boden er på ca 7 m<sup>2</sup> og ca 9 m<sup>2</sup> på den andre.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 500 000,-

### VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

## INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

## EIENDOMSSKATT

Kr 3 626,- pr 2026

## INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

## FELLESKOSTNADER

Kr. 2 549,-/mnd

## FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, forsikring på bygg (ikke innbo), penger avsatt til vedlikehold og strøm på fellesareal.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 765 500,- som primærbolig for 2026

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 062 000,- 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. 2 500 000,- (Prisantydning)

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

kr. 62 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 75 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 575 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## BETALINGSBETINGELSER

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

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

### 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

1987/10081-2/58 10.12.1987 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 72/291

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

2000/5120-1/58 18.04.2000 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSEDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/291

2020/656344-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 181 FNR: 0 SNR: 5

2024/38929-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 181 FNR: 0 SNR: 5

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

### GRUNNBOKSDATO

18.02.2026

### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

### POLISENUMMER

24218623

### KOMMENTAR FELLESGJELD

Ihht opplysninger fra styreleder så har ikke denne leiligheten noen fellesgjeld, men sameiet har en fellesgjeld på kr 260 317,- pr 20.02.2026.

Selger opplyser om at fellesgjelden stammer fra når sameiet tok taket og hvor 3 av seksjonene tok opp gjeld via sameiet. Denne seksjonen valgte å betale sin kostnad uten å ta opp gjeld.

### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsregnskap for 2024:

Inntekter: 127 063  
Utgifter: 127 701,63  
Resultat: - 638,63.

Årsregnskap og budsjett for 2025 er innhentet og kan fåes ved henvendelse til ansvarlig megler.

#### STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Det er beboernes ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene.

#### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### 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.

#### 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

22.05.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Epost: thomas@notar.no  
Mobil: 450 50 453

#### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.75% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr	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.)  
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (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 markeds pakke 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 meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

næringsvirksomhet.

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse fra byggeår
- Godkjenning av skifting av vindu
- Godkjenning til å bygge bad og wc
- Vedtak om mindre tiltak i 1. og 2. etasje
- Husordensregler
- Vedtekter
- Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

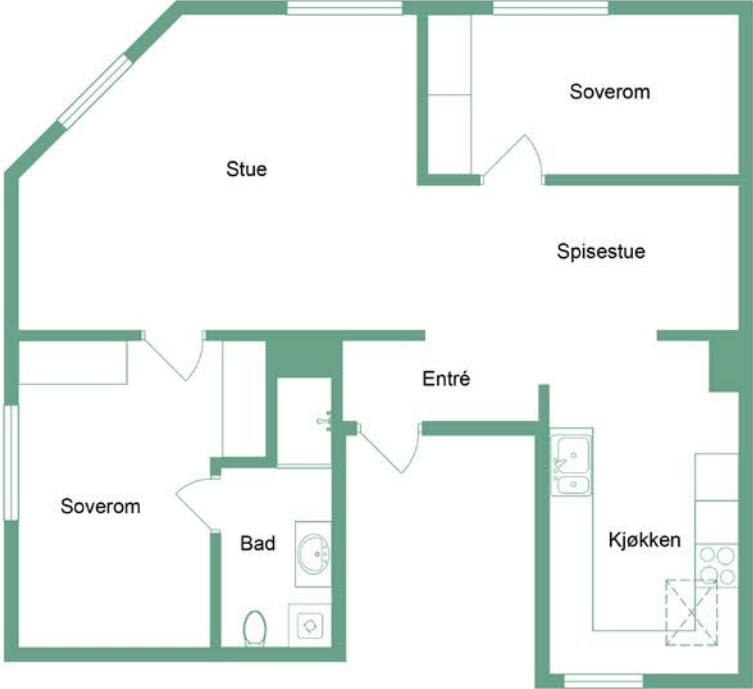
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

# Plantegning



Fjellgata 23

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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



# Vedlegg

## FJELLGATA 23


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse fra byggeår
- Godkjenning av skifting av vindu
- Godkjenning til å bygge bad og wc
- Vedtak om mindre tiltak i 1. og 2.etasje
- Husordensregler
- Vedtekter
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Fjellgata 23, 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 181, snr. 5

## Markedsverdi

### 2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 20499-1310

Referansenummer: YO2600

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik  
Blindheimsvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.



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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygning oppført i 1909. Bygningen ble ombygget og inndelt i flere leiligheter omkring 1987. Senere er det utført oppgraderinger på bygget med blant annet ny takteking og utskifting av vinduer. Leiligheten fikk etablert nytt bad/vaskerom i 2012. Leiligheten fremstår i dag med noe slitasje, og det er registrert enkelte avvik som bør undersøkes nærmere. Det vises til punktene i rapporten for nærmere beskrivelse.

## Leilighet - Byggeår: 1909

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004, takvindu fra 2021 og ett trevindu med koblet glass på kjøkken. Bygningen har brannklassifisert entrédør.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte overflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) på bad/vaskerom og kobberrør i kjøkkenbenk. Alder på kobberrør er ukjent. Rør-i-rør-systemet vurderes å være fra 2012. Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten som er synlige i kjøkkenbenk og på bad, hva som er videre er ukjent. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 30 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Utført el-tilsyn i september 2024, påviste avvik rettet i slutten av 2024 i følge eier.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	69 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

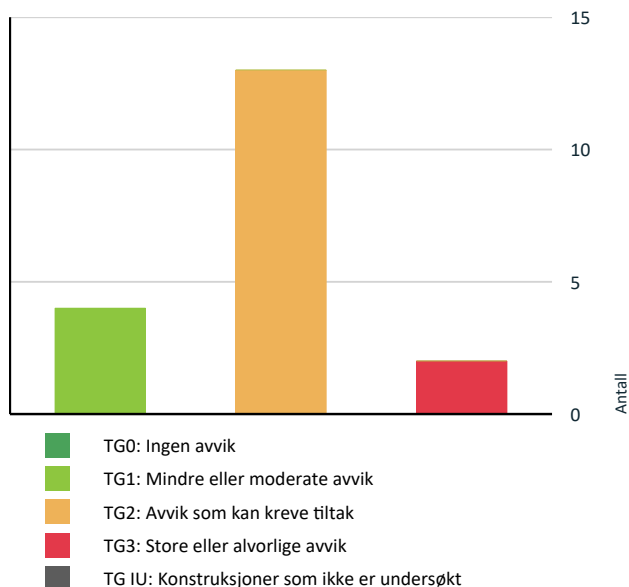
I følge godkjente tegninger fra 1987 er planløsningen endret. Deler av entreen er innlemmet i badet, ett soverom er redusert i størrelse, og enkelte innvendige lettvegger er fjernet.

### Boder

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

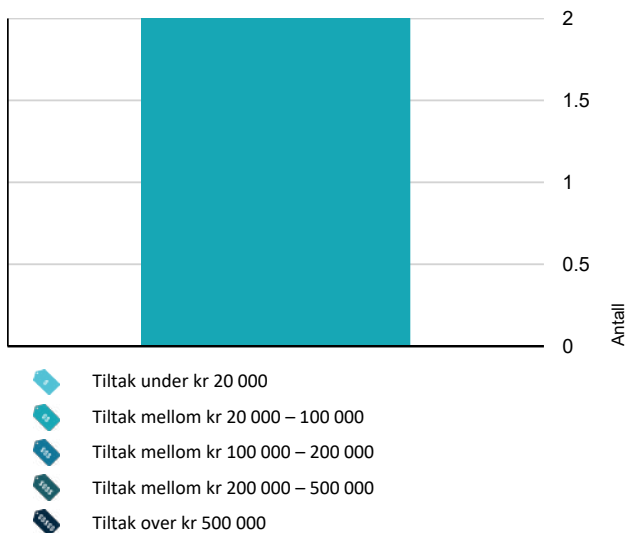
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobberrør (TG 2).
- Avløpet fra fordelerskapet er ikke ført ut i rommet med ventil på vegg, men ender nede i konstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (TG 3).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Det er påvist en forhøyning ved inngangen til dusjsonen som gjør at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke umiddelbart vil renne til sluk (TG 3).
- Enkelte fliser med hulrom under, men det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Noen av vinduene har utvendig værslitasje.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdøren er ikke lydklassifisert, noe som medfører at lyd fra felles trappegang kan høres inn i leiligheten.

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

**!** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Det er påvist skader og slitasje på flere av overflatene utover det som anses som normalt. Det er også påvist knirk i gulv enkelte steder.

**!** **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.  
Det er utført stikkprøvemålinger på stue/kjøkken og begge soverommene. På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2). I de øvrige rommene er det målt høydeforskjeller som ikke utløser avvik i henhold til NS 3600.

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

**!** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Døren til bad/vaskerom har skade i nedkant, og foringene inne på badet er skadet ned mot gulvet. Det er også påvist dører som tar i karm.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**!** **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank loft** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**!** **Kjøkken > 2.Etasje > Entré/Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det er registrert et løst hengsel på én av skapdørene på kjøkkenet.

**!** **Kjøkken > 2.Etasje > Entré/Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er begrenset tilluftsløsning til kjøkkenrommet, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

**!** **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Det er avvik:  
Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

**!** **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Det er påvist skader på innredning.  
Skadet overflate på glassur og noe slitasje på fronter til innredningen er observert.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

# Sammendrag av boligens tilstand

Avstanden fra vinduet på soverommet ved siden av kjøkkenet og ned til bakken er over 5 meter.

---

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1909

**Kommentar**  
Jf. matrikkel

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering bygg	Ny takteking med beslag på bygningen
2012	Modernisering leilighet	Nytt bad
1987	Ombygging	Ombygging og seksjonering

## UTVENDIG

### TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2004, takvindu fra 2021 og ett trevindu med koblet glass på kjøkken.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av vinduene har utvendig værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det bør utføres vedlikehold av vinduer med slitasje, sprekker og kondensproblemer for å hindre ytterligere forringelse. Vinduene som tar i karm bør justeres.

### TO 2 Dører

Bygningen har brannklassifisert entrédør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdøren er ikke lydklassifisert, noe som medfører at lyd fra felles trappegang kan høres inn i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Ytterdøren bør byttes til en dør med tilstrekkelig lydisolering for å redusere støy fra felles trappegang. Manglende lydklassifisering medfører økt risiko for redusert bokomfort og støyplager i leiligheten.

## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

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 kostnadsestimert ikke satt.

## INNVENDIG

## 1 TG 2 Overflater

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader og slitasje på flere av overflatene utover det som anses som normalt. Det er også påvist knirk i gulv enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det medføre ytterligere redusert estetisk standard.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det er utført stikkprøvemålinger på stue/kjøkken og begge soverommene. På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 11 mm og 13 mm gjennom hele rommet (TG 2). I de øvrige rommene er det målt høydeforskjeller som ikke utløser avvik i henhold til NS 3600.

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.

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til bad/vaskerom har skade i nedkant, og foringene inne på badet er skadet ned mot gulvet. Det er også påvist dører som tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med skader og dører som tar i karm bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Det er påvist en forhøyning ved inngangen til dusjsone som gjør at lekkasjevann utenfor dusjsone ikke umiddelbart vil renne til sluk (TG 3).
- Enkelte fliser med hulrom under, men det er ikke påvist sprekker i fuger eller løse fliser.

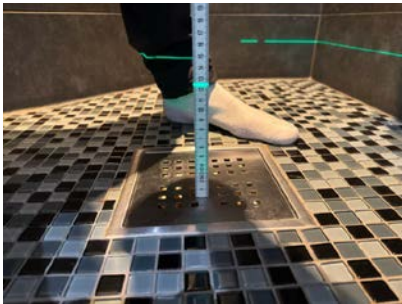
#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder kun for TG 3 avvik i forbindelse med motfall.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran, men utførelsen er ukjent. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

**Årstill:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

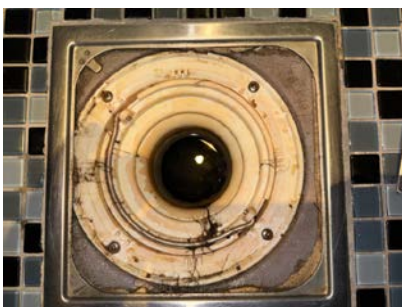
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Skadet overflate på glassur og noe slitasje på fronter til innredningen er observert.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet overflate på glassur og slitte fronter for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Det anbefales å etablere en løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterner, da manglende lekkasjevarsling kan medføre skjulte vannskader i bygningskonstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

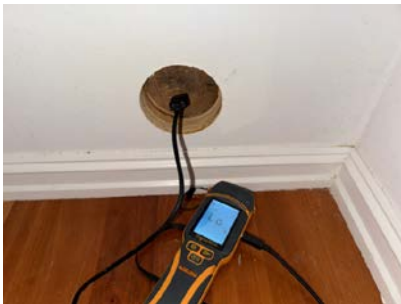
### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i området ved entréen for å undersøke konstruksjonen. Det ble ikke påvist unormale forhold i det åpne området. Fuktvotemåling i treverk viste 6 vektprosent, som tilsvarer tørt trevirke. Under hulltakingen var det imidlertid ikke mulig å komme helt inn til den konstruksjonen som grenser mot dusjsonen, slik at vurderingen av forholdene der er noe usikker.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert et løst hengsel på én av skapdørene på kjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader og slitasje på kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilluftsløsning til kjøkkenrommet, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre tilluft til rommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsløsning til kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og redusert effektivitet på avtrekksventilatoren, noe som kan gi økt risiko for fukt og luktproblemer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) på bad/vaskerom og kobberrør i kjøkkenbenk. Alder på kobberrør er ukjent. Rør-i-rør-systemet vurderes å være fra 2012.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

o Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobberrør (TG 2).

o Avløpet fra fordelerskapet er ikke ført ut i rommet med ventil på vegg, men ender nede i konstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (TG 3).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres avløp fra fordelerskapet til rom med sluk for å redusere risikoen for fuktskader ved lekkasje. Dette må undersøkes nærmere og eksakt utbedringskostnad kan da settes, kostnadsestimat gjelder kun for dette avviket (TG 3).

Videre bør det vurderes utskifting av kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og vannskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Meter plassert inne i avløpsrør til den stoppet.



Meter plassert på gulv.

## 1 TG 1 Avløpsrør

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

## 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene. Det er påvist kondens i bunnen av flere av glassene.

### 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.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 1 TG 2 Varmtvannstank loft

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Utført el-tilsyn i september 2024, påviste avvik rettet i slutten av 2024 i følge eier.

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn (DLE) den 19.09.2024, altså for under fem år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt, og denne viser enten ingen avvik, eller avvik som eier har fått rettet i henhold til pålegg.

Ifølge eier er det ikke utført nye arbeider eller endringer på det elektriske anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten bygger derfor kun på opplysningene i tilsynsrapporten fra DLE, og det er ikke gjennomført egen kontroll av anlegget av undertegnede bygningsakkyndig.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

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

Avstanden fra vinduet på soverommet ved siden av kjøkkenet og ned til bakken er over 5 meter.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Boder



#### Anvendelse

#### Byggeår

1909

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

#### Kommentar

Jf. matrikkel

#### Beskrivelse

Bodene er av den enkle typen som var vanlig for denne type bygning fra byggeåret, med hovedkonstruksjon i tre og lette innvendige skillevegger av tre.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Leilighet: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom*

*Andre bygg: Boder*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 2 650 000

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

**2 500 000**

### Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

### Markedsvurdering

Leiligheten ligger i Fjellgata, like øst for Ålesund sentrum, i et etablert boligområde med hovedsakelig bygårder og mindre boligblokker. Området har sentral beliggenhet med kort gangavstand til sentrum med forretnings-, service- og kollektivtilbud. Fra leiligheten er det utsikt mot Borgundfjorden. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Grensegata 23 ,6003 ÅLESUND 60 m <sup>2</sup> 1951 2 sov	20-08-2025	2 500 000	<b>2 500 000</b>	35 680	2 535 680	<b>42 261</b>
2 Borgundvegen 8 ,6003 ÅLESUND 62 m <sup>2</sup> 1906 1 sov	30-01-2025	2 490 000	<b>2 490 000</b>		2 490 000	<b>40 161</b>
3 Borgundvegen 28A ,6003 ÅLESUND 93 m <sup>2</sup> 1907 1 sov	06-08-2025	3 750 000	<b>3 725 000</b>		3 725 000	<b>39 211</b>
4 Grensegata 17A ,6003 ÅLESUND 60 m <sup>2</sup> 1939 1 sov	06-08-2025	2 300 000	<b>2 350 000</b>		2 350 000	<b>39 167</b>
5 Grensegata 21B ,6003 ÅLESUND 65 m <sup>2</sup> 1928 2 sov	20-03-2025	2 550 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>37 692</b>
6 Sundgata 11 ,6003 ÅLESUND 74 m <sup>2</sup> 1949 2 sov	29-04-2024	2 850 000	<b>2 820 000</b>		2 820 000	<b>37 105</b>
7 Borgundvegen 15 ,6003 ÅLESUND 70 m <sup>2</sup> 1906 1 sov	22-01-2026	2 350 000	<b>2 360 000</b>		2 360 000	<b>33 714</b>
8 Borgundvegen 10 ,6003 ÅLESUND 72 m <sup>2</sup> 1906 2 sov	21-09-2025	2 700 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>31 410</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	30 588
Eiendomsskatt	Kr.	3 626
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>

### Boder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Boder</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 940 000**

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 650 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

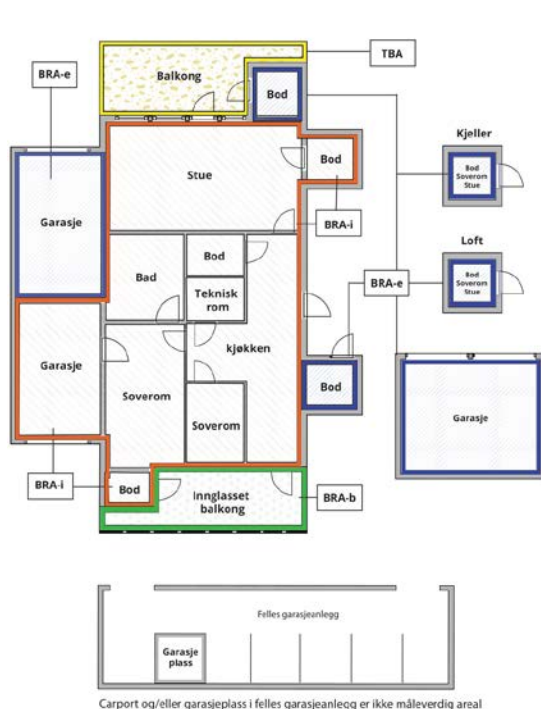
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	69			69	
<b>SUM</b>	<b>69</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I følge godkjente tegninger fra 1987 er planløsningen endret. Deler av entreen er innlemmet i badet, ett soverom er redusert i størrelse, og enkelte innvendige lettvegger er fjernet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Boder

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						16	16
<b>SUM</b>						<b>16</b>	<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Bod 1, bod 2

### Kommentar

Det er to stk boder på loftet, men disse har ikke målbart areal. Gulvflaten på ene boden er på ca 7 m2 og ca 9 m2 på den andre.

## 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
04.2.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	181		5	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fjellgata 23

### Hjemmelshaver

Bright Ryan Matthew, Sadjina Severin Simon

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Fjellgata, like øst for Ålesund sentrum, i et etablert boligområde med hovedsakelig bygårder og mindre boligblokker. Området har sentral beliggenhet med kort gangavstand til sentrum med forretnings-, service- og kollektivtilbud. Fra leiligheten er det utsikt mot Borgundfjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er i hovedsak bebygget. Gangfelt mot gaten.

### 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
Gjensidige				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	13.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YO2600>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0025/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Severin Sadjina	Ryan Matthew Bright
Gateadresse	
Fjellgata 23	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1-0025/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS, RMB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 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  
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk nytt takvindu på kjøkken etter det gamle ble knust under takarbeid i 2021.

Arbeid utført av

Hevad AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

I følge tidligere eier er det satt opp lettvegg i stue, omgjort til soverom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Severin Sadjina	4de22844ad48f82c90de 69fef2b1608ea54ac012	09.02.2026 10:26:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ryan Bright	6c93b21c997d0fe0d997e 14bd968871fa9d86c7b	09.02.2026 12:07:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0025/26

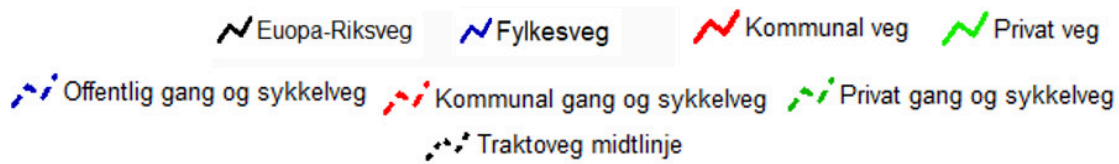
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



## Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Uavklart grense
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	✦ Hydrant	○ Kumlokk
Trafikkø	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Annet	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



## Tegnforklaring

 Fylkesvegboкс	 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Bygg godkjent revet	 RpGrense
 RpFormålgrense	 ← Avkjørsel - kun utkjøring	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Bevaring av bygninger	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Almennyttig formål	 Annet byggeområde
 Kjøreveg	 Gate m/fortau	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Park
 Felles avkjørsel	 Felles parkeringsplass	 Bolig/Forretning
 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	 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>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	



Ålesund kommune

# Kommunedelplan

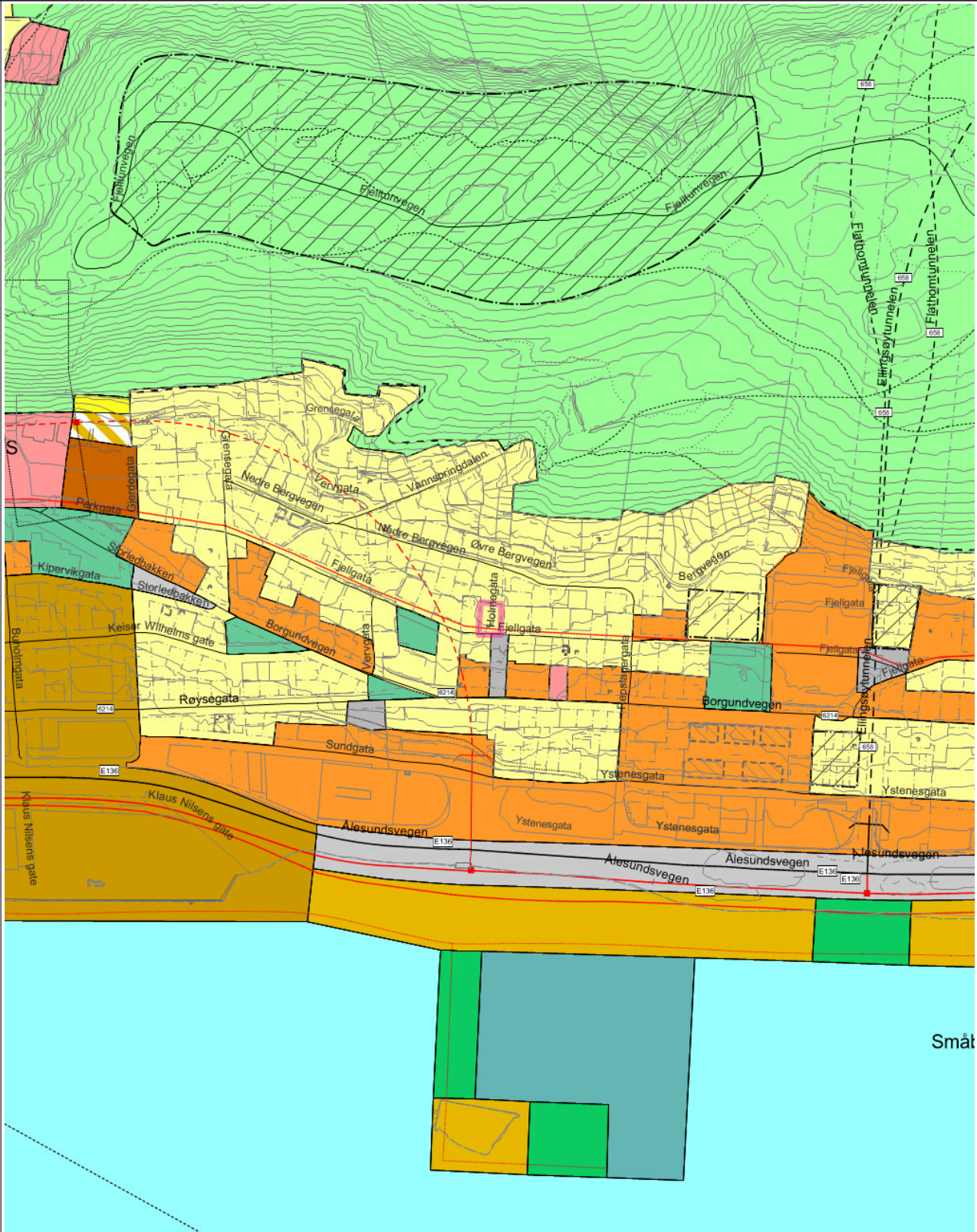
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 181 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Fjellgata 23  
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



Småt

## Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Parkering
Friområde	Blågrønnstruktur	Friluftsområde
Småbåthavn		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

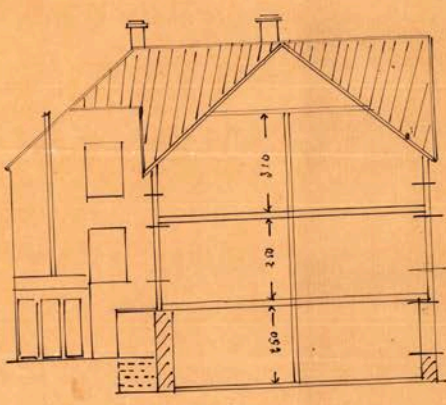
**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

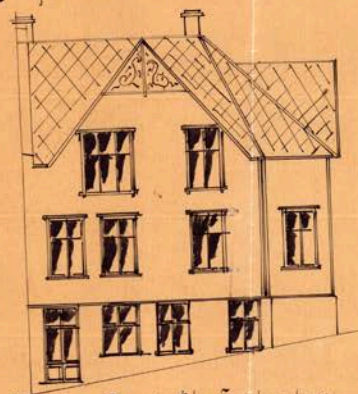
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

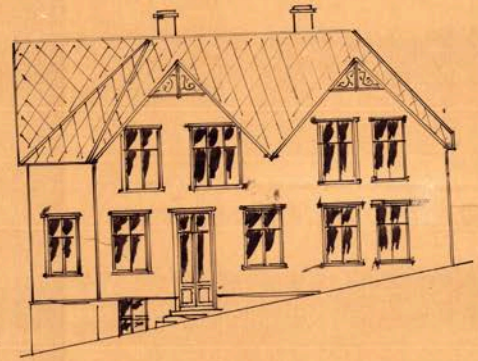
Hr Ingvald Pedersen



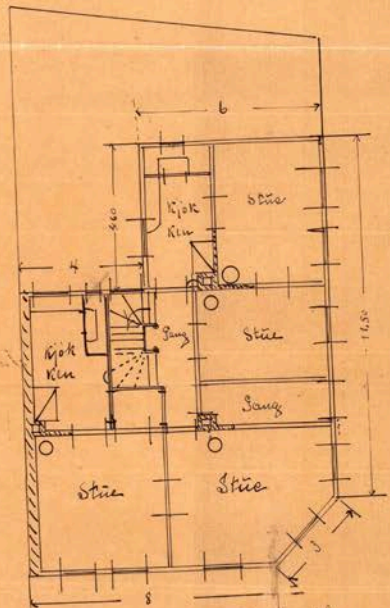
Snit



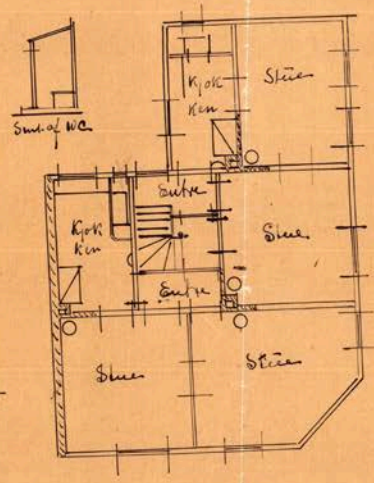
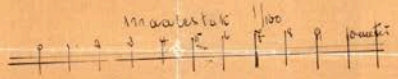
Facade til Tjeldgaden



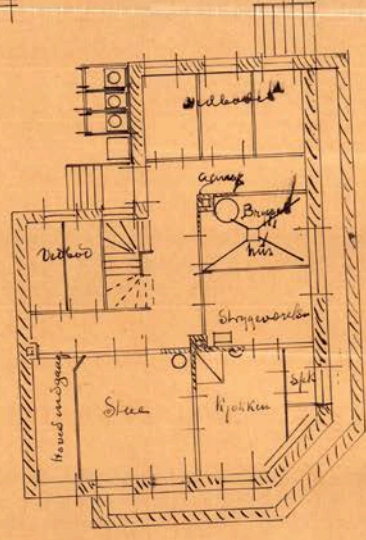
Facade til Holmegaden



Situations plan og Hø. Skærs plan



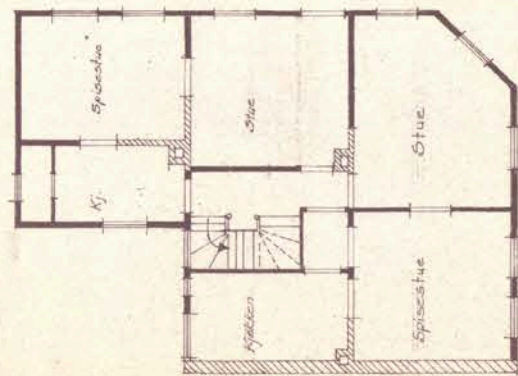
Køst plan



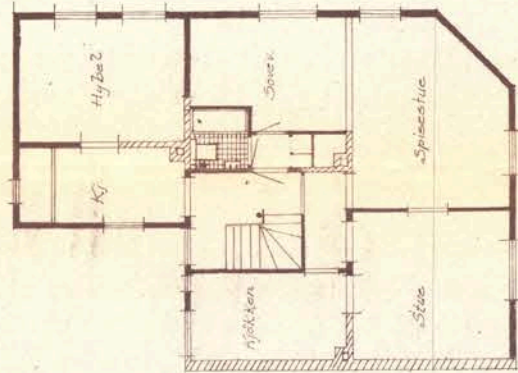
Ingvald Pedersen

Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 2/162 fremlagt i møte,

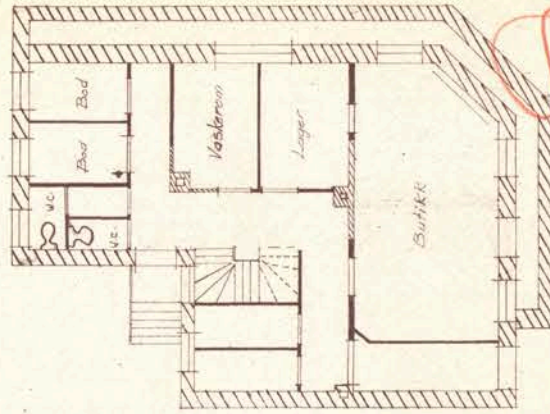
Anmeldelse av bad og W.C. i Fjellgata 23. 2. etasje Eier: fru Karin Vadseth M = 1:100. Ålesund 19.1.61. Rolf Annariassers.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



PLAN KJELLER

BTA 120,8 M<sup>2</sup>

S.NR. 4 39,0M<sup>2</sup>

S.NR. 5 59,6M<sup>2</sup>

FELLESAREAL 9,4M<sup>2</sup>

ANMELDELSESTEGNINGER

Sak nr. ....dat. ....

Brev dat. ....

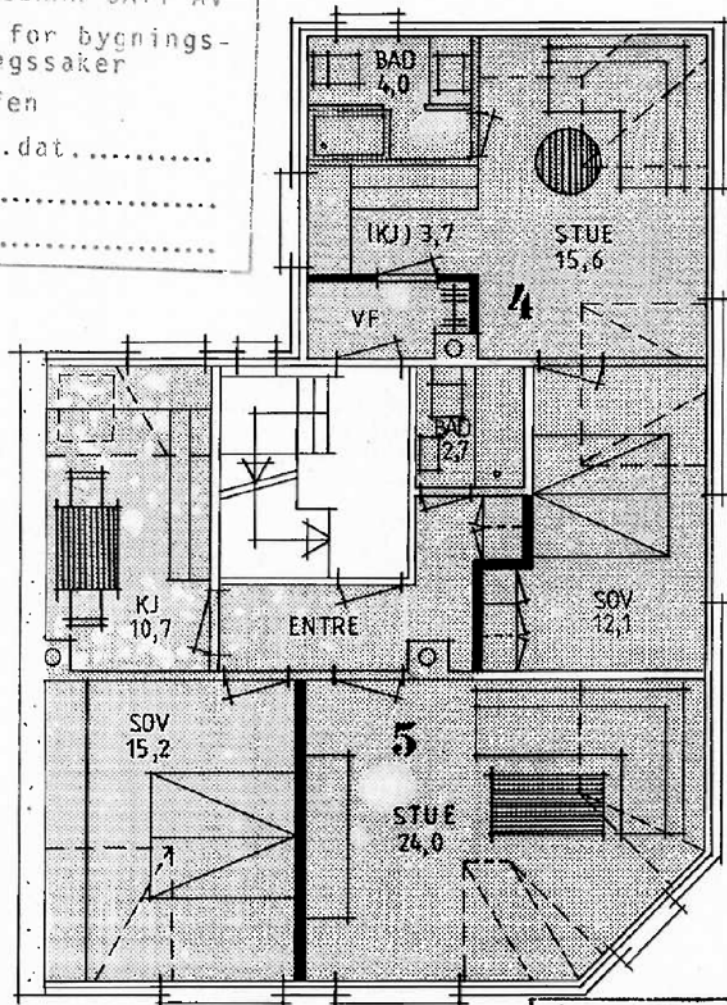
GODKJENT PÅ VILKAR SATT AV

Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Bygningssjefen

Sak nr. ....dat. ....

Brev dat. ....



2. etg.

ÅLESUND KOMMUNE  
KOMMUNALDIREKTØREN

01. JUN 1987

ARK. NR. 201/181 T

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER

DATO

SIGN.

**A.S. EIENDOMSHANDEL**

v/ROLF MAGNUSSEN, 6230 SYKKYLVEN

FJELLGT. 23 G.nr. 201, B.nr. 181

— PLAN — 2. ETG.

DATO 18.05.87

TEGN. *Ase M.*

MÅL 1:100

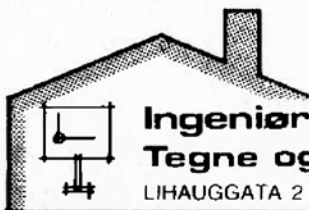
SAK NR.

**87070**

TEGN. NR.

REV.

**04**



**Ingeniørfirma Leite og Howden a.s**  
**Tegne og rådgivende ingeniørkontor**

LIHAUGGATA 2

6002 ÅLESUND

TELEFON (071) 26751

109/

Fortegnelse  
over dokumenterne.

Bygningsanmeldelse

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)
- 24)
- 25)

angaaende *Naamingshvis*  
 paa *Projekt af Bjeld og*  
*Polungade*  
 Bygherre *Ingv. Pedersen*  
 Anmelder *P. O. Hansen*

Ansvarshavende

Indleveret *22<sup>de</sup> Septbr*

~~Overordnet stadsingeniøren~~

~~remitteret~~

Behandlet i reguleringskommissionen

Behandlet i bygningskommissionen

Byggetilladelseskort meddelt

Færeløbig attest

Færdig attest

*14<sup>de</sup> Novbr 1911*  
*7<sup>de</sup> - - - 1911*  
*9<sup>de</sup> - - - 1911*

*27/11-1909*

J.-No. *733/04*

OLE ÅKRE  
Fjellgt. 23,  
Ålesund.

Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 35/60 fremlagt i møte.

Ålesund bygningsråd,  
h e r.

Vedrørende skifting av vinduer, -Fjellgt. 23.

På vegne av eieren, søkes det hermed om godkjenning  
for skifting av vinduer i Fjellgt. 23.

Vedlagte tegninger viser de nye fasader, samt plan  
med de nye lysflater.

Ålesund, 26. januar 1960.

For Ole Åkre

Simon Nes.

*Simon Nes.*

B.r.jnr. 35/60.

Fjellgata 23, skifting av vinduer.

Fremlegt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd,  
mandag den 15. februar d.å., der rådet besluttet:  
"Anmeldelsen godkjennes."

Å

Ålesund Bygningsråd, 16. februar 1960

*SK*  
Knut Siem Knudsen  
bygn.sjef

Aalesund, 19. januar 1962.

Aalesunds Bygningsråd,  
Aalesund.

Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 21/62 fremlagt i møte.

Jeg tillater meg å anmelde bad og W.C. i Fjellgt. 23 som vises på vedlagte tegninger. Ventilasjonen føres over tak og golv støpes.

*Karin Vadset*  
Eier av Fjellgt.23.

B.r. Jnr. 21/62  
-/RA

Vår og klare	<i>Karin Vadset</i>
Generell forordning ved	

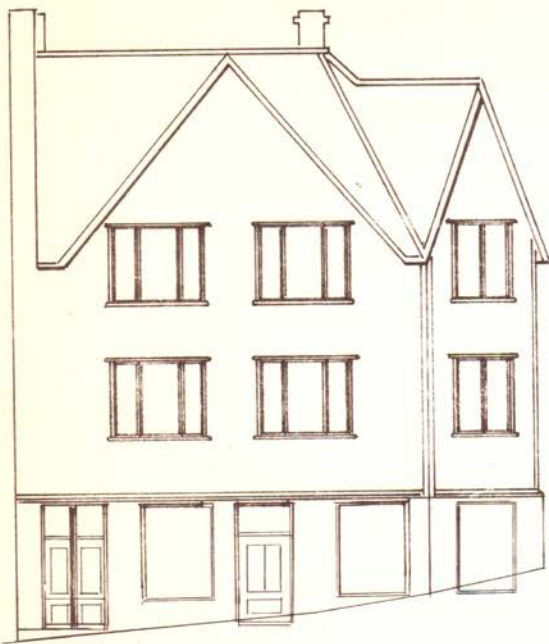
Vedr. innredning av bad og W.C. - Fjell gata 23., her.

Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd, mandag, 22. jan. 1962, der rådet fattet følgende vedtak: "Anmeldelsen godkjennes."

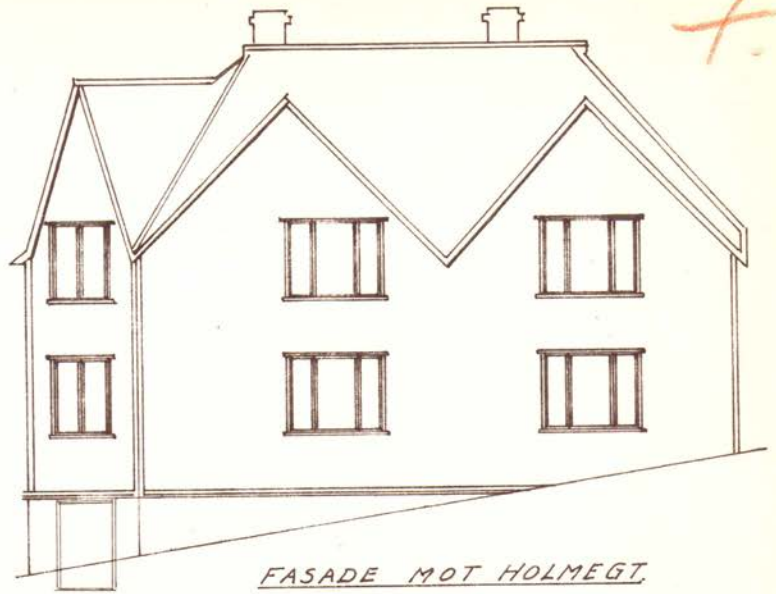
Ålesund bygningsråd, 23. jan. 1962.

*J*  
Johan W. Scheen  
fung. form.

7



FASADE MOT FJELLGT

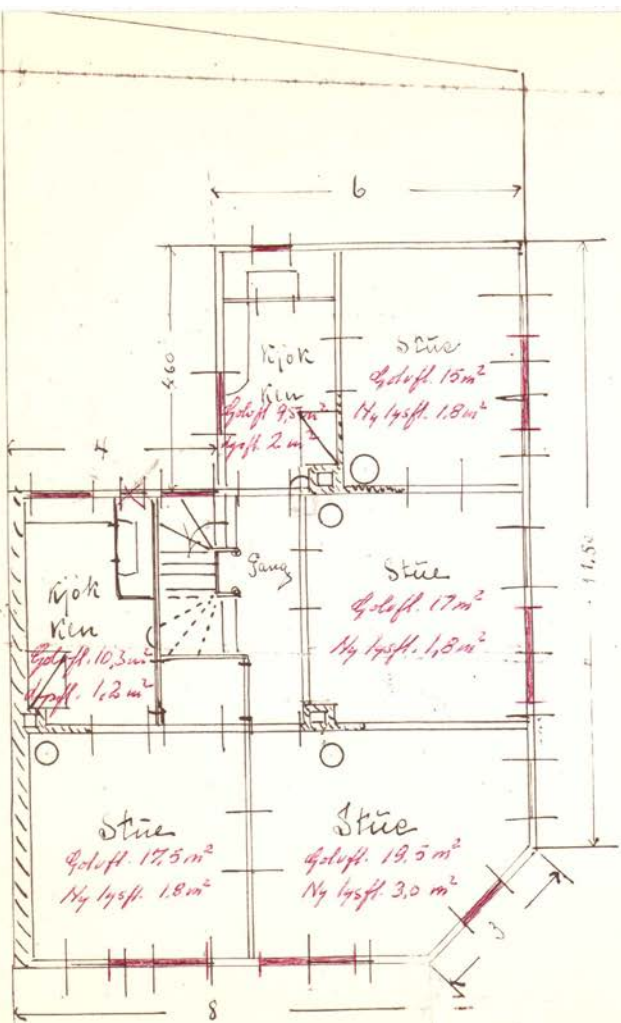


FASADE MOT HOLMEGT

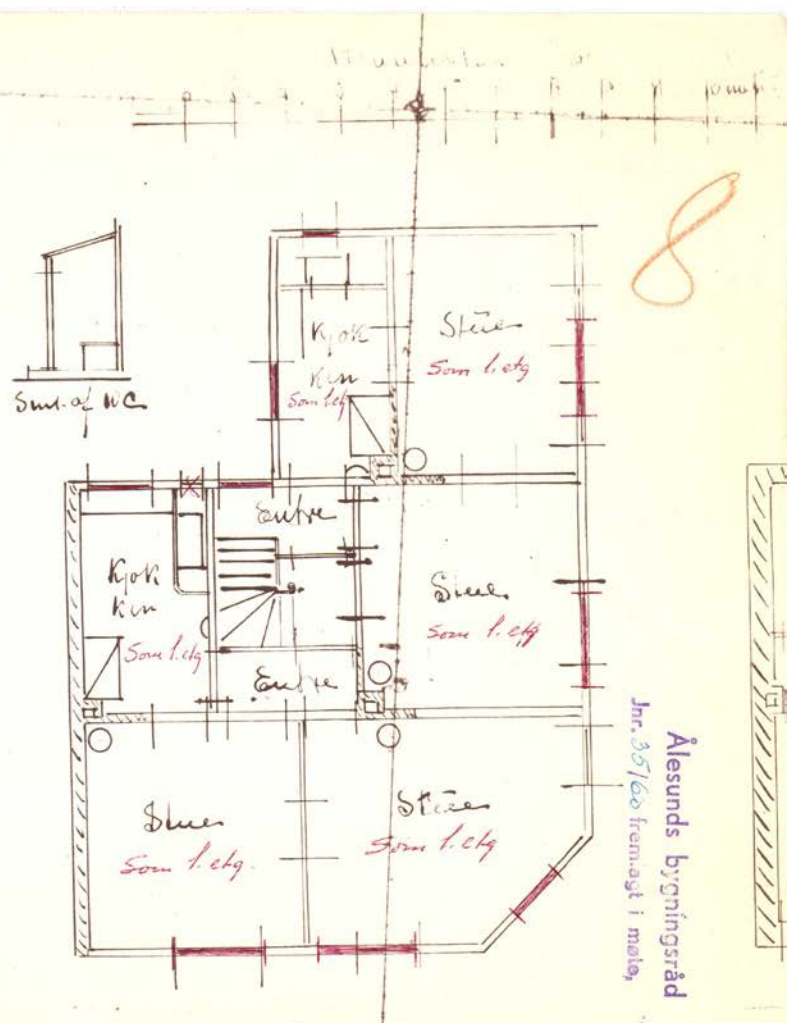
Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 30/60 fremst i møte.

8 stk 3 fagsv. 180 x 150  
2 " 2 " 110 x 150  
4 " 2 " 120 x 150  
2 " 2 " 110 x 150  
2 " 1 " 80 x 150 } Mot bakgård.

<u>NYE VINDUER</u>	M	Tegn. S.M. 29/1-60
	1:100	
<u>FJELLGT. 23.</u>		
<u>OLE ÅKRE</u>		



Situationsplan og 1. etages plan



Køst plan

Ålesunds bygningsråd  
 Jnr. 35/68 fremlagt i møte,



ÅLESUND KOMMUNE  
KOMMUNALDIREKTØREN  
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

DEL.SAK NR. 329/87.

Leite og Howden A/S  
Lihauggt. 2

6002 ÅLESUND

Saksbehandler:  
A. Godøy

Deres ref.

Vår ref.  
AGo/bfl

Dato  
11. juni 1987

GNR. 201 BNR. 181 EIER A/S EIENDOMSHANDEL.  
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING - ENDRING.

Viser til Deres søknad datert 29.5.87 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefens merknader:

Kjelleretasjen har opprinnelig vært godkjent til boligformål og ble senere endret til butikk - skomakerverksted. Den har nå i lengre tid stått ubenyttet og ønskes nå innredet som leilighet igjen. Forøvrig er endringen i første og andre etg. små.

Nye vegger mellom leilighetene må lysisoleres. Gang i kjelleretasjen utføres som egen branncelle og trappeløp må kles på undersiden i misnt brannklasse A-10. Forøvrig må retningslinjer for rehabilitering av eldre bygg gjeldende for Alesund kommune overholdes.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 - 3 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 29.5.87.

1. Merknader fra bygningssjefen må tas tilfølge.
- ✓ 2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. plan- og bygningslovens § 98.
- ✓ 3. Etasjeskiller mellom underetasje og 1. etg. må lydisoleres etter byggeforskriftene, kfr. kap. 52.

Bygningssjefen gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

---

Alesund kommune, Rådhuset, 6025 Alesund  
Telefon 071 - 21 919



- ✓ A. Kvittering for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Alesund kommune.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 3 og pkt. A er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Saken oversendes: Driftssjefen, kfr. pkt. A.

Denne godkjenningen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages. Kfr. eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtøft  
bygningssjef

Arnvid Godøy  
avd.ing.

(Kommune)

Alesund

### BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

Leite og Howden A/S  
Lihauggt. 2,  
6002 Alesund

Byggherre (navn, adresse)

Eiendomshandel A/S  
6230 Sykkylven

### BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Fjellgt. 23	201	181		

Deres søknad	Dato 29/5-87		
Arbeidets art	Rehabilitering-endering.		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Saksbeh: Arnvid Godøy	Vedtaks dato 11/6-87	Saksnr. Del. 329/87
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.</li> <li>- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.</li> <li>- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2</li> </ul>		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Alesund	8/10-87	<i>[Signatur]</i> Kjell Fjærtøft bygn.sjef <i>[Signatur]</i> Arnvid Godøy avd. ing.

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
		Finn A. Helgesen	Skolenestervn. 34, 6006 Alesund
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		<i>Archie</i>	
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenerud A/S, Oslo 3-87

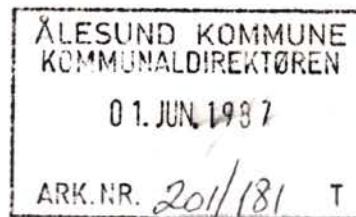
Kommunenes arkivnøkkel: 511



**Ingeniørfirma Leite og Howden a.s**

TEGNE - OG RÅDGIVENDE INGENIØRKONTOR  
LIHAUGGATA 2 - 6000 ÅLESUND - TELEFON (071) 26 751

Ålesund kommune  
Teknisk etat  
Rådhuset  
6025 ÅLESUND



Deres ref.:

Vår ref.: sl

Dato: 29.05.87

Ad. GNR. 201 / BNR. 181 - Fjellgata 23, eier A.S Eiendomshandel.

Det meldes hermed på vegne av byggherren om oppussing + div. små innv. endringer som vises på vedlagte tegninger.

De største endringene er i kjelleren som får utvidelse av sitt boareal.

1.- og 2.etg. blir endringene små. Leiligheter 3 og 4 får et rom i tillegg på bekostning av leiligheter 2 og 5.

Utvendig blir det skiftet kledning og vinduer i kjeller vil bli skiftet. Resterende vinduer ble utskiftet av tidligere eier.

Med hilsen  
for Ing.firma Leite og Howden A/S

  
Ståle leite

# Husordensregler for Sameiet Fjellgata 23, 6003 Ålesund.

## § 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Fjellgata 23. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til formann om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mistilhold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

## § 2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesovn ikke forstyrres. Beboere skal unngå høylydt ferdsel og tale i bakgården, på loftet og i gangen i dette tidsrommet. Alle beboere i sameiet skal også påse at døren åpnes og lukkes på en stillest mulig måte, fordi huset er meget lytt.

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl.0800-2100, lørdag kl.10.00-1800 og søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl. 1200-1800.

Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 09.00-2100 på hverdager. Formann kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

## § 3 Dyr

Det er beboernes ansvar å påse at dyr ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig.

## § 4 Fellesvaskeri

Vasketider på hverdager fra kl. 07.00 til maskin ferdig **senest** kl. 23.00, i helgene fra kl. 10.00 til maskin ferdig **senest** kl. 22.00.

## § 5 Sikkerhet og brannvern

Det er FORBUDT å røyke eller bruke ild i trapperom, på loftet eller i andre felles innearealer. De som røyker i bakgården samt ute foran inngangsdør skal medbringe eget askebeger og fjerne sigarettstumpene etterpå.

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameierne er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat.

## § 6 Søppel

Fellessarene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og bare legges i søppeldunker som står rundt hushjørnet. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.

Papir og papp kastes i egne containere – kartonger skal brettes sammen. Dersom papirdunken er full skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

## § 7 Dører og ringeapparater

Døren til huset skal **alltid holdes låst, eller være under oppsyn**. Det samme gjelder dører til bakgården. Ringeapparat skal merkes med navn.

## § 8 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til formann. Lyspærer i trapperommene, utendørs, i bakgården og på loftet holdes av sameiet og skiftes av formann.

Vaskeliste som henger i gangen skal følges. Bytt om du ikke har mulighet til å ta din periode

## § 9 Sykler

Sykler skal bare settes i Sykkel/Redskapsboden i 1.etg.

## § 10 Ivaretagelse/varsling

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av sameiet. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Leilighetene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle formann om alle typer skader i fellesarealene.

Sameiere som driver utleie skal også påse at formann har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post - adresse) og telefonnummer til alle beboere i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at formann vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte leilighetene.

## § 11 Dugnader

Sameiere deltar på sameiets dugnader om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

## § 12 Gyldighet

Husordensreglene for Samci et Fjellgata 23 er gjeldende inntil et sameiermøte foretar endringer i reglementet. Nåværende ordensregler ble enstemmig vedtatt den 10.09.2013.

Benedikte Elveland	Vegard Sørensen/Elisabeth Mulmedal
_____	_____
Sissel Lübbe	Kjetil Skjønberg
_____	_____
Kent Sætre/Jeanett Simonsen	
_____	
***	

## Vedtekter for Fjellgata 23

### VEDTEKTER

for  
sameierne i gnr. 201 bnr. 181 i Ålesund

#### § 1

##### **Sameiets navn og grunnboksbetegnelse**

Sameiets navn er "Fjellgata" og har grunnboksbetegnelse gnr. 201 bnr. 181 med seksjonering nr. 1 – 5.

#### § 2

##### **Organisering av Sameie og råderett**

Eieren av den enkelte andel er sammen med eierene av de øvrige andeler i eiendommen organisert i et sameie hvis formål er å eie og ivareta den felles eiendom.

#### § 3

##### **Vedlikehold**

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret vedlikehold, reparasjon og renhold av alle rom og lokalteter som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt alle fellesledninger og innretninger. Videre besørger styret at alle fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Felles inngang skal holdes i orden jfr. "Ordensregler".

Sameieren plikter å holde sin seksjon (leilighet med tilhørende bod) i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for de andre sameierne eller brukerne av eiendommen. Sameieren er erstatningsansvarlig for skade eller ulempe som hans/hennes manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake for andre.

Hver sameier plikter å være hensynsfulle med bruken av den del av sameie som ikke er undergitt hans/hennes eksklusive bruksrett. Hvis hans/hennes bruk eller bruken til noen som han/hun har gitt adgang til sin seksjon har medført urden, tilsvining eller skade på denne del av sameie, plikter han/hun straks for egen regning å sørge for opprydding, rengjøring eller reparasjon. Han/hun er videre erstatningsansvarlig for skade som måtte bli påført andre seksjoner eller sameie for øvrig.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig mistligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jfr. § 26 Pa/egg om sa/g. Eierseksjons/oven. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonene. Jfr. § 27 Fravike/se. Eierseksjons/oven.

Sameier plikter å følge de ordensregler som er fastsatt av Styret til enhver tid.

#### § 4

##### **Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Styret utligner på sameierne alle felles utgifter som for eksempel utgifter til bestyrelse, drift, vedlikehold, reparasjoner, forsikring m.m.

Utgifter i tilknytning til de deler av eiendommen som er undergitt eksklusiv bruksrett omfattes ikke av fellesutgiftene, jfr. § 3.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, pakostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet ha vedtatt slik avsetning. Jfr. § 23 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter, Eierseksjonsloven.

Ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over hensiktsmessig periode. Ulligning skal skje med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å forhindre vesentlige tap.

Ovenfor tredjemann er sameierne ansvarlig en for alle og alle for en for felles utgifter. Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

## §5

### Sammeiermøtet

1. Den øverste myndighet i sameie utøves av sameiermøtet. Jfr. § 29 Sameiermøtets myndighet, Eierseksjonsloven.
2. Med de unntak som følger nedenfor fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Jfr. § 30 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet, Eierseksjonsloven.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige eiere.

3. Ordinært sammeiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte. Siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet er satt til 14 dager før møtet.

4. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte dagers og høyst tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi dag og sted for møtet, samt de saker som skal behandles i sammeiermøtet. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Jfr. § 35 Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle, Eierseksjonsloven.

5. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Jfr. § 33 Sameiermøtet, Eierseksjonsloven.

6. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Møtet kan innkalles med minimum tre dagers varsel. Jfr. § 34 Innkalling til sameiermøtet, Eierseksjonsloven.

7. Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det for fristen. Jfr. § 34 Innkalling til sameiermøte, Eierseksjonsloven.

8. Sameiermøtet skal ledes av styreformann. Hvis formann ikke er tilstede, velger sameierne møteleder blant de tilstedeværende sameierne eller i følge loven "med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier". Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.

9. Hver seksjon har en stemme. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning. Jfr. § 37 Sameiermøtets vedtak, Eierseksjonsloven.

## §6

### Styret

a) Styret skal ha minimum tre medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrelederen velges ved særskilt valg. Styret velges for et år av gangen. Jfr. § 38 Styret, Eierseksjonsloven.

b) Styreformann innkaller til sameiermøtet ved behov eller når et styremedlem eller forretningsfører krever dette. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Jfr. § 39

*Styremøter, Eierseksjonsloven.*

*c) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Jfr. § 39 Styremøter, Eierseksjonsloven.*

*d) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i vedtak i sameiermøtet. Jfr. § 40 Styrets oppgaver, Eierseksjonsloven.*

*§7*

***Forsikring***

*Sameiet har en felles fullverdi huseierforsikring på eiendommen.*

*Forsikringsvilkår fåes ved henvendelse Styret.*

*For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.*

*Kent Setre  
Styreformann*

*Nestleder*

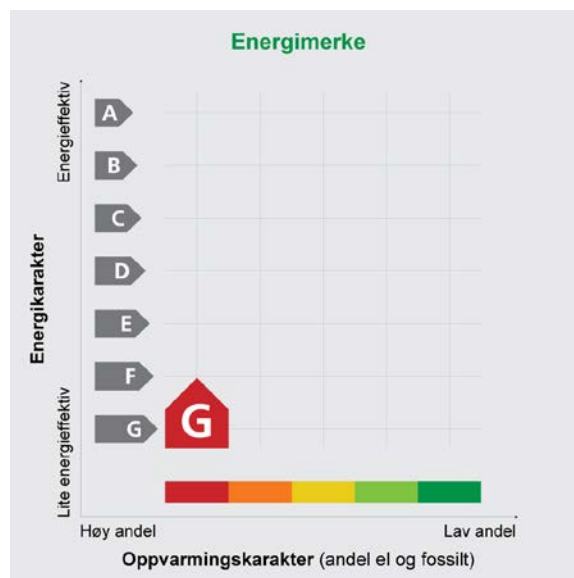
*Styremedlem*

*Varamedlem*

*12.12.13 Ålesund*

Adresse	Fjellgata 23
Postnr	6003
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	181
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	178922580
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-724912
Dato	03.12.2016

Eier	Kent Sætre
Innmeldt av	Kent Sætre



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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1906
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	69
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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

Adresse: Fjellgata 23

Postnr/Sted: 6003 ÅLESUND

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 03.12.2016 13:36:55

Energimerkenummer: A2016-724912

Ansvarlig for energiattesten: Kent Sætre

Energimerking er utført av: Kent Sætre

Gnr: 201

Bnr: 181

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 178922580

**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 etterisoleres 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/m<sup>2</sup>K 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 luftbehandlingsanlegg****Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Brukertiltak**

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

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

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

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

### **Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

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

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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-0025/26

Adresse: Fjellgata 23, 6003 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 181,  
snr. 5 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.05.2026

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

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

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

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

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

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

## FINANSIERING

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

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

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