notar



ÅLESUND

Fjellgata 32

Leilighet | BRA-i/BRA Total 75/75 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 2 986 090,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Fjellgata 32, 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 900 000,-
Omkostninger	Kr 86 090,-
Totalpris	Kr 2 986 090,-
Fellesutgifter	Kr 3 000,-
BRA-i/BRA Total	75/75 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1916
Soverom	3
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	26
Budskjema	83

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig

hp@notar.no
465 28 349

Mitt navn er Henrik Pettersen, jeg jobber som eiendomsmeglerfullmektig for Notar Ålesund. Mine kollegaer beskriver meg som imøtekommende og pliktoppfyllende, samtidig som jeg alltid har et smil på lur.

Jeg jobber mot å ha fornøyde kunder som føler seg hørt og tatt vare på. Mitt mål er å alltid yte det lille ekstra for at du som kunde skal sitte igjen med en god opplevelse. Nøkkelen til en god opplevelse er i mine øyne tett oppfølging og godt samarbeid, slik at vi i fellesskap kan utvikle den beste strategien for å få til et best mulig salg.

Jeg er opptatt av å ha et godt forhold til mine kunder, slik at du føler at din formue er i trygge hender hele veien.

Velkommen til Fjellgata 32

Velkommen til Fjellgata 32! En trivelig 4-roms leilighet, beliggende med en sentral og attraktiv beliggenhet! Leiligheten inneholder entré, åpen stue/kjøkkenløsning, bad/vaskerom og 3 soverom. Fra stue er det utgang til støpt terrasse med gode solforhold. Her bor du med gangavstand til sentrum med et rikt servicetilbud, flotte turstier, skoler og barnehager. Det er kort vei til busstopp med god forbindelse både til sentrum, NTNU, NMK og Moa.

Velkommen til visning!




UF 84395

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Fjellgata 32 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 og Apotekergata No. 5.

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.

Langs Borgundvegen 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.

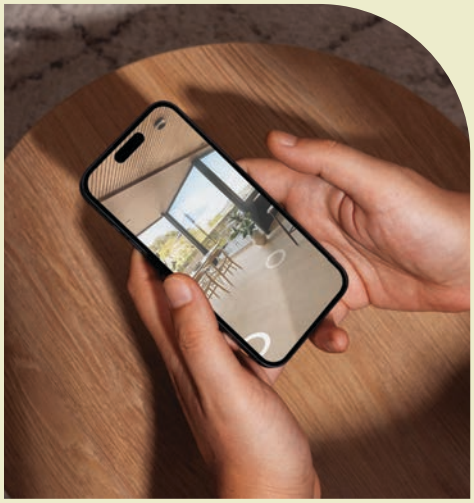
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Fjellgata 32

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Fjellgata 32, 6003 ÅLESUND

Oppdragsnummer
1-0239/26

Selger
Torstein Ditlev Skare

Matrikkel
Gårdsnummer 201, bruksnummer 190, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Fjellgata 32 med orgnr.: 920578748 i Ålesund kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
D

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 50 øre per kilowattime (ink. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 388 kvm.

Beskrivelse av tomt
Mot sør er det et felles uteareal med betongterrasse og direkte utgang fra leilighetens stue. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

Sameiebrøk
74/390

Takst
Tilstandsrapport datert 21.10.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår
1916

Byggemåte
Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1916. Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Utvendig er det malte vinduer med 2-lags glass, og det er beskrevet balkongdør mot terrasse. Terrassen er utført i betong og ligger mot sør med direkte utgang fra leilighetens stue. Det er levegg mot gaten med dør for adkomst til terrassen.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Det er påvist skade og tegn til kondens på balkongdøren.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Det er registrert bom i flis i flere gulv.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen.
Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot terreng grunnet innredning på soverom og bad.
Dette begrenser muligheten for undersøkelser av tilliggende konstruksjoner mot terreng.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er registrert enkelte hakk og riper i dørene.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er registrert stedvis oppsvelling av innredningen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegger mot dusjsone har skap og brannskille. Det ble ikke foretatt hulltaking gjennom skap grunnet fare for å skade vanninstallasjoner i veggen.

Elektrisk anlegg:
Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider både av faglærte og ved egeninnsats av eier, som er utdannet elektriker. Arbeidene omfatter blant annet nye stikkontakter, spotter på kjøkken, utskifting til 16 A sikring, utbedring av jording og utskifting av en ledning i varmtvannsberederen. Eier opplyser om kontroll av anlegget i 2024, men kontrollrapport er ikke fremvist.
Avvik: Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentnasjon. Videre er det utført arbeid som egeninsats på anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.
Anlegget bør kontrolleres av en godkjent elektroinstallatør, og det bør fremskaffes nødvendig dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for fremtidige skader eller brann. Videre tiltak må påregnes dersom det avdekkes avvik.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått

utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Var noe mugg i to takhjørner.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Etterisolering i tak/vegg mot gate for å forbedre mugg.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: På soverom mot gate var der fukt i ett hjørne før jeg flyttet inn. Drenering utenfor ble fikset og jeg har ikke oppdaget noe fukt etter det.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Kan se noen små sprekker og ujevnheter. Noen flis er ikke helt beine. På platting utenfor er der sprekker.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Meg selv.
Beskrivelse: Ny utestikk for varmepumpe. Nye spotter på kjøkken. Ekstra stikk på soverom. Skiftet en ledning i vartvannsbereder som var sprø. Skiftet til 16A sikring på kjøkken/utestikk. Utbedret noe jording til stikkontakter. Varmepumpe innstallert av en bedrift.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Utført i 2024.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Bygd trapp og terasse utvendig.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja.

Kommentar fra selger: I vinduer som alltid har lukkede gardiner har jeg sett noe mugg komme frem. Dette har jeg vasket bort med en klut.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991. Deler av tomten er også regulert til kjørevei (191,85 kvm).

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028.

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
Ifølge eier er det gulvvarme i alle gulv. Det er luft-til-luft varmepumpe i stuen.

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

Parkeringsforhold
Soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

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

Adgang til utleie
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 byggeanmeldelse angående våningshus datert 21.05.1915.

Det foreligger godkjent anmeldelse toalettrom i kjeller datert 13.12.1965.

Det foreligger en ferdigattest datert den 02.09.1986. Ferdigattesten gjelder totalfornying av eiendom.

BYGGETEGNINGER:
Det foreligger godkjente byggetegninger som avviker noe fra dagens planløsning.

Det er laget til en dør fra stue/kjøkken ut mot markterrasse, hvor det er inntegnet vindu. Det er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Det blir kjøper sitt ansvar å ta over risikoen ved søknad om godkjennelse av tiltaket eller eventuell tilbakeføring.

Bod/gang er godkjent som bod/skapgang.

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 etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

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

Innhold
BRA-i 75 kvm: Bad, entré, stue/kjøkken, bod/gang og 3 soverom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.10.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Standard
Kjøkken i underetasje:
Kjøkkeninnredningen har slette høyglansfronter og benkeplate i laminat. Innredningen består av underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy med platetopp. Det er opplyst om integrert oppvaskmaskin, to stekeovner, kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn, samt belysning under overskap. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut.

Bad i underetasje:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling. Det er utstyrt med dusjvegger, servant med baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Flislagte gulv.

Vegger: Malte og tapetserte overflater.

Himling: Malte overflater.

Vedlikehold: Veggene i stue og kjøkken er opplyst malt i 2020, og overflatene på soverommene er opplyst oppusset i 2009.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Det er opplyst om nye stikkontakter, spotter på kjøkken, utskifting til 16 A sikring, utbedring av jording og utskifting av en ledning i varmtvannsberederen. Det er opplyst om kontroll av

anlegget i 2024.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 75 m²
BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 75 m² Bad, entré, stue/kjøkken, bod/gang og 3 soverom.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 900 000,-

Verditakst
Kr 2 900 000,-

Eiendomsskatt
Kr 4 002,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Felleskostnader
Kr. 3 000,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Byggforsikring (ikke innbo), kommunale avgifter, strøm i fellesareal og utendørs vedlikehold.

Det er ifølge selger ikke planlagt noen endring av fellesutgifter datert 21.10.2026.

I følge selger planlegger sameiet utskifting av alle vinduer i leiligheten(og leilighetene over) så snart det er tilstrekkelig på konto.

Formuesverdi - Primær
Kr. 714 916,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 859 663,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 2 900 000,- (Prisantydning)
---
kr. 12 500,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 72 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 86 090,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 986 090,- (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

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

Heftelser i eiendomsrett:
1971/3978-1/58 13.09.1971 BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 188
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 190
Undertegnede Aasbø, erklærer herved som eier av Fjellgaten 32 at jeg samtykker i at eiendommen Fjellgaten 30 får oppføre garasje helt inn til den Vestre branngavl til Fjellgaten 32.

GRUNNDATA
1986/6690-2/58 07.08.1986 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/390
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

2020/531632-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 190 FNR: 0 SNR: 1

2024/38284-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 190 FNR: 0 SNR: 1

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato

28.10.2026

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP000176592 7.9.1

Om sameiet
I følge selger planlegger sameiet utskifting av alle vinduer i leiligheten(og leilighetene over) så snart det er tilstrekkelig på konto.

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld ihht opplysninger gitt 21.10.2026.

Andel Formue
Kr. 16 009,- pr. 21.10.2026

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Det føres innbetalinger og utbetalinger via ei excel fil.

Selger opplyser om at felles total formue er på kr 84 374 pr 21.10.2026.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtekter/Husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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
02.11.2026

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

Megler
Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: hp@notar.no

Ansvarlig megler
Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: torstein@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

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

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

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

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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

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 dekningssalg 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.

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.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Fjellgata 32

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest
- Byggetegninger
- Vedtekter
- Energiattest

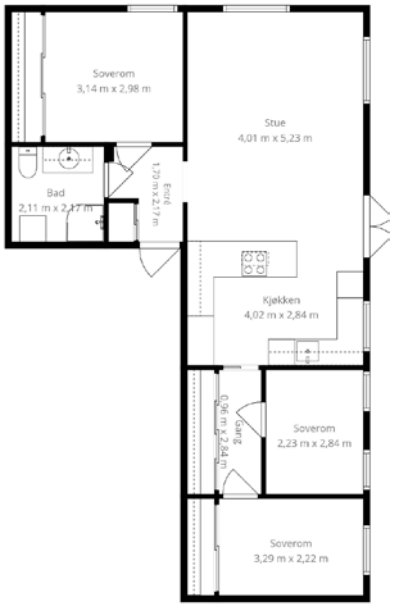
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 190, snr. 1

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1423 **Eiendomsverdi ref nr:** OV2620

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

D
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1916

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Terrassen er utført i betong og ligger mot sør, med direkte utgang fra leilighetens stue. Ifølge eier inngår terrassen i sameiets fellesareal, og er ikke tinglyst til denne leiligheten. Det er levegg mot gaten med dør for adkomst. Fundamentering og eventuell særskilt bruksrett er uavklart.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er flislagt. Ifølge eier er det gulvvarme i alle gulv.
Innvendige vegger har malte og tapetserte overflater. Himlingene har malte overflater. Veggene i stue og kjøkken er opplyst malt i 2020, og overflatene på soverommene er opplyst oppusset i 2009.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot terreng grunnet innredning på soverom og bad. Dette begrenser muligheten for undersøkelser av tilliggende konstruksjoner mot terreng. Eier opplyser at det tidligere har vært fukt i et hjørne på soverommet mot gaten. Dreneringen utenfor skal ha blitt utbedret før eiers innflytting, og eier har ikke registrert ny fukt etter dette.
Innvendig har boligen malte slette dører.
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.
Badet er utstyrt med dusjvegger, servant med baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegger mot dusjsone har skap og brannskille. Det ble ikke foretatt hulltaking gjennom skap grunnet fare for å skade vanninstallasjoner i veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette høyglansfronter og benkeplate i laminat. Innredningen består av underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy med platetopp. Det er opplyst om integrert oppvaskmaskin, to stekeovner, kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn samt belysning under overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider både av faglærte og ved egeninnsats av eier, som er utdannet elektriker. Arbeidene omfatter blant annet nye stikkontakter, spotter på kjøkken, utskifting til 16 A sikring, utbedring av jording og utskifting av en ledning i varmtvannsberederen. Eier opplyser om kontroll av anlegget i 2024, men kontrollrapport er ikke fremvist.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod/gang er godkjent som bod/skapgang.

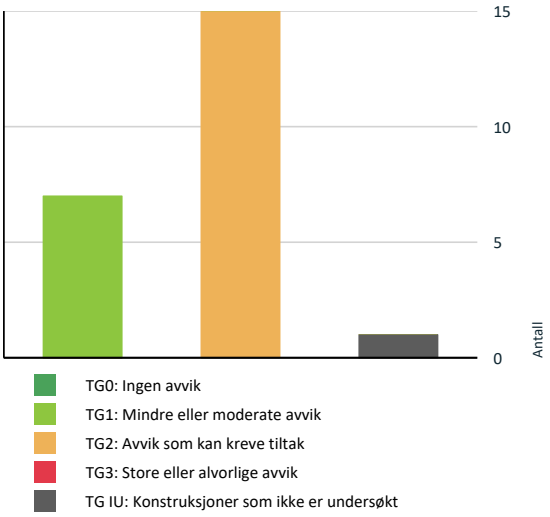
Det er etablert balkongdør der det på tenging er inntegnet vindu. Vurderes som søknadspliktig fasadeendring, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent.

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

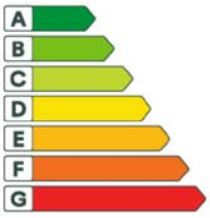
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 1916, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1916

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen har behov for noe vedlikehold som følge av alder og normal bruk. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes over tid.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skade og tegn til kondens på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting eller utbedring av balkongdør må påregnes for å hindre videre skader.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrassen er utført i betong og ligger mot sør, med direkte utgang fra leilighetens stue. Ifølge eier inngår terrassen i sameiets fellesareal, og er ikke tinglyst til denne leiligheten. Det er levegg mot gaten med dør for adkomst. Fundamentering og eventuell særskilt bruksrett er uavklart.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Ifølge eier er det gulvvarme i alle gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom i flis i flere gulv.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på forholdet og utskift flis dersom de blir skadet eller løsner.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger har malte og tapetserte overflater. Himlingene har malte overflater. Veggene i stue og kjøkken er opplyst malt i 2020, og overflatene på soverommene er opplyst oppusset i 2009.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot terreng grunnet innredning på soverom og bad. Dette begrenser muligheten for undersøkelser av tilliggende konstruksjoner mot terreng. Eier opplyser at det tidligere har vært fukt i et hjørne på soverommet mot gaten. Dreneringen utenfor skal ha blitt utbedret før eiers innflytting, og eier har ikke registrert ny fukt etter dette.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot terreng grunnet innredning på soverom og bad. Dette begrenser muligheten for undersøkelser av tilliggende konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre hulltaking eller andre undersøkelser , for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonene mot terreng.

Begrenset tilgang på befaringstidspunktet medfører økt usikkerhet om tilstanden, og det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader som ikke er avdekket.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte hakk og riper i dørene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre hakk og riper i dørene for å opprettholde estetisk standard.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er ikke opplyst om eller observert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak
• Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjvegger, servant med baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det er registrert stedvis oppsvelling av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Oppsvulmet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialene.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegger mot dusjsone har skap og brannskille. Det ble ikke foretatt hulltaking gjennom skap grunnet fare for å skade vanninstallasjoner i veggen.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har slette høyglansfronter og benkeplate i laminat. Innredningen består av underskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy med platetopp. Det er opplyst om integrert oppvaskmaskin, to stekeovner, kjøleskap, fryser og mikrobølgeovn samt belysning under overskap.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er utført elektriske arbeider både av faglærte og ved egeninnsats av eier, som er utdannet elektriker. Arbeidene omfatter blant annet nye stikkontakter, spotter på kjøkken, utskifting til 16 A sikring, utbedring av jording og utskifting av en ledning i varmtvannsberederen. Eier opplyser om kontroll av anlegget i 2024, men kontrollrapport er ikke fremvist.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Vurdering av avvik:
• Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentnasjon. Videre er det utført arbeid som egeninsats på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør kontrolleres av en godkjent elektroinstallatør, og det bør fremskaffes nødvendig dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for fremtidige skader eller brann. Videre tiltak må påregnes dersom det avdekkes avvik.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad, Entré, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 2 850 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

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

Sammenlignbare salg

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Bergvegen 3 ,6003 ÅLESUND 54 m² 1938 1 sov	01-06-2026	2 950 000	**3 200 000**		3 200 000	**59 259**
2	Borgundvegen 19 ,6003 ÅLESUND 53 m² 1907 1 sov	20-03-2026	2 750 000	**2 725 000**	203 585	2 928 585	**55 256**
3	Borgundvegen 52 ,6007 ÅLESUND 66 m² 1918 2 sov	19-10-2026	3 200 000	**3 350 000**		3 350 000	**50 758**
4	Fjellgata 66 ,6007 ÅLESUND 69 m² 1918 2 sov	22-10-2026	3 100 000	**3 107 300**		3 107 300	**45 033**
5	Fjellgata 23 ,6003 ÅLESUND 54 m² 1909 2 sov	27-04-2026	2 200 000	**2 250 000**	150 255	2 400 255	**44 449**
6	Fjellgata 25 ,6003 ÅLESUND 56 m² 1924 1 sov	25-06-2026	2 500 000	**2 475 000**		2 475 000	**44 196**
7	Storledbakken 5C ,6003 ÅLESUND 64 m² 1958 2 sov	10-11-2025	2 450 000	**2 815 000**		2 815 000	**43 984**
8	Vervgata 8 ,6003 ÅLESUND 72 m² 1957 2 sov	19-04-2026	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**40 972**
9	Borgundvegen 10 ,6003 ÅLESUND 78 m² 1906 2 sov	09-09-2026	2 850 000	**3 000 000**		3 000 000	**38 462**
10	Borgundvegen 15 ,6003 ÅLESUND 70 m² 1906 1 sov	22-01-2026	2 350 000	**2 360 000**		2 360 000	**33 714**

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.

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

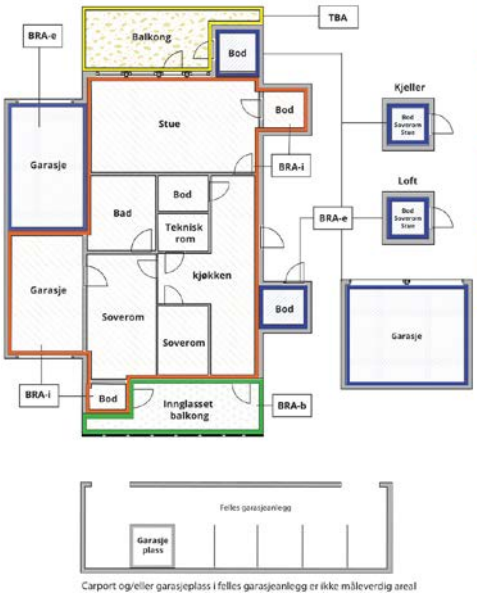
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 branncceller

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.

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75			75	
SUM	**75**				
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, entré, soverom, soverom, soverom, stue/kjøkken, bod/gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod/gang er godkjent som bod/skapgang.

Det er etablert balkongdør der det på tenging er inntegnet vindu. Vurderes som søknadspliktig fasadeendring, og det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
21.10.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Torstein Ditlev Skare	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1508 ÅLESUND	201	190		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellgata 32

Hjemmelshaver
Skare Torstein Ditlev

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fjellgata på Klipra i Ålesund, nær sentrum og turområdene på Aksla. Det er gangavstand til servicetilbud og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Fjellgata. Kommunens opplysninger angir at adressen er knyttet til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Klipra, reg.plan Grensegata–Volsdalsbakken, m/best», plan-ID 1504390, vedtatt 03.10.1991. Eiendommens areal er fordelt på reguleringsformålene boliger, bolig/forretning og kjørevei. I kommunedelplan for Ålesund 2016–2028 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommunens planstatus datert 19.10.2026 oppgir ingen pågående reguleringsarbeider eller planforslag som berører eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har felles tomt for sameiets seks seksjoner. Matrikkelen oppgir et beregnet tomteareal på 387,6 m² og et areal fra målebrev på 388,3 m². Mot sør er det et felles uteareal med betongterrasse og direkte utgang fra leilighetens stue.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	30.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjellgata 32 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 190
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ålesund

Oppdragsnr.

1-0239/26

Selger 1 navn

Torstein Ditlev Skare

Gateadresse

Fjellgata 32

Poststed

ÅLESUND

Postnr

6003

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: Var noe mugg i to takhjørner.

Document reference: 1-0239/26

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Etterisolering i tak/vegg mot gate for å forbedre mugg

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På soverom mot gate var der fukt i ett hjørne før jeg flyttet inn. Drenering utenfor ble fikset og jeg har ikke oppdaget noe fukt etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan se noen små sprekker og ujevnheter. Noen flis er ikke helt beine. På platting utenfor er der sprekker

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny utestikk for varmepumpe. Nye spotter på kjøkken. Ekstra stikk på soverom. Skiftet en ledning i vartvannsbereder som var sprø. Skiftet til 16A sikring på kjøkken/utestikk. Utbedret noe jording til stikkontakter. Varmepumpe innstallert av en bedrift

Arbeid utført av: Meg selv

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0239/26

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd trapp og terasse utvendig.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0239/26

Tilleggskommentar

I vinduer som alltid har lukkede gardiner har jeg sett noe mugg komme frem. Dette har jeg vasket bort med en klut

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0239/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Skare	fce34b4b9d08dc194be41 09de8456fb3ac571234	27.10.2026 09:08:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0239/26

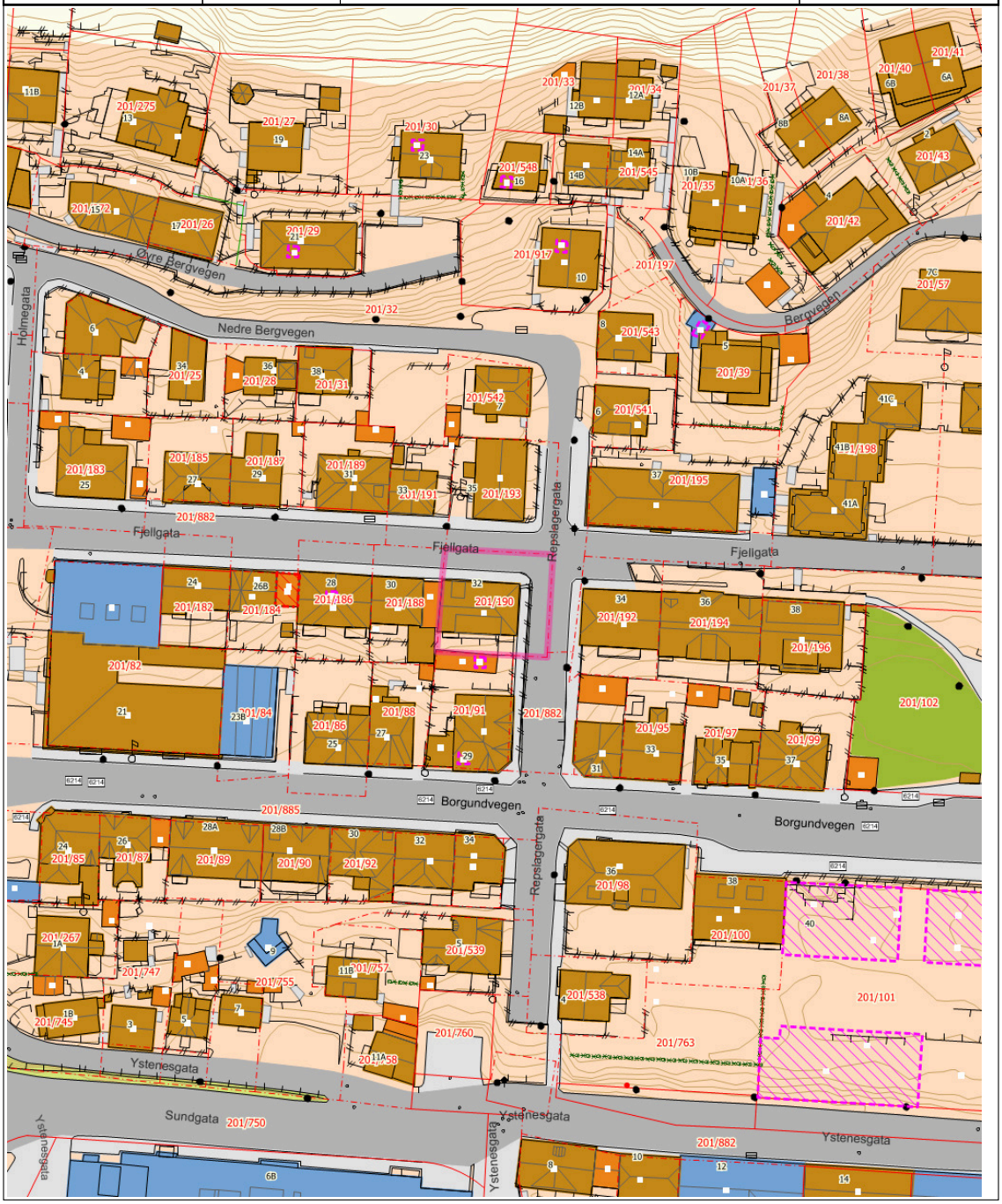
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fjellgata 32 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

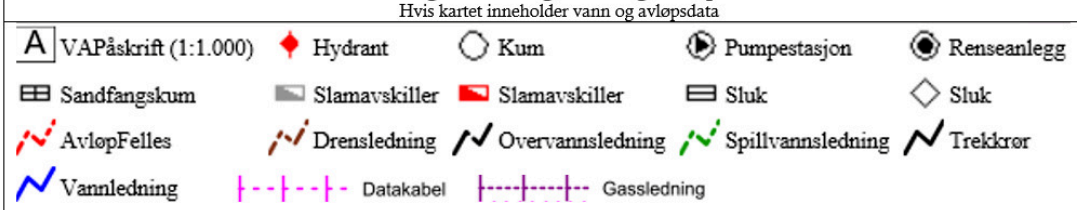
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Riving	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Uavklart grense	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Park	Bebygd område
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Fjellgata 32 6003 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

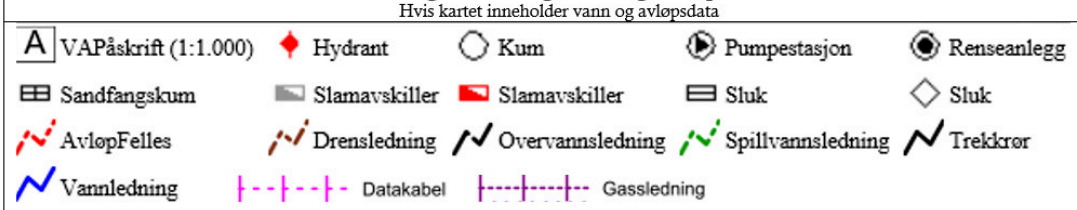
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Eksisterende tre som skal bevares
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert fotgjengerfelt	Bevaringsområde	Bevaring av bygninger
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Almennyttig formål
Annet byggeområde	Kjøreveg	Gate m/fortau
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Offentlig friområde	Park	Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass	Bolig/Forretning	Bolig/Offentlig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

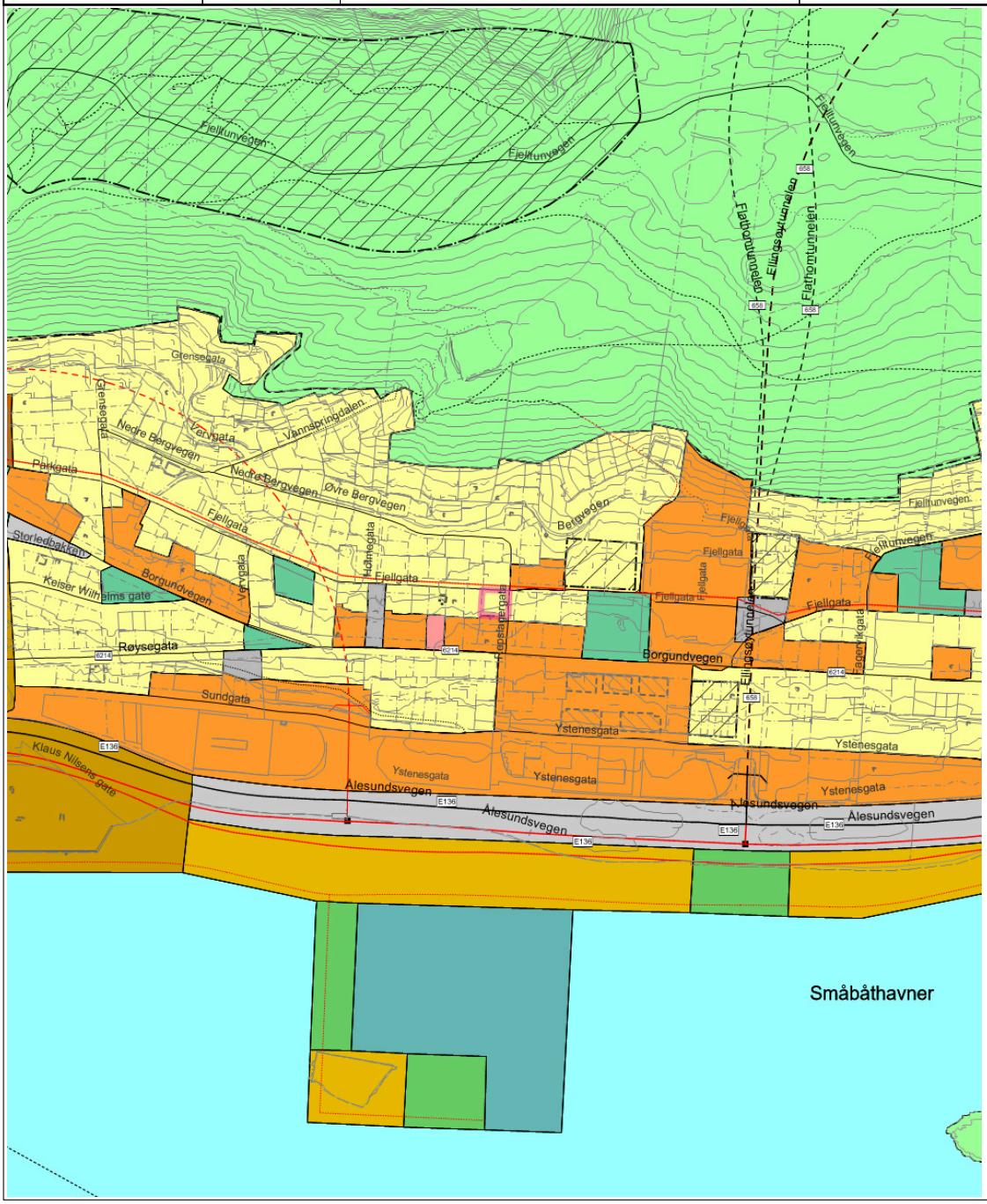


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 190	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Fjellgata 32 6003 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

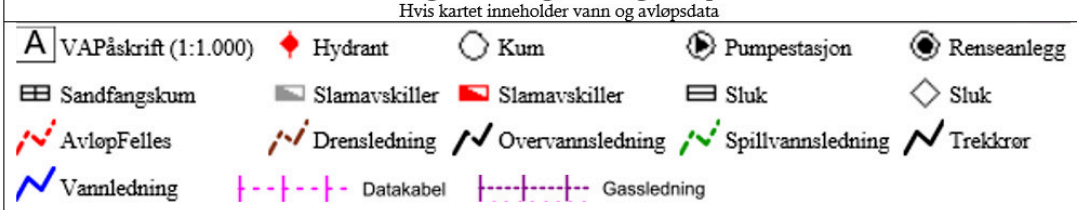
Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Fjernveg - Tunnel - Nåværende
Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Bevaring kulturmiljø	Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende
Bebyggelse og anlegg - Fremtidig	Andre typer anlegg - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
Parkering - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
Grønnstruktur - Fremtidig	Friluftsområde - Nåværende	Småbåthavn - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

notar.no

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

Grund mark. nr. 32, Fjellgaten

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 125 m²
Bagbygning m²
Udhusbygning m²
Tils. 125 m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) Ca 58 m²

Bygningens bestemmelse vaaningshus.

Bygningens høide (§ 25) Midl. høide mot Rideslagergt 8,7 m.
Fjellgt. 7,5 "

Gadens bredde (§ 20) 12,5 m.

Etagernes antal og høide

Grundens beskaffenhed Fjeld.

Fundamentering og grundmur Aalesundsmur

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering 6" støpekloak – Draingrøft

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) 3" planker.

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) Reisverk

Indredning i kjælderen (§ 34) Vaskekjælder, bod og boder.

Indredning paa loftet (§ 33 [2])

Trappeantal (§ 38) 1

Tagtækning (§§ 40—41) skifer

Antal piber (§§ 57—61) 2

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 9 ovner, 4 komfurer og 1 vaskegrander.

Trukne røgrør (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40) 45°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 6 takluker

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) 4 W. C

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

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

Aalesund den 21. mai 1915

Som eier Aalesunds Kommune

Som anmelder

Som ansvarshavende

notar.no

Fjeldgaten 32
D2 35

J.-Nr. .....

Udskrift

af

Aalesunds bygningskommissions forhandlingsprotokol,

forsaavidt nedenstaaende betræffer.

Aar 19 15 *den* 22. mai *afholdtes møde.*

Fraværende var: M. Bratseth.

Hvor da:

4/ Behandledes dispensationsandragende til Kongen fra Aalesunds kommune dat. 21/5 15 for opförelse av 2 vaaningshuse ved Fjeldgaten.

Bygningskommissionen besluttet enstemmig at anbefale den ansökte dispensation for begge bygningers vedkommende.

(sign). P. Arctander M. Björlo. Tobiassen John Roald.

Utskriftens rigtighet bevidnes.

John Roald

ÅLESUND KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR
BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) 21 919

Vedlegg nr. 1
Til sak nr.

Tørlen Bygg

6020 VEGSUND

DELEGASJONSSAK NR. 200/85.

DERES REF.:	VÅR REF.:	DATO:
	DB/bf	18. april 1985

GNR. 201 BNR. 190 (FJELLGATA 32) - EIER TØRLEN BYGG - SØKNAD OM BYGGE-TILLATELSE FOR TOTALFORNYING AV EIENDOM.

For området er det utarbeidet stadfestet reguleringsplan fra 1904.
av 15-2,
Søknaden har vært forelagt byplansjefen som i notat av 14.3.85 skriver:

"For området gjelder reg.plan for Brandstrøket, stadfestet 16.8.1904. Denne angir kun gatelinjer.

En har ingen merknad til søknad om fornyelse av eksisterende bolighus på eiendommen."

Søknaden har også vært forelagt brannsjefen som i notat av 28.2.85 skriver:

"Ombyggingen kommer inn under de branntekniske kravene i kommunens "rehabilitetsregler".

Beskrivelse av ev. brannteknisk sikring er ikke tatt med i fornyelses-planene. Jeg ber om at anmelder klargjør dette."

VEDTAK:

Bygningssjefen finner ikke å kunne godkjenne at altaner bygges som omsøkt da de strider mot avstandsbestemmelsene i bygningslovens § 70.
Forøvrig har bygningssjefen ingen vesentlige innvendinger i prinsippet men må kreve at følgende ordnes før evt. byggetillatelse gis:

1. Merknader/betingelser fra brannsjefen ovenfor må tas tilfølge. Korrigerte tegninger må framlegges for særskilt godkjennelse.

Når ovenstående vilkår nr. 1 er oppfylt/foreligger, vil særskilt bygge-tillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

- 2 -

Tørlen Bygg 18.4.85 ~~Side 2~~

Vedlegg nr. 1
Til sak nr.

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

Protest fra nabo ansees tatt tilfølge.

Denne vedtak er fattet av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen

Kjell Tjærtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd.ing.

Gjenpart: Olav Clausen, Borgundvegen 29, 6000 Ålesund.

Vedlegg: Retningslinjer ved boligutbedring.

Tørlen Bygg

6020 VEGSUND

DB/bf 1. august 1985

GNR. 201 BNR. 190 (FJELLGATA 32) - EIER TØRLEN BYGG. BRANNTEKNISK SIKRING.

Viser til tidligere korrespondanse.

Ettersom HBR har avslått søknad om 2 stk. nye altaner i sak nr. 150/85 B må byggetillatelse baseres på del.sak nr. 200/85.

Det er her krevd beskrivelse av brannteknisk sikring og korrigerte tegninger. Beskrivelse som nevnt foreligger v/ Deres brev datert 9.5.85.

Beskrivelsen er forelagt for brannsjefen som i notat datert 30.7.85 skriver:

"På bakgrunn av de opplysninger og beskrivelse som nå foreligger, kan det gis følgende branntekniske vurdering:

1. Bygget er en ren trebygning og kommer derfor ikke inn under gjeldende branntekniske bestemmelser for rehabilitering av eldre bygårder av mur som før avtatt.

2. Den planlagte branntekniske sikringen av bygget er ikke tilstrekkelig til at det kan vurderes i en høyere bygningsbrannklasse.

3. Etter byggeforskriftene tillates trebygninger (bygningsbrannklasse 4) oppført i høyst 2 etasjer. Den planlagte innredningen av loft og kjeller medfører at bygget nå får 4 etasjer, kfr. bf. kap. 23:11.

På bakgrunn av ovenstående vil brannsjefen ikke anbefale ombyggingen godkjent."

Etter dette vil bygningssjefen for sin del måtte avslå søknad om innredning i kjeller eller på loft.
Dersom innredning av leilighet sløyfes i kjelleren kan loftet bare innredes med rom til "varig opphold" med 1/3 av grunnflaten, jfr. forskr. kap. 26:21 og kap. 55:452.

Av bygningsrådets arkiv kan vi ikke se at boligrom har vært godkjent tidligere på loftet.

- 2 -

Planene må derfor omarbeides.

Dette avslag kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen
bygningssjefen

Peter Kjelsvik
bem.

Dagnar Brekke
avd.ing.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN
TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) 21 919

Tørlen Bygg

6020 VEGSUND

DERES REF.:	VÅR REF.:	DATO:
	DB/alg.	22. august 1985

GNR. 201 BNR. 190 - BRANNTEKNISK OPPRUSTNING AV BOLIGBYGG

Viser til tidligere korrespondanse, sist ved Deres brev datert 17.8.85.

Bygningssjefen godtar for sin del at brannteknisk sikring utføres som foreslått i Deres brev datert 9.5.85 og i tillegg kler yttervegger med tennvernende kledning samt monterer brannslanger og brannvarslere.

Ettersom antallet leiligheter totalt øker i forhold til tidligere godkjent bruk slik dette kan dokumenteres i vårt arkiv, skal også parkeringsplass framskaffet i samsvar med gjeldende vedtekter til bygningslovens § 69 nr. 3 og 4.

I følge godkjennelse av toalettrom i kjeller den 20.11.65 framgår at der på daværende tidspunkt fantes leilighet i kjellen.

Innsigelser mot dette framkom ikke da saken var forelagt for bygningsrådet den 10.12.65 og leiligheten her må dermed ansees godkjent av bygningsmyndighetene.

Når det gjelder loftet kan en ikke se at noen form for dokumentasjon foreligger som påviser at 4 hybler har vært godkjent tidligere.

Følgelig må 1 stk. parkeringsplass framskaffes dersom leilighet innredes på loftet.

Dersom dette ikke er mulig må frikjøpsordningen benyttes og kr. 30.000,- innbetales til Ålesund Parkering A/S. cf. Gillebo 28-1-86 DB.

Byggetillatelse vil kunne utskrives når parkeringsforholdet er klarlagt. (Vi antar at her i bakgården er tilstrekkelig plass for parkering av en bil til dersom avkjørselstillatelse kan skaffes).

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd.ing.

Gjenpart: Brannsjefen.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)			Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fjellgata 52				201	190	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	~~Kommunestyrets~~ bygningssjefens vedtak			
Nybygg	Boligbygg	15.2.85	dato 18.4.85		sak	200/85
Byggherrens navn		Adresse				Telefon
Tørlen Bygg		6020 Vegsund				92805
Anmelderens navn		Adresse				Telefon
"		"				"
Ansvarshavendes navn		Adresse				Telefon
Byggmester Einar Tørlen		"				"

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 2.9.86

bygningssjefen

Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

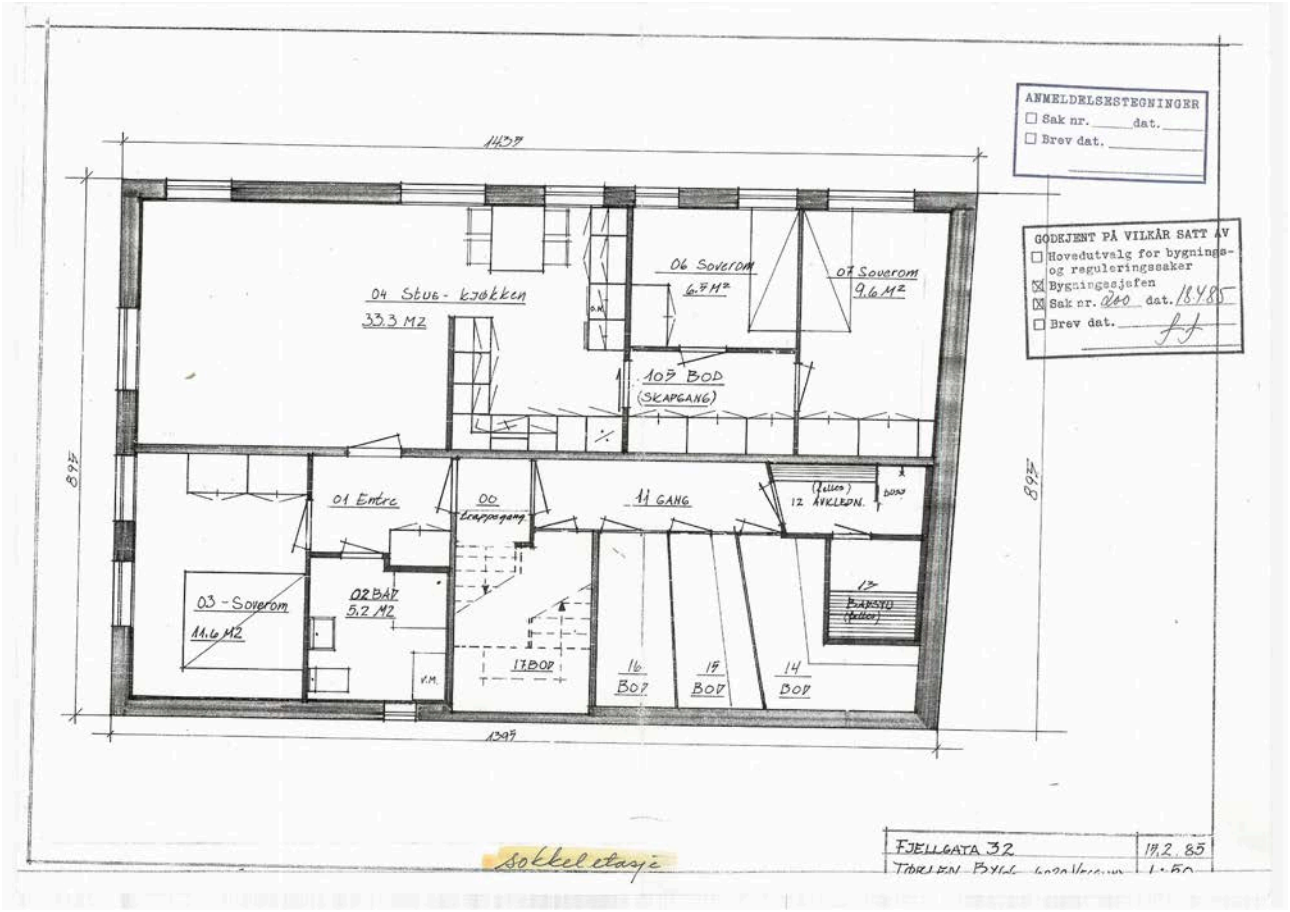
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

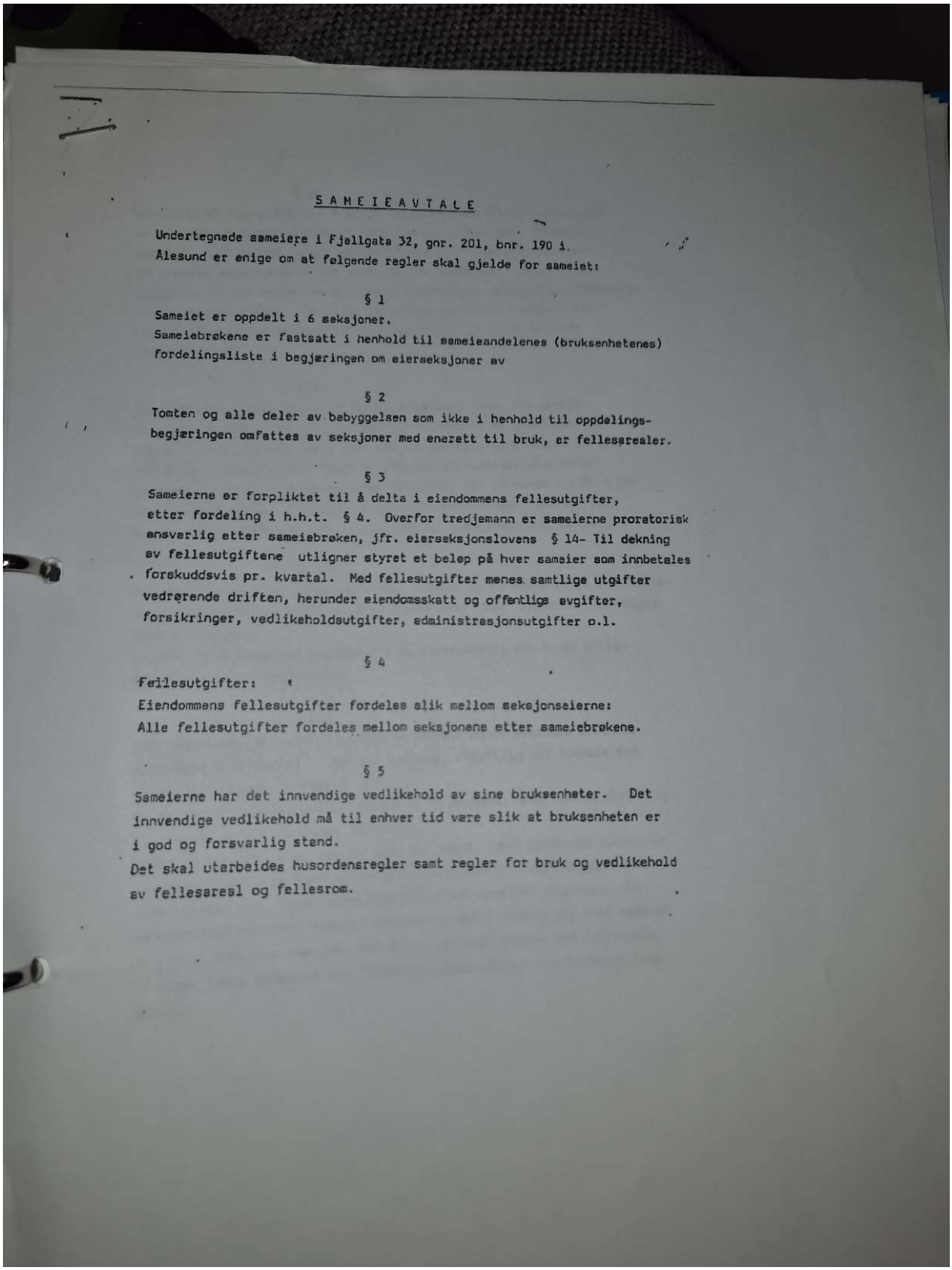
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09


ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. ____ dat. ____
☐ Brev dat. ____
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 200 dat. 18.4.85
☐ Brev dat. ____
MOT NORD. (FJELLGT.)
9.60
3.10
3.10
2.55
2.40
2.40
2.40
FJELLGATA 32
17.2.87
TØRLEN BYGG. GOZO VEGSUND.
1:100


ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. ____ dat. ____
☐ Brev dat. ____
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 200 dat. 18.4.85
☐ Brev dat. ____
MOT SYD
ØST.
FJELLGATA 32
TØRLEN BYGG, 6020 VEGSUND
19.2.85
1:100


ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. ____ dat. ____
☐ Brev dat. ____
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 260 dat. 18.4.85
☐ Brev dat. ____
04 Stue - kjøkken
33,3 M2
06 Soverom
6,7 M2
07 Soverom
9,6 M2
10? BOD
(SKAPGANG)
01 Entre
00
11 GANG
12 AVKLEDN.
03 - Soverom
11,6 M2
02 BAD
5,2 M2
17 BOD
16
BOD
15
BOD
14
BOD
Sokkeletasje
FJELLGATA 32
19.2.85



SAMEIEAVTALE

Undertegnede sameiere i Fjellgata 32, gnr. 201, bnr. 190 i Ålesund er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet:

§ 1

Sameiet er oppdelt i 6 seksjoner.
Sameiebrøkene er fastsatt i henhold til sameieandelenes (bruksenhetenes) fordelingsliste i begjæringen om eierseksjoner av

§ 2

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3

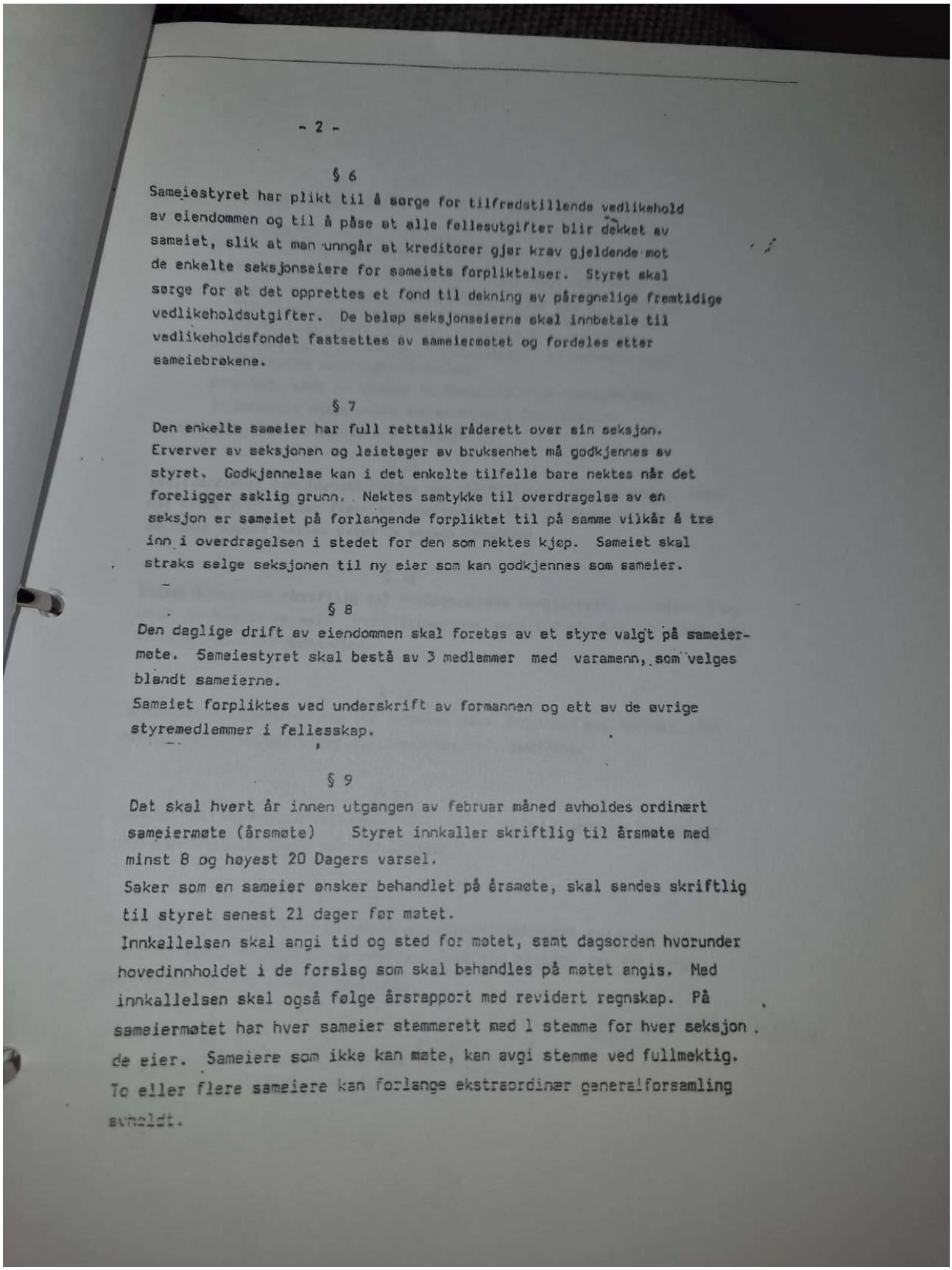
Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter, etter fordeling i h.h.t. § 4. Overfor tredjemann er sameierne proratorisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. eierseksjonslovens § 14- Til dekning av fellesutgiftene utligner styret et beløp på hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l.

§ 4

Fellesutgifter:
Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:
Alle fellesutgifter fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøkene.

§ 5

Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenheten er i god og forsvarlig stand.
Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom.



§ 6

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

§ 7

Den enkelte sameier har full rettslik råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som sameier.

§ 8

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av et styre valgt på sameiermøte. Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer med varamenn, som velges blandt sameierne.
Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og ett av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

§ 9

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiermøte (årsmøte) Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyest 20 Dagers varsel.
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.
Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiermøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. To eller flere sameiere kan forlange ekstraordinær generalforsamling avholdt.

§ 10

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
4. Fatte beslutning om nyanskaffelse eller igangsettelse av forbedringer/utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
5. Foreta valg av formann, styremedlemmer og varamenn samt fastsette disses godtgjørelser.
6. Foreta valg av revisor og fastsette hans godtgjørelse.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtak under pkt. 4 krever 2/3 flertall.

§ 11

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2-to- eller flere av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 12

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel- Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt de saker som skal behandles.

§ 13

sameiermøtet ledes av styrets formann, eller hvis han har forfall, den sameiermøtet velger blant de tilstedeværende sameiere.

§ 14

Sameiet han panterett for inntil kr. i hver seksjon for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistelovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldande lov om eierseksjoner.

25/01-18 Ålesund

C. Myrvik Peter H. Reald

Melissa Trones

enova

Energiattest



Adresse **Fjellgata 32, 6003 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375691**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178923099**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **190**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1916**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **175,69**

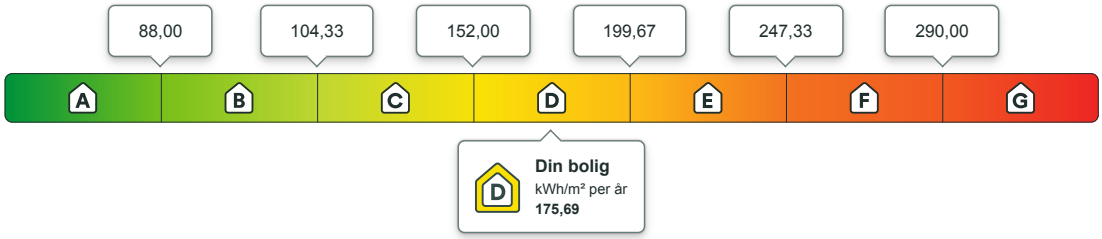
Fjellgata 32, 6003 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 520,67	**166,94**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Fjellgata 32, 6003 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: 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.

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	2,24 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	73,66 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		56,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.

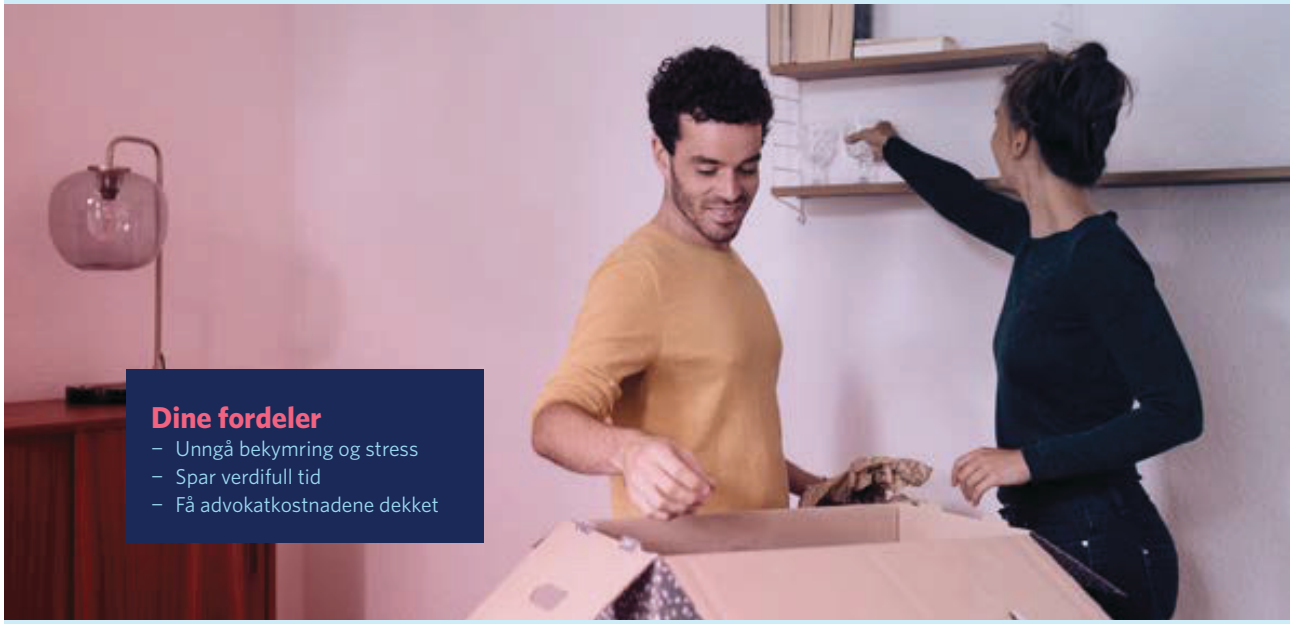
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

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

E-mail: _____

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

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: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar