

Fjellgata 47A

KLIPRA

notar



Prisantydning Kr. 4 100 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 62/69 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Fjellgata 47A

Meget tiltalende leilighet oppusset i 2026|

Populær beliggenhet| Heis| Garasje| Fjernvarme|

Veranda på 8 kvm| Fin utsikt

Adresse	Fjellgata 47A 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 100 000,-
Omkostninger	Kr 115 490,-
Totalpris	Kr 4 215 490,-
Fellesutgifter	Kr 4 766,-
BRA-i/BRA Total	62/69 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2001
Soverom	2
Etasje	4

Meget tiltalende leilighet beliggende i populært sameie i Fjellgata 47.

Leiligheten er overflateoppusset av fagfolk i 2026 og fremstår som delikat med god standard. Av innvendige overflater er her lagt 1 stavs parkett på gulv og vegger og himlinger er sparklet og malt. Nytt kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer og er installert komfyrvakt, vannstoppsystem og ny kjøkkenventilator. Badet ble renovert av fagfolk i 2019 og er helfliset. Badet er utstyrt med varme i gulv, innredning m/servant, wc, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har god planløsning og inneholder entrè, innvendig bod, stue, kjøkken, soverom og bad. Fra stua er her utgang til sydvendt balkong på ca 8 kvm. Det er heis i bygget og leiligheten har 1 p-plass i felles garasjekjeller samt en bod.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	81

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Fjellgata 47A Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

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

Fra 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.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0196/26

SELGER

Martin Elias Svinø

MATRIKKE

Gårdsnummer 133, bruksnummer 441, seksjonsnummer 20, , ideell andel 1/1 i Klipra 2 Boligsameie med orgnr.: 993769193 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.627 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er pent opparbeidet med støpte/ hellelagte fortau. Garasjeanlegg i underetasje med avlåste porter/ automatisk portåpner. Pr idag har sameiet 10 utvendige parkeringsplasser, i garasjekjeller er det felles vaskeplass. Tomtearealet gjelder hele sameiet.

SAMEIEBRØK

62/2595

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2001

BYGGEMÅTE

Bygningen er en boligblokk oppført i 2001, bestående av tre og fire etasjer.

Fasadene består av malte murkonstruksjoner.

Taket har skifertekking og beslag fra byggeåret.

Etasjeskillene er utført i betong.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning. Hoveddøren er en malt B30-ytterdør, og skyvedøren til balkongen er i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og to-lags glass.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt, flislagt veranda med stålrekkverk. Det er lagt løse tredekkeplater på det flislagte gulvet.

Det medfølger en kjellerbod med malte betongkonstruksjoner og mekanisk avtrekk, samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med asfaltert gulv.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- A.___NA__ - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

- A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Avvik: Ventilasjonsaggregatet er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

- A.___NA__ - Rørinstallasjoner

Avvik: · Det er usikker fremtidig funksjon for vannbårent varmesystem, ihht punkt C.5.

· Det har forekommet mindre lekkasjer fra koblinger til radiatorer, lekkasjen er opplyst å være utbedret, lagt nye gulv.

Det er påvist noe rustskader i samle skap for vannbåren gulv, dette kan tyde på noe kondensering eller mindre lekkasje tidvis.

- A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Avvik: Dusjsonen grenser mot fellesareal og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

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 2025.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bravida Elektro og Jansen Elektro

Beskrivelse: Bytte av transformator i fordelerskap på bad. Rent EI-arbeid. Hele badet er pusset opp av fagfolk i 2019 i følge forrige eier. Bravida har installert nytt blandebeholder og waterstop på nytt kjøkken.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bravida, Eidsnes Elektro

Beskrivelse: Sameiet har periodisk vedlikehold av sentralvarme/fjernvarmeanlegg. Det er lagt opp en ny elektrisk kurs fra sikringsskapet for å endre fra komfyr til komfyr + platetopp. Dette er utført av Eidsnes Elektro. Det er byttet fra anloger til moderne digitale termostater fra LK. Dette er utført av Bravida.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vet ikke.

Beskrivelse: Sameiet har festet noe løs skifer på taket i 2026.

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?

Ja.

Beskrivelse: Det skal kanskje bygges ut 5 boligblokker (Fagervikplassen) noen hundre meter sørvest for leiligheten. Utbyggingen vil ikke påvirke utsikt så vidt meg bekjent.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er vedtatt at kostnadene skal økes med 699 kr per mnd fra oktober 2026 i forbindelse med at tv og internett fra Tafjord/Telia skal inn i felleskostnadene.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/offentlig iht reguleringsplan for Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991. Deler av tomten er også regulert til kjørevei (63,38 kvm).

Eiendommen er også avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg iht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

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

Oppvarming skjer via vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme, med fordeling i samleskap på bad.

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

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Pr idag har sameiet også 10 utvendige parkeringsplasser som er til gjesteparkering.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest angående nybygg/bolig med garasjeanlegg datert 11.12.2001.

BYGGETEGNINGER:

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Leiligheten inneholder bad, bod, gang, stue/kjøkken og soverom.

Balkong på 8 kvm.

Bod på ca. 7 kvm.

Leiligheten har også en garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Innvendige overflater er oppusset i 2026 av fagfolk. Det er lagt ny parkett, vegger er sparklet og malt, og himlinger er malt. Leiligheten har skyvedørsgarderobe og glatte, malte innerdører.

Kjøkkeninnredning fra 2026 levert av HTH med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over benk,

integrert kjøl/ frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt, vannstoppsystem og ny kjøkkenventilator.

Badet er renoveret i 2019 av fagfolk. Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling med innfelte spotter, innredning med servant, toalett og dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er smøremembran fra 2019 og sluk i stål.

Tekniske installasjoner:

- Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom med tilluft via ventiler i vegg/vindu.
- Vannrør er utført som rør-i-rør med samlestokk tilgjengelig via luke i himling på badet, og stoppekran i taket. Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast.
- Oppvarming skjer via vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme, med fordeling i samleskap på bad. Varmt forbruksvann leveres fra fjernvarm.

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: 62 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 8 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 62 m² Bad, bod, gang, stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong.

BOD/GARASJEPLASS

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod og garasjeplass

IKKE MÅLBARE AREALER

Garasjeplass har ikke måleverdig areal.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 100 000,-

VERDITAKST

Kr 4 100 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 480,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 067,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Drift og vedlikehold, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter, energi/fyring, forretningsførerhonorar, personalkostnader, styrehonorar og andre driftskostnader.

Det er vedtatt at kostnadene skal økes med 699 kr per mnd fra oktober 2026 i forbindelse med at tv og internett fra Taffjord/Telia skal inn i felleskostnadene. De totale felleskostnadene blir da 4766,- kr pr mnd.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 641 025,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 564 099,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av

beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 100 000,- (Prisantydning)

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

kr. 102 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 115 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 215 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2000/12846-2/58 03.10.2000 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Samme rett har Tafjord Nett AS.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 133 BNR: 441

2000/16775-2/58 20.12.2000 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2000/10216-2/58 09.08.2000 GRENSEJUSTERING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/16775-1/58 20.12.2000 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 62/2595

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 29

2020/159924-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 441 FNR: 0 SNR: 20

2024/920959-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 133 BNR: 441 FNR: 0 SNR: 20

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

17.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

1119860

KOMMENTAR FELLESgjELD

Det er ingen fjellesgjeld ihht opplysninger gitt fra forretningsfører datert 13.08.2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 19 035,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til kommunale avgifter og energi.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 899 372.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden i tillegg til vanlig kommunikasjon mellom styremedlemmer
- Det er gjennomført plan og rutinemessig vedlikehold på grunnlag av leverandørers anbefalinger.
- Det planlegges for bytting av sikkerhets wire for garasjeport pga. levetid på wiren.
- Vedlikehold på brann varslings anlegg.
- Prosjektet med utskifting av lys armaturer og nød belysning i garasje og fellesareal pga. utfasing av lys kilder (lysstoffrør og PLC lamper) er igangsatt.
- Alle seksjonseiere er pålagt å sjekke sine anlegg for vannbåren varme i forbindelse med potensielle lekkasjer.
- Det er avholdt øvelse og informasjon om mønstring ved brannalarm.
- Det har vært arrangert dugnad for å stelle opp uteareal.

Fremtidige planer:

- Potensiell utskifting av dørtelefon system pga. utgåtte produkter, men pt. er det funksjon på utstyret
- Potensiell utskifting av tvilling pumpe for vannbåren varme system
- Potensiell utskifting av viftemotorer for småvifter og vedlikehold av avtrekks anlegg.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr i Sameiet, men det kan gjøres unntak for bl.a. førerhund og dyr som til enhver tid er inne. Det må søkes styret før husdyr anskaffes.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Vedlikehold av fellesaraler er er sameiets ansvar.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: torstein@notar.no
Mobil: 916 26 544

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.)
Fotografering, 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

FJELLGATA 47A

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



LEILIGHET I BLOKK · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Fjellgata 47 A

6003 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 133: Bnr 441, : Snr 20
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2001
Befaringsdato	11.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STDJ6RSC
Rapportdato	19.08.2026

0
TG3

4
TG2

17
TG1

0
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 4 100 000

BRA-i
62 m²

BRA-e
7 m²

BRA-b
0 m²

TBA
8 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	17
3.4 - Lovlighetsmangler	18
4 - Verdivurdering	20
4.1 - Oppsummering	20
4.2 - Teknisk verdi	20
4.3 - Sammenlignbare objekter	21
5 - Bilder	22
6 - Vedlegg og kilder	23
7 - Forutsetninger	24
8 - Ansvarlig takstingeniør	27

9 - Versjoner av rapporten

28

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

2-roms selveierleilighet beliggende sentralt på Klipra med kort vei til Ålesund sentrum, butikker, kollektivtilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Tiltalende leilighet som er betydelig oppgradert de senere år med nye innvendige overflater og kjøkken fra 2026 samt bad fra 2019.

Sørvendt veranda på ca. 8 m² gir gode solforhold og trivelige utsiktsforhold.

For detaljer og tekniske vurderinger, se tilstandsrapporten.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod/garasjeplass, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet - separat vurdering på våtrom/kjøkken

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Svinø Martin Elias

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 4 100 000

Dato verdsetting

12.08.2026

Befaringsdato

11.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Martin Elias Svinø

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

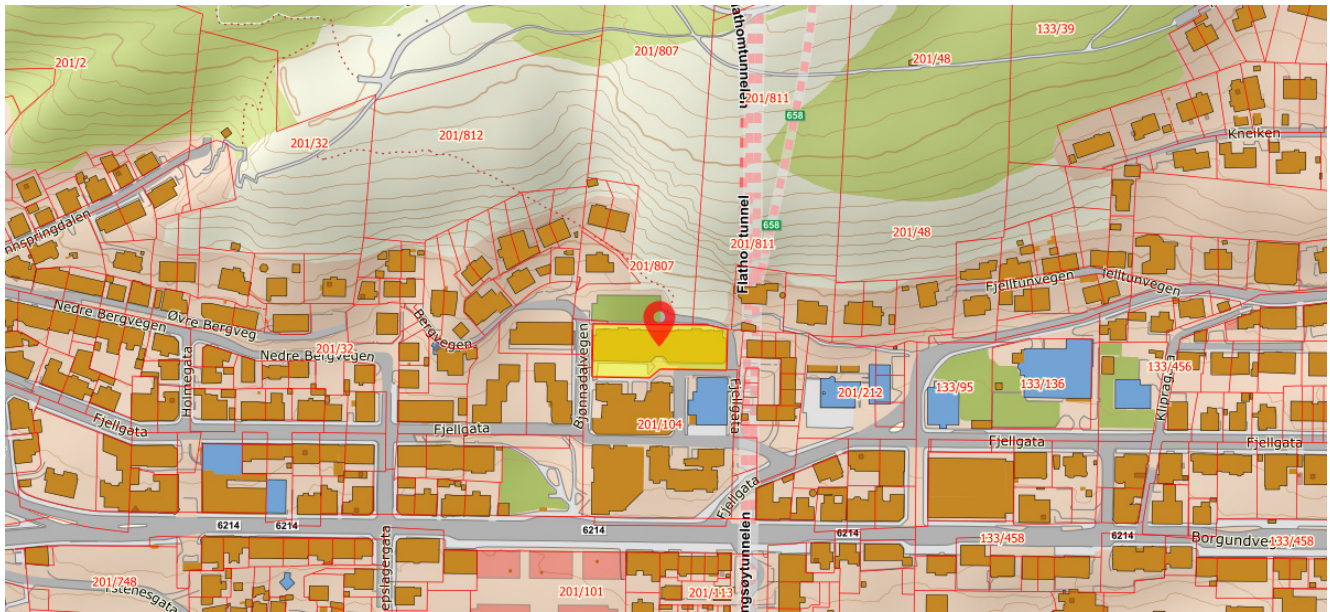
Tlf. 92236850

19.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 71355ae6-06a7-4c4c-abaf-e44b079002c1 - version 2)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Fjellgata 47A ligger sentralt på Klipra, i et etablert boligområde med kort avstand til Ålesund sentrum. Nærområdet har dagligvarebutikker, barnehager, Volsdalen barneskole, omsorgssenter og gode bussforbindelser. Det er også nærhet til idretts- og aktivitetstilbud ved Volsdalen, Klipra og Volsdalsberga, samt fine tur- og rekreasjonsområder på Aksla og ved Volsdalsberga. Sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturtilbud og serveringssteder.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	1626.6 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	133		
Bruksnummer	441		
Seksjonsnummer	20		

Totalt tomteareal 1626.6 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 69 m²

Sum BRA-i 62 m²

Sum BRA-e 7 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 8 m²

2.3.1 LEILIGHET

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Fjellgata 47 A
6003 ÅLESUND

Byggeår: 2001



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 133: Bnr 441

Seksjon 20

SVINØ MARTIN ELIAS

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utvendige forhold

Skifertaktekking/beslag etc som taktekking fra byggeår. Fasader er malte murkonstruksjoner. Fasader er vedlikeholdt i 2017/18. Aluminiums hovedytterdører i blokk.

Betongetasjeskille.

Leiligheten er fra 2001 og har malte trevinduer med to-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

Skyvedør til balkong i malt tre med utvendig aluminiumsbekledning og to-lags glass. Hoveddør er malt B30-ytterdør.

Stue har utgang til en sørvendt veranda på ca. 8 m², flislagt med stålrekkverk. Det er lagt løse tredekkeplater/briketter opp på flisene.

Innvendige forhold

Innvendige overflater er oppusset i 2026 av fagfolk. Det er lagt ny parkett, vegger er sparklet og malt, og himlinger er malt.

Leiligheten har skyvedørsgarderobe og glatte, malte innerdører.

Våtrom

Badet er renoveret i 2019 av fagfolk. Rommet har flislagte gulv og vegger, malt himling med innfelte spotter, innredning med servant, toalett og dusjhjørne med glassdører, samt opplegg for vaskemaskin. Det er smøremembran fra 2019 og sluk i stål.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2026 levert av HTH med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er fliser over benk, integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt, vannstoppsystem og ny kjøkkenventilator. Parkett på gulv fra 2026.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom med tilluft via ventiler i vegg/vindu.

Vannrør er utført som rør-i-rør med samlestokk tilgjengelig via luke i himling på badet, og stoppekran i taket. Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig i plast.

Oppvarming skjer via vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme, med fordeling i samleskap på bad. Varmt forbruksvann leveres fra fjernvarme.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2001

2019	Bad	Bad er ribbet ned og bygd opp igjen i 2019. Utført av fagfolk, Marcin Bygg AS, T Madsen AS og Alfa Elektro AS
2026	Overflater	Det er lagt nye gulv og sparklet og malt vegger, Gulv er lagt av Gangstad Bygg AS, Vegger er sparklet og malt av Malom AS.
2026	Rør	Hoel Rør as og Bravida har utført noe arbeid på anlegget i forbindelse med kjøkken og radiatorer.
2026	Kjøkken	Ny HTH kjøkkeninnredning, levert og montert gjennom HTH. Eidsnes Elektro og Bravida AS har gjort noe på el.

2.3.1.3 AREAL

4.etasje		TBA: 8 m ²	Sum BRA: 62 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Bod, Gang, Stue/kjøkken, Soverom		62 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er pent opparbeidet med støpte/ hellelagte fortau etc. Garasjeanlegg i underetg med avlåste porter/ automatisk portåpner etc. Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, eldreboliger og offentlig areal.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Parkering:

- Det er egen garasje plass i garasjekjeller. Pr idag har sameiet 10 utvendige parkeringsplasser, i garasjekjeller er det felles vaskeplass etc.

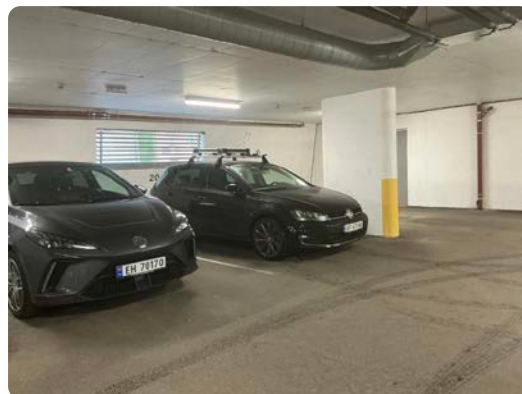
Felleskostnader:

- Felleskostnader er idag ca kr 4000 pr mnd , planer om økning med 699 pr mnd som skal inkludere internett.

2.3.2 BOD/GARASJEPLASS

Fjellgata 47 A
6003 ÅLESUND

Byggeår: 2001



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Kjellerboden i øverste underetasje har normal bodstandard med malte betongkonstruksjoner og mekanisk avtrekk. Det er strømuttak i boden, og det medfølger også en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen. Gulvet i garasjekjeller er asfaltert, og det er en felles vaskeplass med varmt og kaldt vann, automatisk portåpner og sykkelbod. Det er i sameiet planer om felles strømtilførsel for el bil lading i 2027

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 AREAL

Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

Kjeller		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 7 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod, Garasjeplass			7 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.	Rørinstallasjoner	TG2
2.13.4.1		
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.13.1	Vannledninger	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	
A.	Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og	
2.13.4.2	lignende varmesentraler)	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.17	Yttervegg	

3.2 Leilighet



Byggeår: 2001

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2019

Beskrivelse:

Bad er ribbet ned og bygd opp igjen i 2019. Utført av fagfolk, Marcin Bygg AS, T Madsen AS og Alfa Elektro AS. Badet har flislagt gulv og vegger og malte innvendige tak, innfelt spottbelysning i tak. Badet har innredning med servant, toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon, utført gjennom tidligere eier.



Oversikt bad

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 16-18 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt. Det er smøremembran fra 2019 og stålsluk fra byggeår,

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Det er stålsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk bad

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. Det er luftespalte i nedkant på dør til badet som tillufttilførsel.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra stue mot vegg uten fuktbelastning, benyttet tidligere hulltaking. Det er målt 8 vekt% fuktighet inne i hulltakingen som tilsier tørt treverk.

Dusjonen grenser mot fellesareal og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets tettesjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt, da manglende dokumentasjon

medfører usikkerhet om utførelsen og funksjonen til det vanntette sjiktet.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

I 4.etasje, i stue/kjøkken og soverom er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 7 og 5 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på ca 8-10 mm gjennom de samme to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom vegg/vindusventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden. Avtrekksvifte montert i tak på bad

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsaggregatet er over 15 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsaggregatet er over 15 år, og fremtidig funksjon er usikker; anlegget bør følges opp med jevnlig observasjon og det bør planlegges for utskifting ved funksjonssvikt.



A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Vannrør er et rør-i-rør-system, og besiktiget via en samlestokk i en luke i taket på badet. Avrenning fra taket ledes til rom med sluk. Kursene er ikke merket, og stoppekranen er plassert i taket.

Samlestokken er ikke plassert i et skap, men ligger åpent mellom gipshimling og betongdekke. Dette var vanlig praksis på byggetidspunktet, vurdering er basert på alder og observasjoner av samlestokken i taket. Kurser er ikke merket
Stoppekran i luke i taket på badet

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger. Vurdert utifra alder og materiale.

A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Varmevann fra fjernvarme

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG2 A.2.13.4.1 - Rørinstallasjoner

Beskrivelse:

Leiligheten har vannbåren varmesystem, fordeling via radiatorer og gulvvarme, samleskap på bad, varmekilde er fjernvarme.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for vannbårent varmesystem, ihht punkt C.5.
- Det har forekommet mindre lekkasjer fra koblinger til radiatorer, lekkasjen er opplyst å være utbedret, lagt nye gulv. Det er påvist noe rustskader i samle skap for vannbåren gulv, dette kan tyde på noe kondensering eller mindre lekkasje tidvis.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det foreligger usikkerhet knyttet til anleggets fremtidige funksjon. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for tiltak over tid.



A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

Beskrivelse:

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

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Det er montert inn ei ny kjøkkeninnredning i 2026, utført og levert av HTH. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate, det er montert fliser på vegg over benkeplate. Innredningen har integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er avtrekk via ny kjøkkenventilator. På gulv er det parkett fra 2026.



Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Leiligheten er innvendig overflate oppusset i 2026, utført av fagfolk.
Det er ny parkett på gulv, vegger er sparklet og malt opp igjen og malte innvendige tak.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er påvist ei pipe i boden og på tegning, men ikke tilpasset for bruk i leiligheten. De to synlige mursidene går inn i boden, men siden inn mot stue er platekledd. Det er derfor ikke lagt opp til at pipen skal brukes i leiligheten, derfor ikke nærmere vurdert

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Leiligheten har malt trevinduer med 2-lags glass og utvendig alubelegg.
Hovedytterdøren er malt utførelse, skyvebalkongdøren er også malt tre med utvendig alu-belegg og 2-lags glass. Alle dører fra byggeår.

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Leiligheten har malte trevinduer og malt skyvebalkongdør i tre med utvendig alu-belegg, og med 2-lags glass, alle fra byggeår.

Malt B30 dør som hoveddør til leiligheten.

Det er montert innvendig tilpasset solskjerming

Det har tidligere vært noe fuktighet ved skyvebalkongdør hos tidligere eier, men nåværende eier har ikke opplevd dette. Det er påvist noe malingsavflassing på dørlist til skyvebalkongdør i stue, men tørt ved befaring. Området må jevnlig observeres for utvikling, TG 1 er satt da det ikke er tegn på lekkasjer/fuktighet i nåværende eiers eiertid. Årsaken kan være fuktighet som har kommet inn når dør har stått åpen/på gløtt.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Stuen har utgang til en sørvendt flislagt veranda på ca. 8 m², med et ståltrekkverk på ca. 1,00 m høyde. Det er lagt brikker opp på flislagt gulv, fliser er derfor ikke nærmere vurdert.

Det har tidligere vært foretatt lokal utbedring av løse fliser/fuger, denne delen av konstruksjonen er ikke nærmere vurdert og vil være en usikkerhet.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 2001

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Ja**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Ja**

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Nei**

Det foreligger kun dokumentasjon på arbeid i 2019 på bad fra Alfa Elektro AS.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person? **Ja**

El anlegg fra byggeår, foretatt noe arbeid i forbindelse med våtrom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon fra byggeår.

På boligmappa.no ligger dokumentasjon fra Alfa Elektro AS på arbeid gjort i 2019 på bad.

El anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring fra 2019 på bad, men ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Utifra dette anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Eier opplyser om at det senere tid er lagt opp en ny elektrisk kurs fra sikringsskapet for å endre fra komfyr til komfyr + platetopp. Dette er utført av Eidsnes Elektro. Det er byttet fra analoge til moderne digitale termostater fra LK. Dette er utført av Bravida. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	12.08.2026
Estimert markedsverdi	4 100 000

2-roms selveierleilighet beliggende i 4.etasje i boligblokk fra 2001 i Fjellgata rett øst for Ålesund sentrum. Sameiet består av 29 seksjoner - blokka har heis. Nærområdet består av boligbygg av forskjellig størrelse/typer. Kommunal servicesenter/ omsorgssenter i nabobygg. Kort avstand til barneskole og butikker, alle sentrumsfunksjoner i gangavstand.

Leiligheten er betydelig oppgradert med bad fra 2019 og senere i 2026 oppgradering av kjøkken/overflater etc. Den har gode sol- og utsiktsforhold mot sør.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 000 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 850 000

Teknisk verdi Leilighet	3 250 000
--------------------------------	------------------

Bod/garasjeplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 60 000

Teknisk verdi Bod/garasjeplass	320 000
---------------------------------------	----------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	4 380 000
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 910 000

Teknisk verdi alle bygg	3 570 000
--------------------------------	------------------

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	750 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	4 320 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Parkgata 22, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2020 Soverom: 1	03/03/2026	4 600 000	4 990 000	7 890	86 034 Areal: 58 m²
Parkgata 22, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2020 Soverom: 2	12/03/2025	4 480 000	4 300 000	8 433	75 439 Areal: 57 m²
Vervgata 4, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2005 Soverom: 2	03/18/2026	3 390 000	3 810 000	0	59 531 Areal: 64 m²
Parkgata 22, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2020 Soverom: 2	06/26/2026	4 590 000	4 700 000	0	77 049 Areal: 61 m²
Fjellgata 52B, 6007 ÅLESUND Byggeår: 1982 Soverom: 1	05/27/2026	1 900 000	2 650 000	530 697	50 000 Areal: 53 m²
Parkgata 22, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2020 Soverom: 2	05/20/2026	4 750 000	4 750 000	0	73 077 Areal: 65 m²
Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2001 Soverom: 1	02/27/2026	3 350 000	3 350 000	0	54 032 Areal: 62 m²
Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND Byggeår: 1999 Soverom: 2	07/02/2026	3 490 000	3 580 000	0	48 378 Areal: 74 m²
Parkgata 22, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2020 Soverom: 2	05/06/2026	4 400 000	4 350 000	0	72 500 Areal: 60 m²
Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2001 Soverom: 1	11/04/2025	3 500 000	3 350 000	0	57 759 Areal: 58 m²
Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND Byggeår: 2001 Soverom: 1	10/30/2025	3 100 000	2 850 000	0	48 305 Areal: 59 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

63 607 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	20.06.2000		Nei
Ferdigattest	11.12.2001		Nei
Reguleringskart	11.08.2026		Nei
Situasjonskart	11.08.2026		Nei
Egenerklæring	18.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

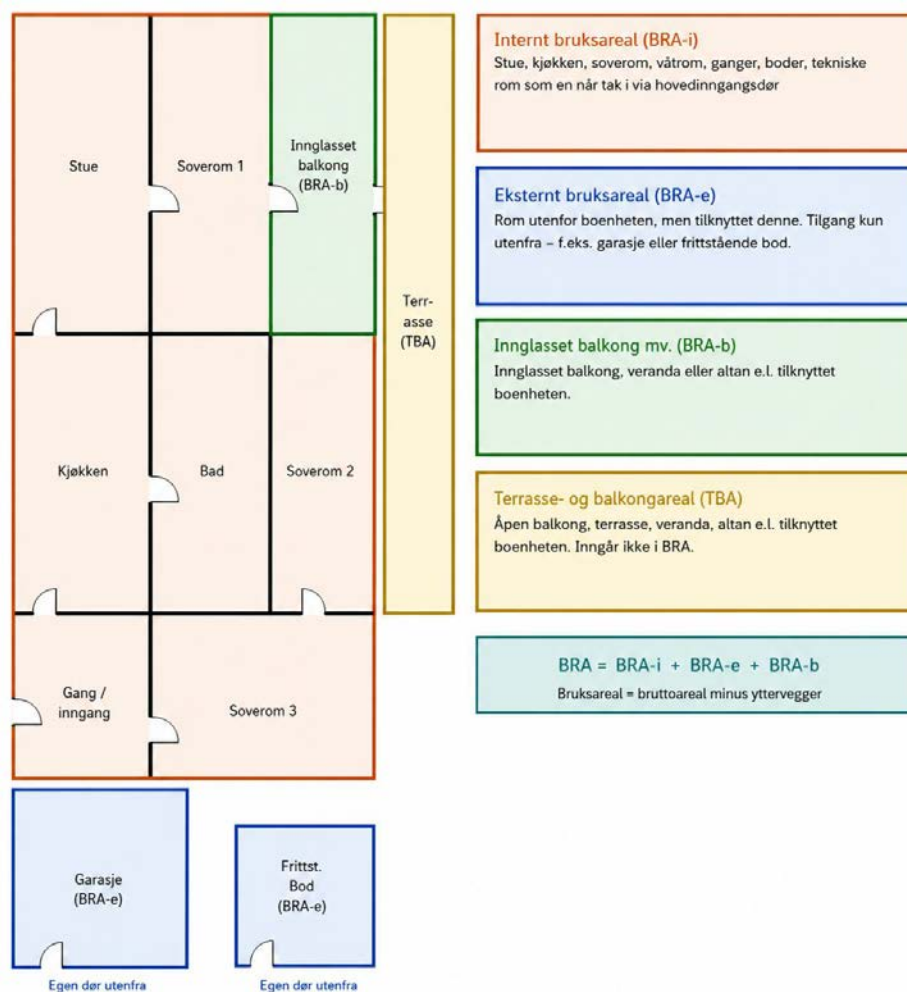
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	19.08.2026	
2	19.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0196/26	

Selger 1 navn
Martin Elias Svinø

Gateadresse	
Fjellgata 47A	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0196/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MES

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av transformator i fordelerskap på bad. Rent EI-arbeid. Hele badet er pusset opp av fagfolk i 2019 i følge forrige eier. Bravida har installert nytt blandebatteri og waterstop på nytt kjøkken.

Arbeid utført av

Bravida Elektro og Jansen Elektro

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har periodisk vedlikehold av sentralvarme/fjernvarmeanlegg. Det er lagt opp en ny elektrisk kurs fra sikringsskapet for å endre fra komfyr til komfyr + platetopp. Dette er utført av Eidsnes Elektro. Det er byttet fra anloge til moderne digitale termostater fra LK. Dette er utført av Bravida.

Arbeid utført av

Bravida, Eidsnes Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MES

2

Document reference: 1-0196/26

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sameiet har festet noe løs skifer på taket i 2026.

Arbeid utført av

Vet ikke

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

Beskrivelse

Det skal kanskje bygges ut 5 boligblokker (Fagervikplassen) noen hundre meter sørvest for leiligheten. Utbyggingen vil ikke påvirke utsikt så vidt meg bekjent.

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

Beskrivelse

Det er vedtatt at kostnadene skal økes med 699 kr per mnd fra oktober 2026 i forbindelse med at tv og internett fra Tafjord/Telia skal inn i felleskostnadene.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Elias Svinø	3f4cda1d6f9c21b039b215 502097796eaac66622	18.08.2026 10:36:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0196/26

- 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

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 441 Fnr: 0 Snr: 14

Adresse: Fjellgata 47A
6003 ÅLESUND

Annen info:



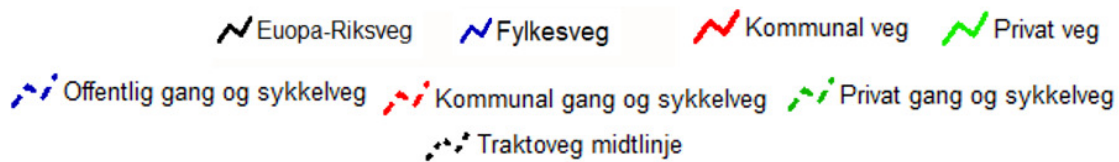
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Riksvegboks	Fylkesvegboks	Riksveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 Stitrapp
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Vegundergang	 Veg
 Parkeringsområde	 Pipe	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Lekeplass	 Park	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



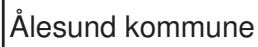
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



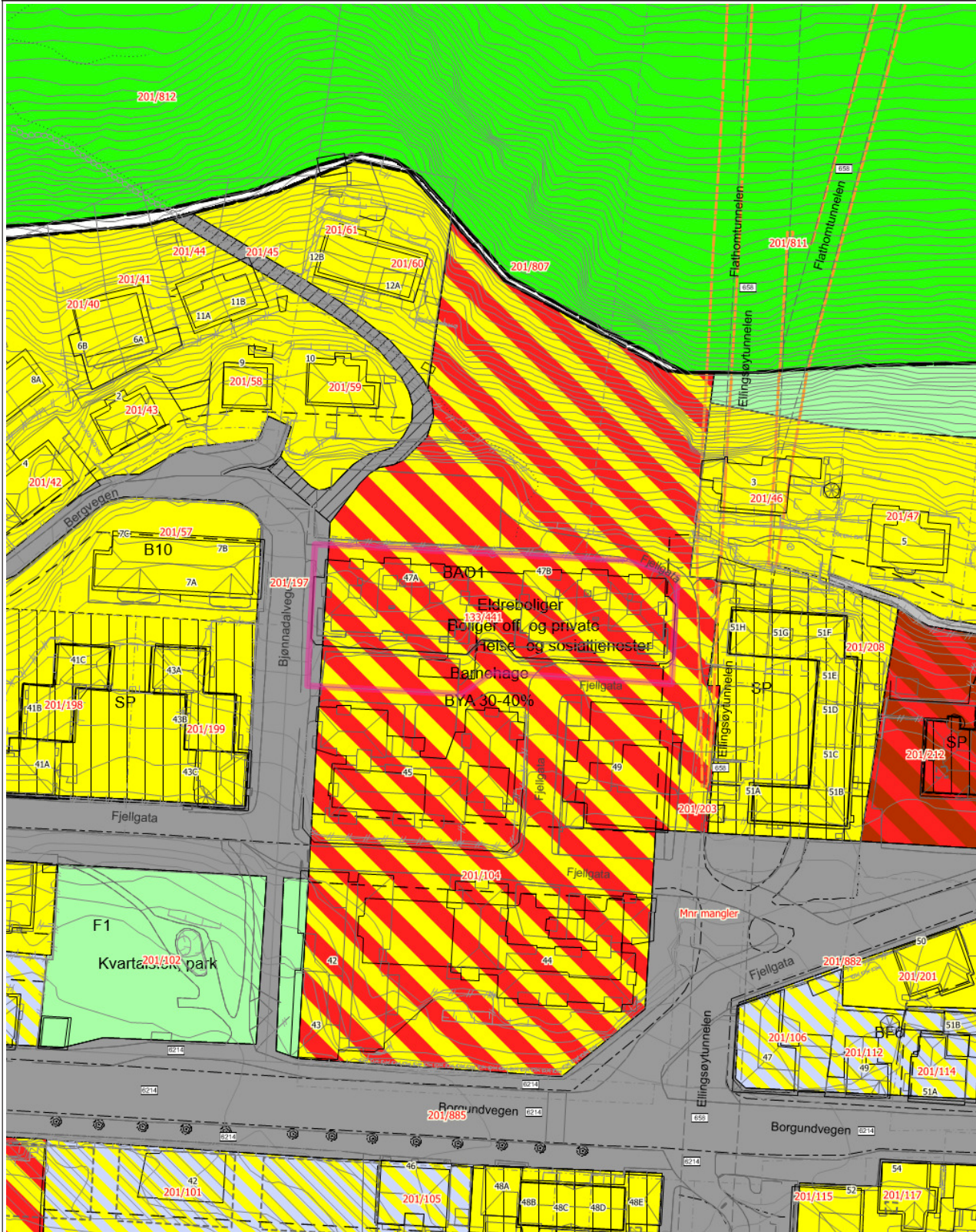
Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 441	Fnr: 0	Snr: 14
----------	----------	----------	--------	---------

Adresse:	Fjellgata 47A 6003 ÅLESUND
----------	-------------------------------

Annen info:



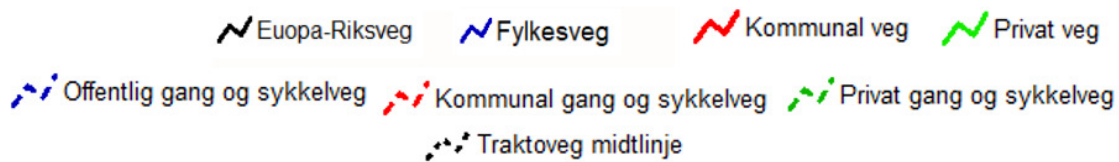
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Riksvegboks	Fylkesvegboks	Riksveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Stitrapp	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpOmråde vedtatt - under grunnen	RpGrense	RpFormålgrense
Eksisterende tre som skal bevares	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert kant kjørebane	Bevaring av bygninger og anlegg
Boligområde	Kjøreveg	Gangveg
Offentlig friområde	Park	Felles avkjørsel
Bolig/Forretning	Bolig/Offentlig	Offentlig/Allmennyttig
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	RpFormålgrense	RpGrense

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	



MOT NORD A

REV.	REV. DATO	TEMA	DATO
1	20.08.00	KLIPRA II	
2		Byggherre: Klipra II utbygging AS	
3		FASADE MOT NORD	
4		DEL A	
5		PROJEKTERINGSGRUPPE	
6		PROJEKTERINGSGRUPPE	
7		PROJEKTERINGSGRUPPE	
8		PROJEKTERINGSGRUPPE	
9		PROJEKTERINGSGRUPPE	
10		PROJEKTERINGSGRUPPE	
11		PROJEKTERINGSGRUPPE	
12		PROJEKTERINGSGRUPPE	
13		PROJEKTERINGSGRUPPE	
14		PROJEKTERINGSGRUPPE	
15		PROJEKTERINGSGRUPPE	
16		PROJEKTERINGSGRUPPE	
17		PROJEKTERINGSGRUPPE	
18		PROJEKTERINGSGRUPPE	
19		PROJEKTERINGSGRUPPE	
20		PROJEKTERINGSGRUPPE	
21		PROJEKTERINGSGRUPPE	
22		PROJEKTERINGSGRUPPE	
23		PROJEKTERINGSGRUPPE	
24		PROJEKTERINGSGRUPPE	
25		PROJEKTERINGSGRUPPE	
26		PROJEKTERINGSGRUPPE	
27		PROJEKTERINGSGRUPPE	
28		PROJEKTERINGSGRUPPE	
29		PROJEKTERINGSGRUPPE	
30		PROJEKTERINGSGRUPPE	
31		PROJEKTERINGSGRUPPE	
32		PROJEKTERINGSGRUPPE	
33		PROJEKTERINGSGRUPPE	
34		PROJEKTERINGSGRUPPE	
35		PROJEKTERINGSGRUPPE	
36		PROJEKTERINGSGRUPPE	
37		PROJEKTERINGSGRUPPE	
38		PROJEKTERINGSGRUPPE	
39		PROJEKTERINGSGRUPPE	
40		PROJEKTERINGSGRUPPE	
41		PROJEKTERINGSGRUPPE	
42		PROJEKTERINGSGRUPPE	
43		PROJEKTERINGSGRUPPE	
44		PROJEKTERINGSGRUPPE	
45		PROJEKTERINGSGRUPPE	
46		PROJEKTERINGSGRUPPE	
47		PROJEKTERINGSGRUPPE	
48		PROJEKTERINGSGRUPPE	
49		PROJEKTERINGSGRUPPE	
50		PROJEKTERINGSGRUPPE	
51		PROJEKTERINGSGRUPPE	
52		PROJEKTERINGSGRUPPE	
53		PROJEKTERINGSGRUPPE	
54		PROJEKTERINGSGRUPPE	
55		PROJEKTERINGSGRUPPE	
56		PROJEKTERINGSGRUPPE	
57		PROJEKTERINGSGRUPPE	
58		PROJEKTERINGSGRUPPE	
59		PROJEKTERINGSGRUPPE	
60		PROJEKTERINGSGRUPPE	
61		PROJEKTERINGSGRUPPE	
62		PROJEKTERINGSGRUPPE	
63		PROJEKTERINGSGRUPPE	
64		PROJEKTERINGSGRUPPE	
65		PROJEKTERINGSGRUPPE	
66		PROJEKTERINGSGRUPPE	
67		PROJEKTERINGSGRUPPE	
68		PROJEKTERINGSGRUPPE	
69		PROJEKTERINGSGRUPPE	
70		PROJEKTERINGSGRUPPE	
71		PROJEKTERINGSGRUPPE	
72		PROJEKTERINGSGRUPPE	
73		PROJEKTERINGSGRUPPE	
74		PROJEKTERINGSGRUPPE	
75		PROJEKTERINGSGRUPPE	
76		PROJEKTERINGSGRUPPE	
77		PROJEKTERINGSGRUPPE	
78		PROJEKTERINGSGRUPPE	
79		PROJEKTERINGSGRUPPE	
80		PROJEKTERINGSGRUPPE	
81		PROJEKTERINGSGRUPPE	
82		PROJEKTERINGSGRUPPE	
83		PROJEKTERINGSGRUPPE	
84		PROJEKTERINGSGRUPPE	
85		PROJEKTERINGSGRUPPE	
86		PROJEKTERINGSGRUPPE	
87		PROJEKTERINGSGRUPPE	
88		PROJEKTERINGSGRUPPE	
89		PROJEKTERINGSGRUPPE	
90		PROJEKTERINGSGRUPPE	
91		PROJEKTERINGSGRUPPE	
92		PROJEKTERINGSGRUPPE	
93		PROJEKTERINGSGRUPPE	
94		PROJEKTERINGSGRUPPE	
95		PROJEKTERINGSGRUPPE	
96		PROJEKTERINGSGRUPPE	
97		PROJEKTERINGSGRUPPE	
98		PROJEKTERINGSGRUPPE	
99		PROJEKTERINGSGRUPPE	
100		PROJEKTERINGSGRUPPE	



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS
Lihauggt. 8 B

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:
KOP

Vår ref:
ARH/2001/36502/133/441 990002429

Dato:
11.12.2001

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 133 BNR. 441 - ADRESSE: FJELLGATA 47 A OG B
TILTAKSHAVER: KLIPRA II UTBYGGING AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGER M. GARASJEANLEGG

Beliggenhet:	Bydel nr. 03	Grunnkrets nr. 0305
Søknad av:	05.07.1999	
Tiltakets art:	Nybygg/bolig m. garasjeanlegg	
Tiltakshaver:	Klipra II Utbygging AS	
Ansvarlig søker:	Sandbakk & Pettersen arkitekter AS	
Byggetillatelse:	26.08.1999, HP-sak nr. 121/99	
Ansvarlig samordner:	Selmer Skanska AS	
Igangsettingstillatelse:	28.02.2000	
Midlertidig brukstillatelse:	31.08.2001 og 27.09.2001	

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

VEDTEKTER FOR KLIPRA 2 BOLIGSAMEIE.

(Sist foreslått endret av styret den 15.11.2001.)

KAP. 1 NAVN OG FORMÅL

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er **Klipra 2 boligsameie**. Sameiet består av 29 boligseksjoner av eiendommen bnr 133 bnr 441 i Ålesund kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 15.11.2000, og tinglyst den 20. desember 2000.

Sameiet er fordelt med 29 seksjoner hver på 1 andel.

§ 1-2 Formål.

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av fellesinteresse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

KAP. 2 RÅDERETT.

§ 2-1 Fysisk råderett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for bruken av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre bruker unødigg eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Godkjennelse av sameier og leietakere.

Erverver av seksjon samt leietaker av seksjon skal meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfellet når det er saklig grunn for det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

Sameiet har for krav mot sameieren, som følge av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonslovens § 25.

KAP. 3 SAMEIERMØTET.

§ 3-1 Ordinært sameiermøte- mandat og innkalling.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Dato 19.11.2001

Ordinært sameiermøte holdes hvert år inne utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertal skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styre innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet kalles inn med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten antas å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. årsberetning fra styret
2. godkjenning av årsregneskapet
3. budsjett
4. godtgjørelse til styret og revisor
5. valg
6. andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet, og underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende sameiere som velges på sameiermøtet. protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Dato: 19.11.2001.

§ 3-5 Stemmeregler - ugildhet.

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertal av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen sette tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoen i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjsjonering som nevnt i § 12 annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av den årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne. Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

KAP. 4 STYRET m.v.**§4-1 Styrets sammensetning.**

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av og blant sameierne. Styret skal bestå av 3- 5 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene velges for 2 år. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år, disse har møterett i styret. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av der ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer kan gjenvelges.

Dato: 19.11.2001.

§ 4-2 Styrets virksomhet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§4-3 Stemmeregler - ugildhet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har framtreddende personlige eller økonomiske særinteresser i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inn til en annen revisor blir valgt.

KAP. 5 ANDRE BESTEMMELSER**§ 5-1 Felleskostnader**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et å konto beløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet, som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning for felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eiersikjongslovens § 26.

Dato: 19.11.2001.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsle foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves samme med det månedlige å konto beløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjon holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

§ 5-7 Fravikelse.

Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997, nr 31, kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

Dato: 19.11.2001.

HUSORDENSREGLER FOR KLIPRA 2 BOLIGSAMEIE.

§ 1. BOMILJØ.

Vi vil ha et godt bomiljø i Klipra 2. Vi vil ha det rent og pent rundt oss. Vi vil bo trygt og godt, og vi vil ha gode naboforhold. Alle bidrar til dette ved lojalt å følge ordninger og regler som fastlegges i vedtekter og disse husordensregler.

§ 2. ALMINNELIG ORDEN.

Alle fellesarealer som trapperom, ganger, sluser og områder utomhus skal alltid holdes ryddig og rene. Ski, bildekk m.v. må plasseres i egne boder. Barnevogner og sykler som brukes daglig, kan settes i egne rom for dette ved hver hovedinngang. Nøkkel er den samme som går til leilighetene. Det er ikke tillatt å holde husdyr i Sameiet, men det kan gjøres unntak for bl.a. førerhund og dyr som til enhver tid er inne. Det må søkes styret før husdyr anskaffes.

Terrasser og vinduer må ikke brukes til risting av matter, sengetøy m.v. Lufting er tillatt, men ikke ved henging over rekkverk. Mating av dyr og fugler fra terrasser og vinduer er ikke tillatt.

Alle innganger til huset, d.v.s. garasjeport, begge hovedinnganger, dører fra garasje til heiser og dør fra gate til søppelrommet skal alltid holdes stengt. Unntak for søppelrommet når tømning skjer. Den enkelte eier har ansvar for at det låses etter egne gjester. Ingen må slippe ukjente inn i huset når det ringes på callinganlegget.

Som hovedregel skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00. Høytalere dempes og høylydt sang og musikk unngås. På søn- og helligdager samt 1. og 17. mai og på lørdager etter kl. 18.00 bør det ikke gjøres støyende arbeid innomhus (banking, boring mv.) Demp radioene og høy musikk fra terrassene i sommerhalvåret. Grilling på terrasser og uteplasser er tillatt dersom det brukes elektrisk grill eller godkjent gassgrill.

Planter, prydgjennstander og kunst kan både glede og forfarge. Da smaken er ulik, må alle med dør mot samme gang eller "sluse" si seg enig og godta det som settes fram eller henges opp. Det må også tas hensyn til at nødvendig rengjøring kan gjennomføres.

§ 3. RENHOLD.

Styret engasjerer hjelp til golvvask i trapper, heiser, ganger og sluser. Garasjen og rundt bygningen spyles.

I søppelrommet vil golv bli spylt og dunkene vasket og desinfisert etter tømning. Boss må ikke legges i dunkene før disse er rengjort etter tømning. Boss pakkes i plastposer. Kartonger brettes og slås sammen før plassering i blådunken. Grådunken skal bare brukes til husholdningsavfall. Det er derfor ikke tillatt å sette ned møbler, elektriske artikler, større gjennstander av metall etc.. Dette blir ikke hentet av renholdsverket.

§ 4. GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERINGSPLASSER.

Garasjeplassen skal bare brukes til parkering av biler/motorsykler. Lagring av ekstradekk, ski, ved og annet skal bare skje i egne boder.

Eier som ønsker å leie bort egen parkeringsplass må melde dette skriftlig til styret. Leier må godkjennes av styret før utleie skjer. Leier må godta Sameiets ordensregler.

Sameiets gjesteparkeringsplasser utenomhus er på sydsiden av blokk A . Plassene er merket gjesteparkering til Fjellgata 47. Plasser kan styret leie ut til andre til markedspris. Sameier har førsterett til å leie disse plasser og de ekstra plasser som er i garasjeanlegget.

Vaskeplass for biler er på plassen øst for teknisk rom. Regler for bruk av vaskeplassen er slått opp på vegg i vaskeplassen, og skal etterleves.

NB! Av brannmessige grunner må branndører fra garasjeanlegget til slusen foran heisene alltid være lukket.

Ved brannalarm er det pliktig oppmøte ved garasjeporten. Når alarmen går MÅ ikke heisene brukes.

§ 5. Salg av leiligheter, framleie og utleie av parkeringsplasser skal alltid godkjennes av styret. Leietager innformes av utleier vedrørende husordensregler.

§ 6. FASADER OG TERRASSER.

Vi ønsker et enhetlig inntrykk av fasader og av terrasser. Lys, kledning og rekkverk, markiser mv. må derfor ikke settes opp uten godkjenning av styret. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

Ålesund 21. mai 2014.

PARKERING I BOLIGSAMEIET KLIPRA 2.

Sameierne har en parkeringsplass til hver leilighet i garasjeanlegget med samme nummer som leiligheten. I tillegg et parkeringsbeviskort også med samme nummer.

Vi har også noen ekstrakort som kan lånes ut for en kortere periode til besøkende. Disse kort befinner seg hos formann og nestformann.

Vi har 3 parkeringsplasser i garasjeanlegget uten nummer, og 10 utendørs plasser som er til gjesteparkering.

Styret har leid ut noen av disse gjesteparkeringsplasser og de 3 plassene i garasjen til utenforstående. Det har vært flere som har ønsket å leie hos oss, men styret har vært striks, og utleie har vært begrenset. Det har hittil vært nok plasser til våre besøkende gjester på den utendørs parkeringsplassen.

I 2013 hadde Sameiet en inntekt på kr. 42.780.- i utleie av parkeringsplasser.

Det er stor mangel på parkeringsplasser i vårt nærområde, og bilparken øker. Parkering blir derfor enda vanskeligere i framtiden.

Styret vil derfor gi noen regler for bruken av våre parkeringsplasser.

Dersom en av våre framtidige beboere i sin husstand skulle ha mer enn en bil som er plassert i garasjen, kan ikke de andre bilene parkeres kostnadsfritt på vår gjesteparkeringsplass. De må da leie ekstra plass av Sameiet, og betale samme beløp som gjelder fra utenforstående. En sameier skal ha fortrinnsrett til å leie parkeringsplass.

Skulle en sameier få besøk av familie/venner som blir værende over noen dager, kan bil stå kostnadsfritt med gjesteparkeringskort. Snakk med formann eller nestformann slik at vi i slike situasjoner kjenner til forholdet.

Det blir mer og mer vanlig med biler som går på strøm. Det er strengt forbudt å knytte seg til strømuttak i garasjen og bod for slike biler. Det må tas kontakt med styret for å finne en ordning for slike biler.

Ålesund 21. mai 2014.

VEDLIKEHOLD AV EGEN BRUKSENHET.

Fjellgata 47 A og B er et sameie, og er regulert rettslig ifølge Eierseksjonsloven. Det slås der fast at en seksjonseier er ikke leier men eier.

Når det gjelder vedlikehold av egen bruksenhet (leilighet) er dette nedfelt i lovens § 20. Hovedregelen sier klart at vedlikeholdet av egen bruksenhet er det seksjonseier som selv tar seg av og selv som bestemmer og bekoster. Eget vedlikehold skal sikre at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Seksjonseieren skal holde boligen og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som rør, sikringsskap fra inntakssikring, radiatorer, vannkossett, rense sluker også på egen balkong etc.

Vedlikehold av egen bruksenhet skal sikre at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Det er en grense mellom bruksenheten og fellesarealet når det gjelder vedlikeholdsplikt.

Fellesarealer, felles rør og andre felles installasjoner som går gjennom boligen er det styret i Sameiet som rår over og skal vedlikeholde og bekoste.

Henvender en seksjonseier seg selv til forretningsfører for bistand i egen bruksenhet blir dette fakturert fra forretningsfører, og andelseier må selv betale dette.

Ålesund 21. mai 2014.



Adresse

Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND

Dato for energimerking

20.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-335718

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19989070

Gårdsnummer

133

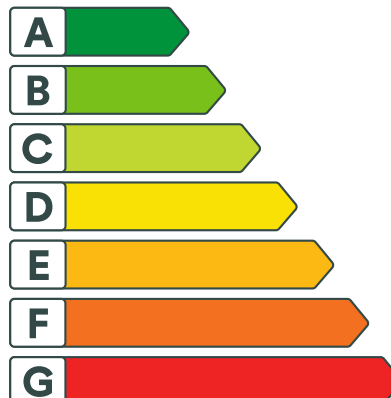
Bruksnummer

441

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0402


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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2001

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

82,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

80,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 406 kWh



Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

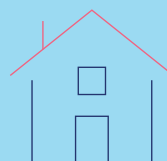
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0196/26

Adresse: Fjellgata 47A, 6003 ÅLESUND, gnr. 133, bnr. 441,
snr. 20 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.08.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/