

Tollbugata 10B

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 2 490 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 42/50 kvm Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Tollbugata 10B

Pen og moderne 2-roms leilighet i Ålesund sentrum

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse | Tollbugata 10B 6002 ÅLESUND |
| Prisantydning | Kr 2 490 000,- |
| Omkostninger | Kr 75 240,- |
| Totalpris | Kr 2 565 240,- |
| Fellesutgifter | Kr 3 153,- |
| BRA-i/BRA Total | 42/50 m ² |
| Eierform | Eierseksjon |
| Boligtype | Eierleilighet |
| Byggeår | 1907 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Velkommen til Tollbugata 10B! Her får en en meget flott leilighet i beste bysentrum. Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue/kjøkken, bad og soverom. I tillegg medfølger det en bod i uthuset i bakgården. Eiendommen har meget sentral beliggenhet ved gågata i Ålesund sentrum, og det er følgelig kort vei til alle sentrumsfasiliteter. Leiligheten ble innredet på nytt i 2015/16, og den har fin standard og god planløsning.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

| | |
|-------------------|----|
| Om boligen | 3 |
| Bilder | 5 |
| Ditt nye nabolag | 10 |
| Nøkkelinformasjon | 11 |
| Vedlegg | 23 |
| Budgivning | 87 |

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



Innbydende kjøkken- og stueløsning med god takhøyde og store vinduer.





Innbydende kjøkken- og stueløsning med god takhøyde og store vinduer.



Pent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer



Pent og flislagt bad med moderne innredning og plass til vaskemaskin



Pent og flislagt bad med moderne innredning og plass til vaskemaskin



Soverom med romslig skyvedørgarderobe



Soverom med romslig skyvedørgarderobe

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Tollbugata 10B Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

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

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0017/26

SELGER

Malgorzata Baroz
Krzysztof Marek Dzienisiewicz

MATRIKkel

Gårdsnummer 201, bruksnummer 714, seksjonsnummer 6, ,
ideell andel 1/1, i Sameiet Tollbugata 10 med orgnr.:
818368712 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav E.

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 554 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er i hovedsak opparbeidet med bygning, noe ubebygget areal i bakgård. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

46/1310

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.02.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

1907

BYGGEMÅTE

Bygården er oppført i 1907. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1984. Bygningen har en brann- og lydklassifisert entrédør. Skifertekking som taktekking med utbedringer i 2014/15. Enheten ligger i en bygård som er oppført i murkonstruksjoner.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er 42 år gamle og har innvendig og utvendig slitasje. Vinduenes alder tilsier at de nærmer seg tidspunkt for utskifting.

- Utvendig - Dører

Avvik: Tae litt i karm nede

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dør til bad har litt slitasje/posnet i bunn og en liten bulk

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

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert hulrom under deler av enkelte fliser, men det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fuger.

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

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmonterte radiatorer til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system. Anlegget er ikke kontrollert, men det fungerte på befaringsdagen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Helse, Miljø og sikkerhet:

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det vises til eget punkt for elektrisk anlegg.

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

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i

tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2018:

• Modernisering bad, kjøkken, overflater, elektrisk anlegg og sanitær anlegg

2017:

• Arbeider på anlegget i 2017 er i følge boligmappa.no utført av ACEL AS.

Arbeid utført i regi av Sameie:

1984:

• Nye vinduer

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område regulert til annet byggeområde (bolig/forretning/kontor) i henhold til Reguleringsplan for Ålesund sentrum, vedtatt 17.03.2000.

Nord for Tollbugata og eiendommen er det regulert til hotell/beverning.

KOMMUNDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028, vedtatt 09.03.2017, så er området avsatt til sentrumsformål - nåværende. Nord for Tollbugata og eiendommen er det avsatt til forretninger - nåværende.

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

OPPVARMING

Gulvvarme på bad/vaskerom. Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmonterte radiatorer til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system.

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

Det medfølger ingen parkeringsplass.

Det er alltid skiltingen på stedet som er gjeldende, og det er undersøkelsesplikt når man parkerer. Du er selv ansvarlig for at kjøretøy står parkert lovlig.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en bygningsanmeldelse angående våningshus datert 1905.

Det foreligger en bruksendring til bolig i 2.etasje datert 18.09.2018. Ferdigattesten gjelder kontorlokaler omsøkt til 5 boenheter i 2.etasje.

BYGGETEGNINGER:

Leilighet

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

Det er kun gjort mindre endringer på planløsningen som flytting av dører og innredninger.

Bod

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

Bod bakgård

· Det foreligger ikke tegninger.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Området er også et bevaringsområde - type J (Verneverdig bebyggelse -gjenreisningsperioden 1904 - 1915). Dette gir krav til søknad, selv ved små endringer. Utvendige endringer, skifte av vindu m.m. vil alltid være søknadspliktig. Originale elementer skal bevares. Der slike er skiftet tidligere er det krav om tilbakeføring til opprinnelig utførelse dersom det skal gjøres tiltak.

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

RADONMÅLING

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

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

INNHold

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

Bod i samme etasje som leiligheten på 3 kvm.

Bod i bakgård på ca. 5 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 13.02.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning fra 2018 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er videre utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem, komfyrvakt, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad

Bad/vaskerom er fra 2018 og har flislagt gulv med gulvvarme. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har plastsluk og ventilasjon via en elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har malte overflater. Overflatene er fra 2018.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger fra 2018 er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten som er synlige i kjøkkenbenk og på bad.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.
- Varmesentral: Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmonterte radiatorer til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 50 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken/entré, bad/vaskerom og soverom

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

BOD BAKGÅRD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Bod i bygning.

I følge leietager har leiligheten ekstern bod i gangen utfor leiligheten. Boden var ikke mulig å besiktige på befaring, men ut i fra tegning er den ca 3 m². Arealet på boden er ikke oppmålt av undertegnende takstingeniør.

Bod bakgård

I følge eier er det bod i denne bygningen, men den var ikke mulig å besiktige på befaring.

Arealet på boden er ikke oppmålt av undertegnende takstingeniør, men eier opplyser at boden har et areal på ca 5 m².

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 490 000,-

VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

EIENDOMSSKATT

Kr 3 658,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 153,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Styrehonorar, vaktmestertjenester/vask, vedlikehold, heis, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter, internett, strøm på fellesareal, varmevann, fjernvarme og forretningsførsel.

Forretningsfører opplyser om at felleskostnader blir endret etter at det blir vedtatt nytt budsjett på årsmøtet. Det er ikke avholdt årsmøte pr 16.02.2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 68 031,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 721 245,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 62 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 75 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 565 240,- (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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1930/900330-1/58 03.06.1930 BRUKSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 201 BNR: 714

2015/1149927-1/200 08.12.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 6

Formål: Næring
Sameiebrøk: 69/1310

2018/1358856-1/200 03.10.2018

RESEKSJONERING
SNR: 6

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/1310
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av areal mellom snr. 4,5,6 og 7
Deling av seksjon

Endring av formål
Endring av tilleggsdel

2020/1543530-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 714 FNR: 0 SNR: 6

2024/55248-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 714 FNR: 0 SNR: 6

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

13.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

SP 1356452.9.1

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ikke felleslån ihht opplysninger gitt fra forretningsfører datert 31.12.2025.

ANDEL FORMUE

Kr. 26 114,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Årsregnskap for 2024:

Driftsinntekter: 937 013,-

Sum driftskostnader: 832 622,-

Driftsresultat: 104 391,-

Årsresultat: 107 028

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

FORRETNINGSFØRER

Økonomibyrået 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

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Vedlikehold

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

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

Hver seksjonseier er ansvarlig for egne dører og vinduer.

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

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

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser,

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

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

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

Særlige bestemmelser

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

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

Husordensregler

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

Når ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Gjeldende vedtekter ble vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 714 i Ålesund 10. juni 2021.

HUSORDENSREGLER

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

1. I felles rom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc.
2. Det må tilstrebes å holde søppelrommene rene og

luktfrie. Kun husholdningsavfall skal legges i bossdunkene. Avfallet må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene. Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall må det benyttes sekker som er merket Ålesund kommune, ellers blir ikke fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund kommune - Teknisk sektor.

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

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

5. Etter kl 16.00 må ingen la ytre inngangsdør stå ulåst. Lørdag og søndag skal de være låst hele dagen.

6. Mellom kl 23.00 og kl 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio og TV- apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at dette foregår uten bråk i gangene.

7. Styret har avgjørelsesmyndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendige farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l.

8. Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting skal det vises forsiktighet i heisen.

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

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

Gjeldende husordensregler ble vedtatt på årsmøte 01.09.2020.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Komplette vedtekter samt husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

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

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

16.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

| | | | |
|--------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag | kr. | 30 000,- | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse | kr. | 13 000,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr | kr. | 6 500,- | (inkl. mva.) |
| Markedspakke | kr. | 21 000,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.) | kr. | 2 500,- | (inkl. mva.) |
| Foto, virtuell visning og planskisse | kr. | 5 200,- | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing | kr. | 2 000,- | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt | kr. | 1 500,- | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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 meklet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

BUDGIVNING

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

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

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

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

TOLLBUGATA 10B


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

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Tollbugata 10 B, 6002 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 714, snr. 6

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

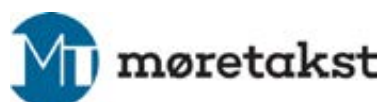
Oppdragsnr.: 20499-1311

Referansenummer: RZ2453

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å 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 er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

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



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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







IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i bygård oppført i 1907. Leiligheten ble innvendig modernisert i 2018 med oppgraderte overflater, innredning og tekniske installasjoner, og fremstår generelt som velholdt og i god stand. Det er registrert enkelte avvik og observasjoner, som er nærmere beskrevet i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1907

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmonterte radiatorer til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system. Anlegget er ikke kontrollert, men det fungerte på befaringsdagen.

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget i leiligheten er i følge tidligere salgsoppgave fra 2018.

Fiber.

Felles heis i bygningen.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 50 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 42 m ² |
| Totalpris | 2 500 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det er kun gjort mindre endringer på planløsningen som flytting av dører og innredninger.

Bod

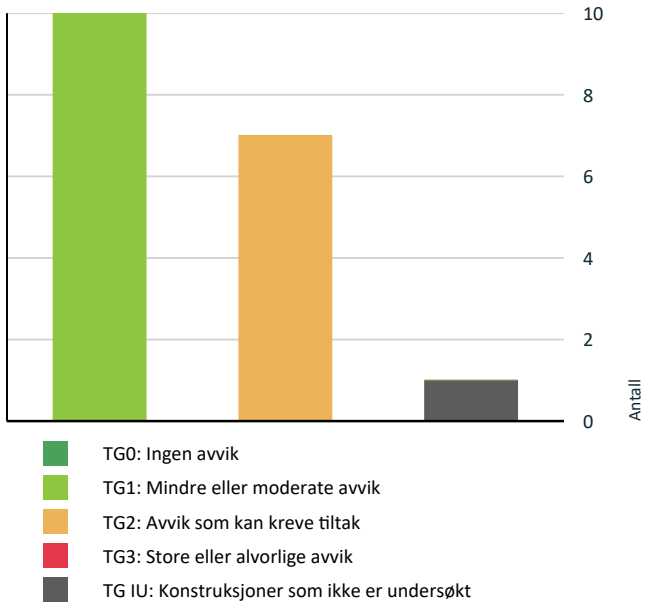
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod bakgård

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er 42 år gamle og har innvendig og utvendig slitasje. Vinduernes alder tilsier at de nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:
Tae litt i karm nede

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

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

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

Det er avvik:
Dør til bad har litt slitasje/posnet i bunn og en liten bulk

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er en begrenset tillufts løsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert hulrom under deler av enkelte fliser, men det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fuger.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:
Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

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

o Det vises til eget punkt for elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1907

Kommentar
Jf. matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--|
| 1984 | Modernisering | Nye vinduer |
| 2018 | Modernisering | Modernisering bad, kjøkken, overflater, elektrisk anlegg og sanitær anlegg |

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er 42 år gamle og har innvendig og utvendig slitasje. Vinduenes alder tilsier at de nærmer seg tidspunkt for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på sikt vurderes utskifting av vinduene, da alder og slitasje øker risikoen for fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne. Vedlikehold bør utføres for å forlenge levetiden inntil utskifting kan gjennomføres.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tae litt i karm nede

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres slik at den ikke tar i karmen nede, for å unngå videre slitasje.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og tak har malte overflater.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført stikkprøvemålinger av planhet på gulv på stue/kjøkken og soverom. Det er det blant annet registrert høydeforskjeller på 6 mm innenfor to meters lengde og 10 mm gjennom hele rom. De registrerte høydeforskjellene utløser ikke avvik i henhold til NS 3600.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad har litt slitasje/posnet i bunn og en liten bulk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fremstår i dag med et estetisk avvik som følge av slitasje. Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av dører med synlig slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje over tid redusere både funksjon og brukervennlighet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 36. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ukjent.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert hulrom under deler av enkelte fliser, men det er ikke registrert løse fliser eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften kun tilføres via luftespalter i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1J Varmesentral

Det er installert fjernvarme. Leiligheten har veggmonterte radiatorer til oppvarming, og oppvarming av varmtvann skjer via samme system. Anlegget er ikke kontrollert, men det fungerte på befaringdagen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget i leiligheten er i følge tidligere salgsoppgave fra 2018.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018 Anlegget i leiligheten er i følge tidligere salgsoppgave fra 2018.

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

Ukjent Arbeider på anlegget i 2017 er i følge boligmappa.no utført av ACEL AS. Videre ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger dokumentasjon på boligmappa.no for arbeider utført av ACEL AS i 2017, men dokumentasjon er ikke gjennomgått av undertegnende takstingeniør grunnet manglende tilgang.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det vises til eget punkt for elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1907

Kommentar
Jf. matrikkel

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bod bakgård



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/42 m²

Leilighet: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom

Andre bygg: Bod, Bod bakgård

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Leilighet oppusset i 2018 beliggende i Tollbugata i Ålesund sentrum. Sentral beliggenhet med gå avstand til det meste av sentrums fasiliteter. Buss og hurtigbåt knytestpunkt like ved. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Storgata 29 ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1906 1 sov | 31-07-2025 | 3 100 000 | 3 150 000 | | 3 150 000 | 63 000 |
| 2 Kongens gate 30 ,6002 ÅLESUND 30 m ² 1906 1 sov | 19-06-2025 | 1 790 000 | 1 680 000 | | 1 680 000 | 56 000 |
| 3 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 37 m ² 1918 1 sov | 22-05-2025 | 1 990 000 | 2 160 000 | | 2 160 000 | 55 385 |
| 4 Sorenskriver Bulls gate 12A ,6002 ÅLESUND 33 m ² 1951 1 sov | 03-03-2025 | 1 790 000 | 1 790 000 | | 1 790 000 | 54 242 |
| 5 Skaregata 7 ,6002 ÅLESUND 47 m ² 1907 1 sov | 05-11-2025 | 2 500 000 | 2 450 000 | 25 103 | 2 475 103 | 52 662 |
| 6 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1907 1 sov | 14-07-2025 | 2 500 000 | 2 610 000 | | 2 610 000 | 52 200 |
| 7 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1907 1 sov | 13-01-2026 | 2 690 000 | 2 610 000 | | 2 610 000 | 52 200 |
| 8 Storgata 29 ,6002 ÅLESUND 45 m ² 1906 1 sov | 17-02-2025 | 2 290 000 | 2 250 000 | | 2 250 000 | 50 000 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Felleskostnader | Kr. | 37 836 |
| Eiendomsskatt | Kr. | 3 660 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 41 500 |

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 200 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 250 000 |
| Sum teknisk verdi - Leilighet | Kr. | 1 950 000 |

Bod

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 10 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod | Kr. | 40 000 |

Bod bakgård

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 40 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 30 000 |
| Sum teknisk verdi - Bod bakgård | Kr. | 10 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 000 000

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 600 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 2 600 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

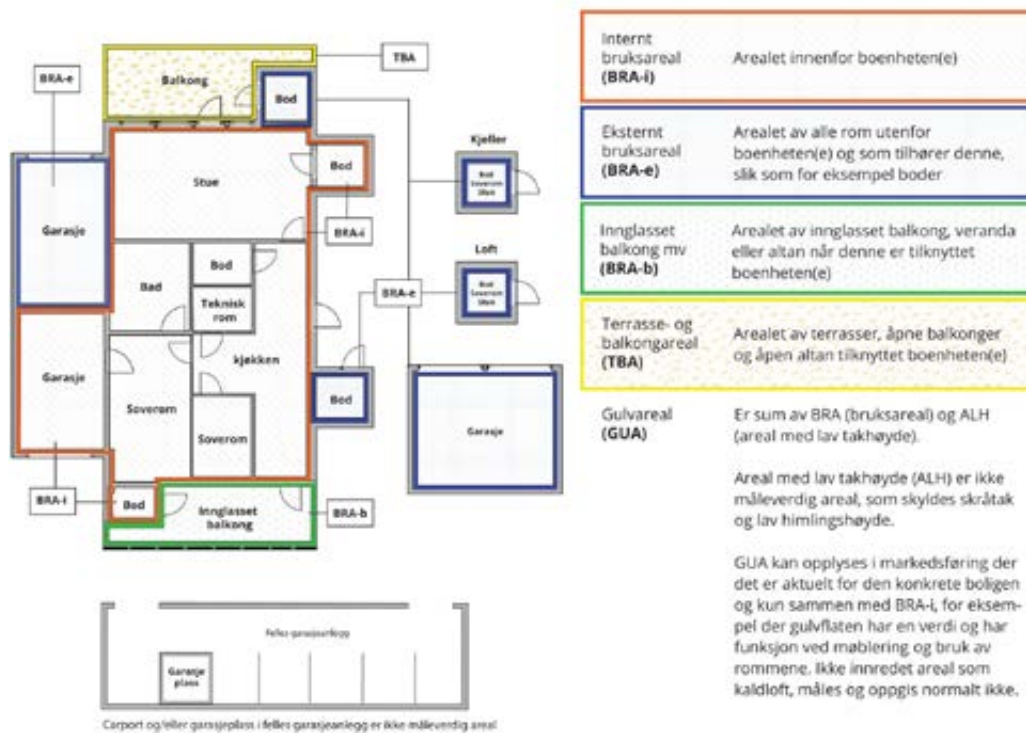
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.Etasje | 42 | | | 42 | |
| SUM | 42 | | | | |
| SUM BRA | 42 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | Stue/kjøkken/entré, bad/vaskerom, soverom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun gjort mindre endringer på planløsningen som flytting av dører og innredninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2.Etasje | | 3 | | 3 | |
| SUM | | 3 | | | |
| SUM BRA | 3 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2.Etasje | | Bod | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

I følge leietager har leiligheten ekstern bod i gangen utfor leiligheten. Boden var ikke mulig å besiktige på befaring, men ut i fra tegning er den ca 3 m². Arealet på boden er ikke oppmålt av undertegnende takstingeniør.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod bakgård

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

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. I følge eier er det bod i denne bygningen, men den var ikke mulig å besiktige på befaring. Arealet på boden er ikke oppmålt av undertegnende takstingeniør, men eier opplyser at boden har et areal på ca 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-------------------------|----------------------------|
| 04.2.2026 | Arnt Erik Blindheimsvik | Takstingeniør Leietager |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1508 ÅLESUND | 201 | 714 | | 6 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Tollbugata 10 B

Hjemmelshaver

Dzieniaiewicz Krzysztof Marek, Dzieniaiewicz
Malgorzata

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Tollbugata i Ålesund sentrum. Sentral beliggenhet med gå avstand til det meste av sentrums fasiliteter. Buss og hurtigbåt knytestpunkt like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er i hovedsak opparbeidet med bygning, noe ubebygget areal i bakgård.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

| Selskap iff | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|----------------|----------|------|----------------|--------------|
| Kommentar | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 10.02.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Dokumentpakke fra megler | | Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport. | Gjennomgått | | Nei |
| Byggekost.no | 11.02.2026 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 11.02.2026 | | Gjennomgått | 4 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RZ2453>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------------|
| Meglerfirma | |
| Notar Ålesund | |
| Oppdragsnr. | |
| 1-0017/26 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Krzysztof Marek Dzienisiewicz | Malgorzata Baroz |
| Gateadresse | |
| Tollbugata 10B | |
| Poststed | Postnr |
| ÅLESUND | 6002 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2023 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 23 |
| Antall måneder | 01 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | iff |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.
- 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 |
|------------------------|--|----------------------------|--|
| Krzysztof Dzinisiewicz | ec168fd0803fd87e4e99e 738d654fade9bb285de | 10.02.2026 11:39:54 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Małgorzata Baroz | ec168fd0803fd87e4e99e 738d654fade9bb285de | 10.02.2026 11:58:59 UTC | Signer authenticated by One time code |

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

Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 714 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Tollbugata 10B
6002 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|--|---|---|
|  Kommunalveg gatenavn. |  Privatveg gatenavn. |  Bygningslinje |
|  Mønelinje |  Takkant |  Takoverbyggkant |
|  Taksprang |  Trapp inntill bygg |  Veranda |
|  Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5 |  Eiendomsgrense generert |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5 |
|  Eiendomsgrense fiktiv |  FundamentKant |  VeggFrittstående |
|  Fiktiv avgrensning for anlegg |  Flytebrygge landgang |  Hekk |
|  MurFrittstående |  MurLoddrett |  Gjerde |
|  Kai- og bryggekant |  Frittstående mur |  Loddrett mur |
|  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant |  VegAnnenAvgrensning |
|  GangfeltAvgrensning |  AnnetVegarealAvgrensning |  Vegdekkekant |
|  VegAnnenAvgrensning |  Byggetiltak Ca. angivelse |  Høydekurve 1m Ålesund |
|  Kystkontur tekniske anlegg |  RpOmråde vedtatt linje - på grunnen |  RpOmråde vedtatt linje - under grunnen |
|  RpOmråde vedtatt - på grunnen |  RpOmråde vedtatt - under grunnen |  RpAngittHensynGrense |
|  RpGrense |  RpFormålgrense |  RpSikringGrense |
|  Avkjørsel - kun utkjøring |  Regulert tomtegrense |  Byggegrense |
|  Bebyggelse som inngår i planen |  Regulert senterlinje |  Frisiktlinje |
|  Regulert kant kjørebane |  Regulert parkeringsfelt |  Regulert fotgjengerfelt |
|  Måle- og avstandslinje |  Bevaring av bygninger og anlegg |  Bevaring av bygninger |
|  Boligområde |  Hotell |  Garasjeanlegg |
|  Annet byggeområde |  Kjøreveg |  Gate m/fortau |
|  Gangveg |  Gatetun |  Kollektivanlegg |
|  Trafikkområde i sjø og vassdrag |  Park |  Anlegg for lek |
|  Bevaring kulturmiljø |  Frisikt |  Øvrige kommunaltekniske anlegg |
|  Kontor/tjenesteyting |  Veg |  Gangveg/gangareal/gågate |
|  Havn |  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  Friområde |
|  Havneområde i sjø |  RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag |  Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif) |
|  RpFormålgrense |  RpGrense |  RpSikringGrense |
|  Byggegrense |  Andre sikringssoner |  Parkering |

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



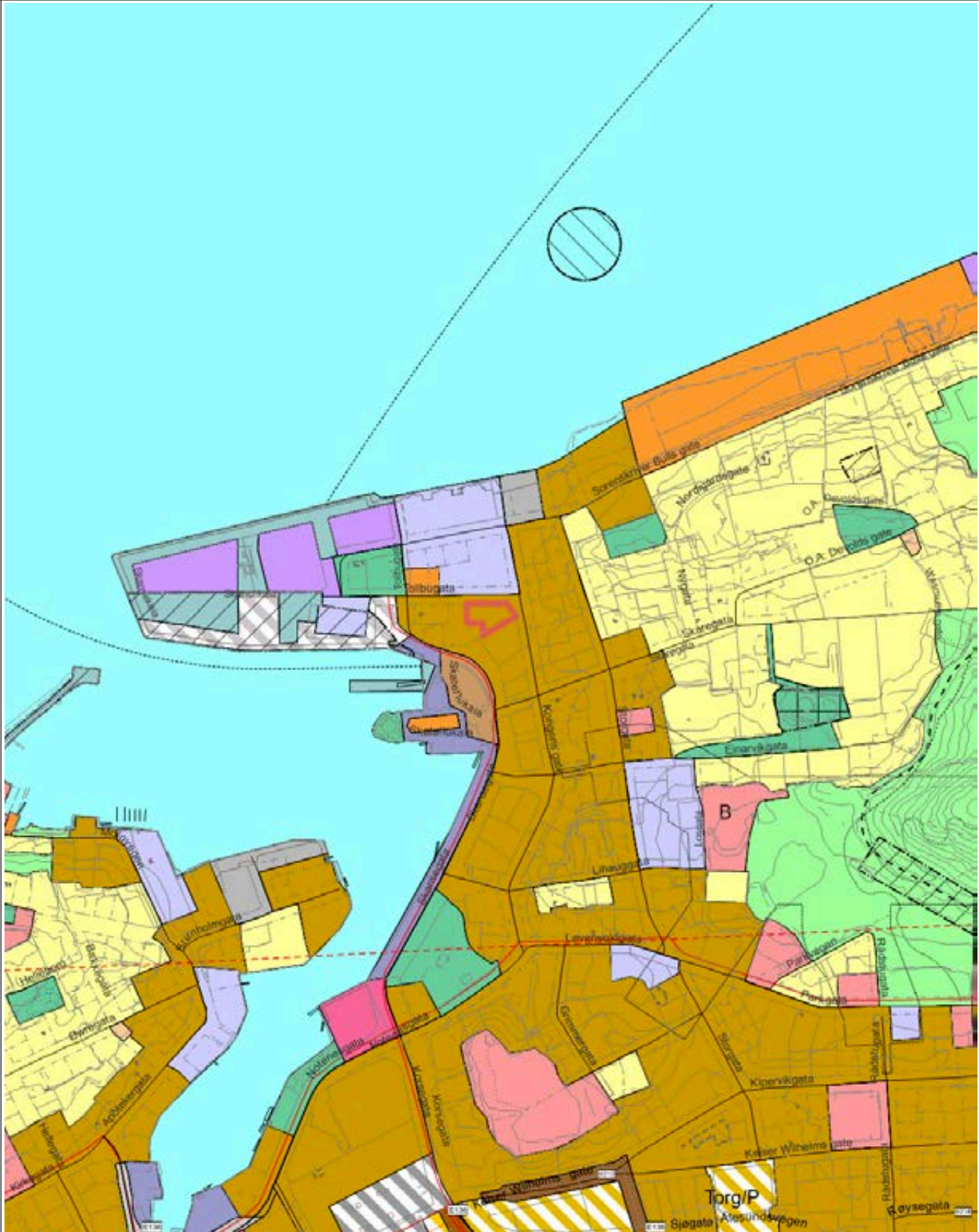
Ålesund kommune

Kommunedelplan

| | | | | |
|-------------|--------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 714 | Fnr: 0 | Snr: 6 |
| Adresse: | Tollbugata 10B 6002 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| B 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 | |



PLAN 2. ETG

Det er ikke foretaget nye tekniske målinger på byggeskema. Mål og arealer er hentet af 1. Etagesgrundlag leveret af kunde.
 Areal og mål kan variere fra faktiske forhold på pladsen.
 Nye konstruktioner må tilpasses eksisterende konstruktioner.

| | | | |
|--|--|--|--|
| Plan | | 1001 2017 | |
| Projekt | | 01 | |
| Arkitekt | | 11.1.190 | |
| Bygherre | | Lufthavnshuset | |
| Dato | | 01.11.17 | |
| Skala | | 1:500 | |
| Status | | 001 | |
| | | | |
| www.artikon.dk | | www.artikon.dk | |

Ark. 1001 2017

Ark. 1001 2017

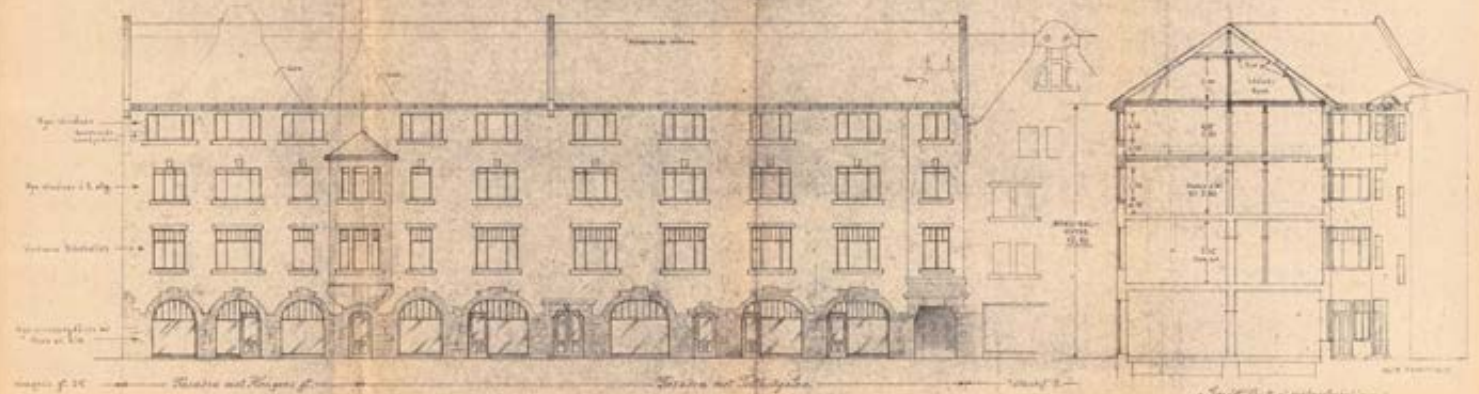
Ark. 1001 2017

Ark. 1001 2017

Ark. 1001 2017

• For Frederiks Maskinfabrik •
 • Forandrings- og påbygningsarbejder ved Tollbodgaten 47 •
 • Udtalt gaffelfacade og snit i 1/4 1/2 1/2 •

ARCTHT
 JENS L. P. P.L.
 KØBENHAVN
 BLAD N.
 17
 Hverst i tegningen
 1/4 1/2 1/2
 1/4 1/2 1/2



— Toldbod og Kjørgade — — Toldbod og Tollbodgaten — — Snit i 1/4 1/2 1/2 af maskinfabrikken —

• Udtalt landarbejde ved gaden •

Landarbejde ved gaden
 1/4 1/2 1/2

1887 og 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900

Fortegnelse
over dokumenterne.

Bygningsanmeldelse

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

angaaende *vaaningshus og stobod*
paa *N. Talsbodgade*

Bygherre *Frans Bakke*

Anmelder *arkitekt M. Selvig-Borg*

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen

20 de juni

Behandlet i bygningskommissionen

28 de

Byggetilladelseskort meddelet

29 de

Foreløbig attest

Færdig attest

1/3 - 1907.

J.-No. 308
1905.

(1.3)

Aalesunds bygningskommission $\frac{308}{1905}$
Aa. R. JNo. $\frac{281}{1905}$

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til
Aalesunds bygningskommission.

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

Mr. gross Lars Bakkestovt, hj af Kongens- og Talbotgade.
skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger *in duplo.*

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed:

*7 bladede tegninger
for Vaaringshus med forretningslokaler i stue
samt kjøbed og udhusbygning.*

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 373 m^2
Bagbygning 500 m^2
Udhusbygning $51 \frac{1}{2} \text{ m}^2$
Tils. $924 \frac{1}{2} \text{ m}^2$

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) $263 \frac{1}{4} \text{ m}^2$

Bygningens bestemmelse

*Vaaringshus med forretningslokaler samt
kjøbed.*

Bygningens høide (§ 25) 11 m.

Gadens bredde (§ 20) $12.50. -$

Etagernes antal og høide $3 \text{ etage: } 1 \text{ste } 3.30; 2 \text{den og } 3 \text{die } 3.10 \text{ i høide.}$

Grundens beskaffenhed

*Fundamentene er gjort med paa et
Lag hoved. Se.*

Fundamentering og grundmur

Bygningsmateriale (§§ 19, 24)

Teglsten i kalkmørtel.

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

Indvorn anvendes i lovtig udskrækning.

Indredning i kjælderen (§ 34)

Ingen kjælder.

Indredning paa loftet (§ 33²)

Tørreluft og luftsbode

Trappeantal (§ 38)

Trossningshuset 4 trapper; I sjøbod 2.

Tagtækning (§§ 40—41)

Skifer.

Antal piber (§§ 57—61)

9 ildpiber + 4^o

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)

A. 2 ildst. B. 4, C. 1, D. 7, E. 7, G. 5, H. 7, I. 8, J. 2 ildst.

Trukne rogrør (§ 67)

Fra rogrør (2 styk) og Rør (3 styk) til pibe 2 (9x12") over indvorn. — samt for kikkew i 2 og 3 styk. til pibe 4. I 1^{ste} styk. fra kontor til pibe 2

Tagets skraaning (§ 40)

Som lovbefaleet — ikke over 45° — og fra kontor til pibe G.

Antal tagluger og tagstiger (§ 43)

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne)

Kanikløser

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

Forkommer ikke

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

Forkommer ikke

Aalesund den

27 Mai 1905

Som eier

Lars Bakke

Som anmelder

H. Schytte Berg

Som ansvarshavende

Behandledes i Kaldesindets reguleringsskema.
Missionens møde den 23^{de} Juni 1905 hvor
besluttedes:

At kanten bebyggelse bliver den regulerede
Kongens gades vestlige og Voldbodgades Syd-
lige og disse gaders niveauer, at befølge
efter Stadsarkitektens paavisning.

Karnappet paa hjørnet (maa gives lovlig
hvide over forsatget, det andet Karnaps
tillades ikke. Gadedrepper maa gives
sprængede hjørner.

Behandledes i bygningskommissionens
møde den 28^{de} Juni 1905, hvor anmeldt,
den apporaterede paa følgende betingelser:

- 1) at der paa indre eller ydre side af grund-
muren anbringes dreneringsgrøfter eller
drænerør med afløb til kloak.
- 2) at bestemmelserne i bygningslovens § 19¹²
iagttages.
- 3) at bestemmelserne i Kongelig resolution af
2^{de} Mai d. aar. post 1. iagttages ved ind-
gangen til ejeboden fra gaden.
- 4) at forinden den angivne hovedtræs afses den
nærmest ejeboden liggende træpæl i værnings-
højde udføres som hovedtræs.
- 5) at der ikke anbringes anbringelse i ejeboden
med rest paa strækningen fra A til B (se 1^{ste}
etages plan), medmindre det legitimeres, at an-
melderen har eiendomsret til en 2,5 m's
bred strækning vesten for ejeboden.
- 6) at fremrykning med værningsstænk nordvestre
hjørne (med gader, der er forbeholdt af regulering-
skommissionen) kun gives i den, af ingen blivende
rende udvidelse af det indfor liggende værnings-
stænk sted.
- 7) at bygningslovens bestemmelser i en eller
hævedende overholdes.

7 blade teguniger udloant afimcke 7/4.



ÅLESUND KOMMUNE

Artikon AS
Postboks 48

6037 EIDSNES

Plan og bygning
Saksbehandler:
Merete Nykrem
Tlf. 70 16 26 22

Deres referanse:

Vår referanse:
17/1181-15 18/72227

Arkivkode:
201/714

Dato:
18.09.2018

Gnr. 201 bnr. 714 - Ferdigattest - Bruksendring - Buholmen Invest AS - Tollbugata 10A etter plan- og bygningslovens § 21-10

| | | |
|-------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 03 | Grunnkrets nr.: 0301 |
| Adresse: | Gnr. 201 Bnr. 714 | |
| Søknad av: | 05.09.2018 | |
| Bygningsnummer: | 178918427 | |
| Tiltakets art: | Bruksendring til bolig i 2.etg. | |
| Tiltakshaver: | Buholmen Invest AS | |
| Ansvarlig søker: | Artikon AS | |
| Byggetillatelse: | 27.07.2018, del.sak nr. 600/17 | |
| Igangsettingstillatelse | 13.12.2017 | |

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

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 § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen
Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

Vedtatt på årsmøte torsdag 10. juni 2021

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.

Sameiet har navn «Sameiet Tollbugata 10» og består av 14 private seksjoner og 3 næringsseksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr.714 i Ålesund kommune.

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

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik:

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

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

2. Organisering av sameiet, seksjonseiers råderett og plikter

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

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

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

Korttidsutleie er begrenset så mye sameieloven tillater p.t. 60 dager.

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

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

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

3. Felleskostnader

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

| <u>Felleskostnad</u> | <u>Nøkkel</u> | <u>Fordeling</u> |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|
| Vedlikehold/fond | A | Pr. areal |
| Kostnader heis | A | Pr. areal |
| Forsikring | A | Pr. areal |
| Kommunale avgifter | A | Pr. areal |

| | | |
|----------------------------|---|---------------------------|
| Internett | D | Pr. seksjon utenom snr. 1 |
| Vaktmestertjenester / vask | E | Pr. seksjon |
| Felles strøm | A | Pr. areal |
| Forretningsførsel | E | Pr. seksjon |
| Vann/avløp gebyr boliger | B | Pr. seksjon bolig |
| Vann/avløp gebyr næring | C | Pr. seksjon næring |
| Bankgebyr etc. | A | Pr. areal |
| Fjernvarme | A | Pr. areal |
| Styrehonorar | E | Pr. seksjon |
| | | |

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

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

4. Vedlikehold

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

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

Hver seksjonseier er ansvarlig for egne dører og vinduer.

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

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

5. Styret

Boligsameiet skal ha et styre bestående 1 – 3 medlemmer. Styret velges på årsmøte.

Styremedlemmene velges for 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Evt. vararepresentant velges for ett år av gangen.

6. Styrets kompetanse

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

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

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

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

7. Styremøtet

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

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

8. Årsmøtet

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

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

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende.

På årsmøtet har sameierne stemmerett etter den sameiebrøk de representerer. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §38 og §39. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

10. Regnskap og revisjon

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

Revisor velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

11. Mislighold

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

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

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

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

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

12. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

13. Endringer i vedtekter

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

14. Særlige bestemmelser

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

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

15. Husordensregler

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

16. Firmategning

Styrets leder har sameiets signatur og binder sameiet utad.

17. Forhold til lov om eierseksjoner

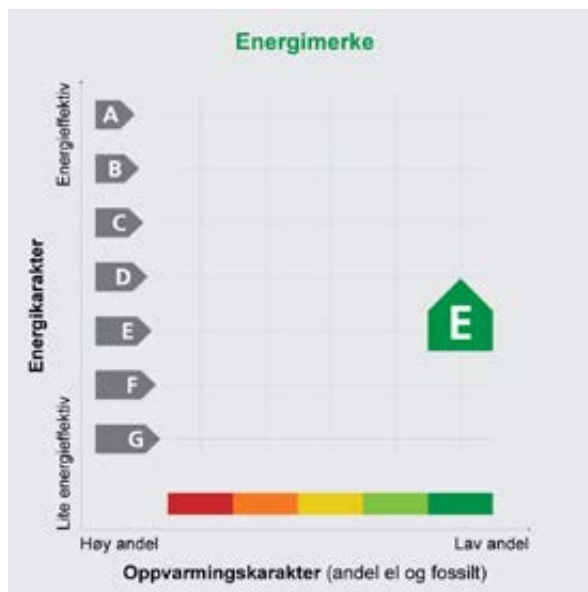
Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 714 i Ålesund 10. juni 2021.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET TOLLBUGATA 10

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

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

| | |
|---------------------------|----------------|
| Adresse | Tollbugata 10B |
| Postnr | 6002 |
| Sted | ÅLESUND |
| Andels- /leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 201 |
| Bnr. | 714 |
| Seksjonsnr. | 6 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 178918427 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2018-948291 |
| Dato | 08.11.2018 |



Innmeldt av Per Helge Westre

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tetting av luftlekkasjer
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1904

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 45

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tollbugata 10B
Postnr/Sted: 6002 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.11.2018 14:34:22
Energimerkenummer: A2018-948291
Ansvarlig for energiattesten: BUHOLMEN INVEST AS
Energimerking er utført av: Per Helge Westre

Gnr: 201
Bnr: 714
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr: 178918427

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.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.

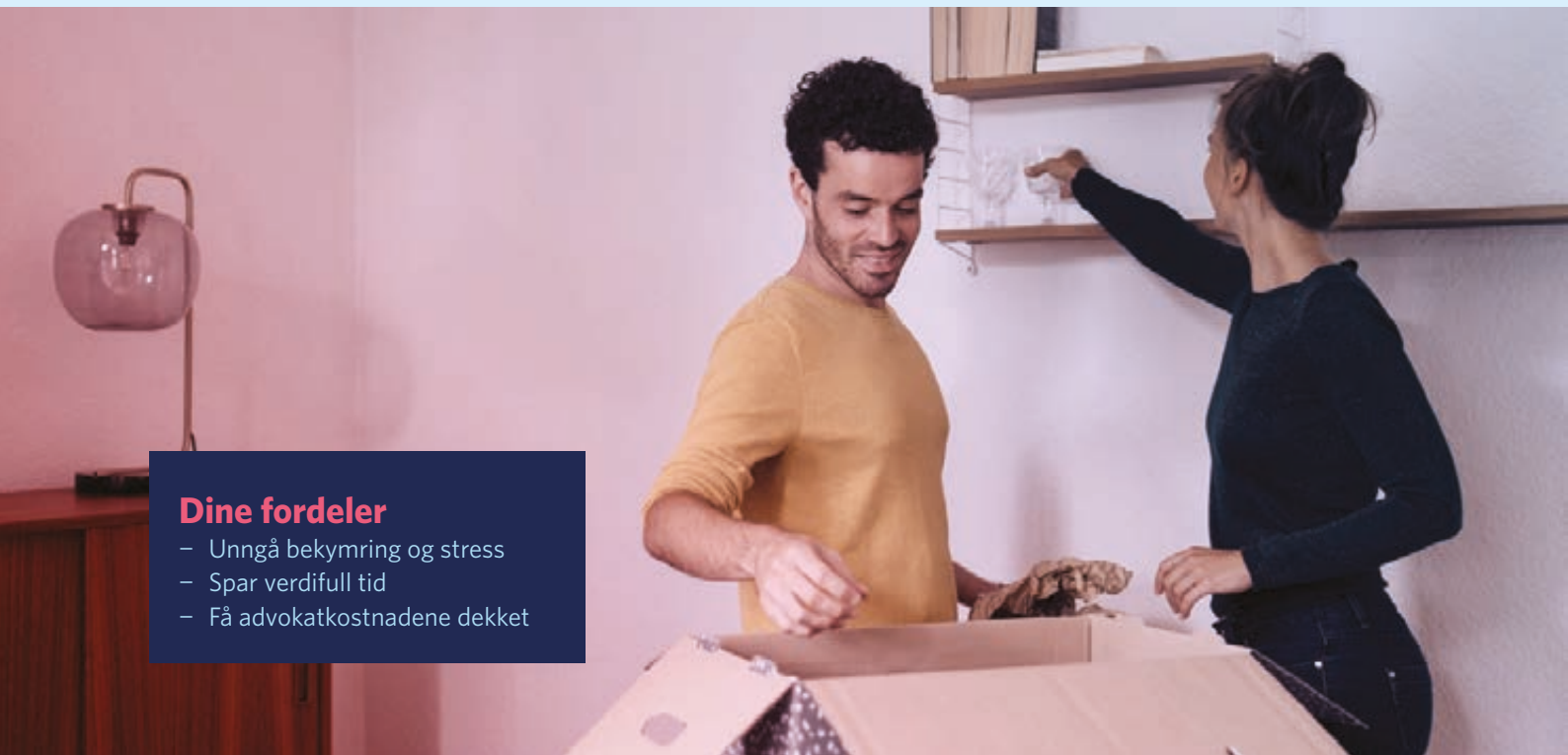
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

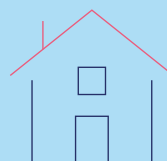
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 salgsopp-gave 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: 1-0017/26

Adresse: Tollbugata 10B, 6002 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 714,
snr. 6 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/