



Velkommen til  
Kirkegata 11, 6004 Ålesund

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Kirkegata 11  
6004 Ålesund

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 974,-

BRA/BRA-i	65 / 60 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1905
Etasje	2 av 4

Energimerke



Leiligheten er beliggende i 2 etasje og fremstår som attraktiv og romslig. Leiligheten har gjennomgående høytakhøyde. Kjøkkeninnredning med malt laminat og fliser over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer; kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin. Leiligheten hadde tidligere 2 soverom, men ene soverom er i dag inntatt i stua.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Arnfinn Seim**  
Eiendomsmegler

+47 930 89 487  
arnfinn.seim@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Kirkegata 11, 6004 Ålesund

## Registerbetegnelse

Gnr. 200, Bnr. 230, Snr. 4, Ålesund kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	2 750 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 819 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 830 340,-

## Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 68 750,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kommuneale avgifter dekkes via felles kostnader.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Eiendomsskatt: kr 3 392,- pr år fordelt på 4 termina.

## Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 974,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

TV, internett, vask felles areal inne, forsikring av bygget og kommunale avgifter.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Det er besluttet at det skal begynne med skifte av vindu, og utgiftene deles på brøk ihht årsmøte 2024. Sameiet brøk: 60/440.

### **Forretningsfører**

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

### **Areal**

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftstom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

### **Eierform**

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

2 av 4

**Parkering**

Sone parkering

**Sameiets eiendom**

Gnr. 200, Bnr. 230, Ålesund kommune.

Tomtestørrelse 186 m<sup>2</sup>. Tilnærmet flat hjørnetomt som i stor grad er bebygd. Opparbeidet med støpt dekke i bakgården og støpt fortau med varmekabler mot gaten.

**Byggeår**

1905 ifølge kommunen.

**Innhold**

Leiligheten inneholder, Gang, kjøkken, bad, soverom og en ekstern bod i kjelleren på 5m<sup>2</sup>

**Standard**

Boligen er i biliggende i 2 etasje på en bygård over 4 plan og har følgende standard på overflater og innredninger:

Det er Laminat og fliser på gulvene. Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene. Noen vegger har eksponert teglstein. De innvendige dørene har karmen av tre og formpressede, profilerte dørblad

**Bad/vaskerom:**

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Dusjnische med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

**Kjøkken:**

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

**Stue:**

Det er Brannmur og vedovn i stuen.

**Teknisk innstallasjoner:**

- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannstank, ca 120 liter.

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Røykvarslere med varsling til alarmsentralen.
- Fiberoptisk internettlinje
- Porttelefon med video
- Innfelte downlights i himmlingene.
- Gulvvarme på badet, gangen og kjøkkenet.

Opplysning er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

### **Beliggenhet**

Fra eiendommen er det få minutters gange til Ålesund sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Man har også flotte parkområder på Storhaugen, og ellers er det kort vei til fine turmuligheter på Tueneset og Sukkertoppen. Fra eiendommen er også treningssenter, barneskole, barnehage, lekeareal og ballbinge innenfor gangavstand.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra asfaltert hovedveg til eiendommen. For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Leilighet i boligbygg fra 1905. Ombygd og fornyet omkring 1986.

Ytterveggene er av mur, Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

Opplysningen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integreerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis

eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

#### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 01.11.1905 for bygård.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 17.10.88. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Midlertidig brukstillatelse fra 17.10.88 for tilbygg har følgende kommentar:

- 1.Takplate holdes avstengd inntil gelender er fullført.
- 2.lusegang mot trapperan forutsettes utført som vist på tegning.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 24.02.1986, men de er avvik fra disse. Vegg mellom soverom og stue er tatt vekk.

#### **Oppvarming**

Det er vedovn på stue ellers er der elektrisk oppvarming på resten av leiligheten.

#### **Energimerking**

Rød F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

#### **Internett- og tv-leverandør**

Det er fiber i eiendommen, TV og internett er inkludert i felles kostnader.

#### **Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til annet byggeområde (185m<sup>2</sup>) og bevaring av bygninger (146 m<sup>2</sup>) Iht reguleringsplanen: Ålesund sentrum (17.3.2000) med planid: 1504446.

I følge kommuneplanen er eiendommen avsatt til sentrumsformål (186m<sup>2</sup>). Iht Kommunedelplan: Kommunedelplan for Ålesund 2016-2018 (9.3.2017).

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen. SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. 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.» Konferer megler for mer informasjon.

I kommunens DOK-analyse kom følgende frem:

- Konesjonsområde for fjernvarme
- Støy gul sone veg (55-65 dBA) (112m<sup>2</sup>)
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radeon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmaser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Enkeltminner - Verneverdig
- Kulturmiljøer
- SEFRAK bygg
- Vasdragsområde
- Kystlandskap
- Regulertele kulturminner (H710)
- Sone 1 - Urban forfletting
- Flom aktshomhetsdekning (Grundig kartlagt med funn)
- Stormflo dekningsområde (Grundig kartlagt med funn)
- Kvikkleireskred Aktsomhet

### **Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

kr 595 963,- for 2022

Sekundærverdi kr 2 264 658,-

## Andre opplysninger

### Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

### Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

### **Personvern**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Eier**

Solveig Dyrhol

### **Heftelser og servitutter**

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 3203

Dato: 13.03.2003

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering

Dagboknr.: 3671

Dato: 21.03.2002

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60 / 440

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre relevante opplysninger**

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

### **Meglernes vederlag**

Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).

Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 2 990,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Henning Gartz i Sivilingeniør Patrick Young AS den 14-08-2025.

Takstmann sin kommentar til areal: "Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Leilighetens omriss stemmer med plantegningene fra ombyggingen i 1986. På tegningen har leiligheten to stuer og ett soverom. Veggen mellom de to stuene er fjernet, leiligheten er derfor nå en to - roms. Endringen er av takstmann vurdert som ikke søknadspliktig".

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):

- Utvendig > Dører
- Våtrom > 2 etasje, bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2 etasje, bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2 etasje, bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2 etasje, bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2 etasje, kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Følgende konstruksjoner har fått TG2, merket avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklærings skjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

**Vedlegg**

- Selgers egenerklæring datert: 09.07.2024
- Seksjonsbegjæring datert: 21.03.2002
- Energiattest
- Tilstandsrapport datert: 14.08.2025
- Sameiets Protokoll fra Årsmøte datert: 20.01.2025
- Husordens regler datert: 22.09.2017
- Vedtekter
- Nabolagsprofil
- Diverse info fra kommune datert: 12.06.2025

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**

Arnfinn Seim  
Eiendomsmegler  
Telefon: 930 89 487  
E-post: arnfinn.seim@em1.no

**Avdeling**

EiendomsMegler 1 Ålesund Korsegata  
Besøksadresse: Korsegata 4 B, 6002 Ålesund  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





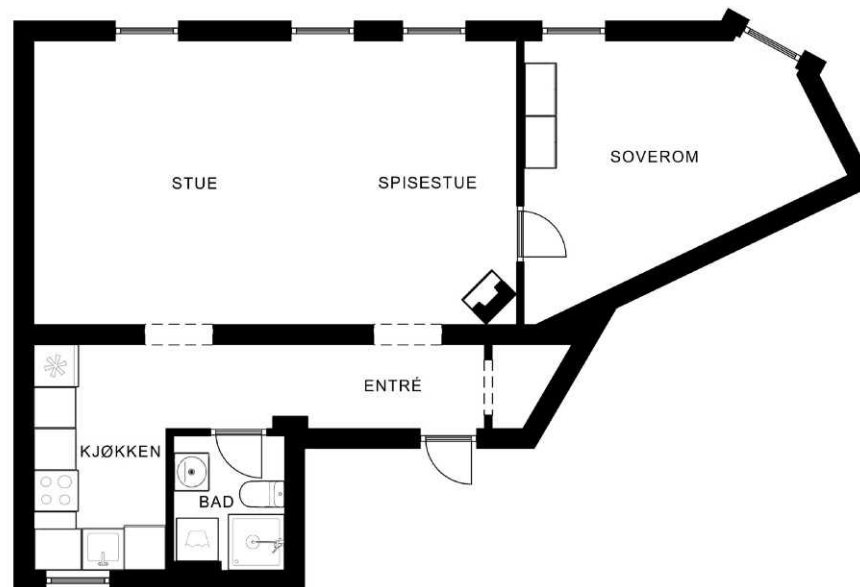












*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



# KIRKEGATA 11

Nabolaget Apotekertorget - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Apotekertorget	2 min
Linje 1, 21	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	19 min

## SKOLER

<b>Aspøy skole (1-7 kl.)</b>	5 min
171 elever, 11 klasser	0.4 km
<b>Volsdalen skole (1-7 kl.)</b>	6 min
248 elever, 14 klasser	2.4 km
<b>Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	5 min
244 elever, 16 klasser	3 km
<b>Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	6 min
417 elever, 28 klasser	3.5 km
<b>Ålesund videregående skole</b>	2 min
380 elever, 19 klasser	0.1 km
<b>Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas</b>	6 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

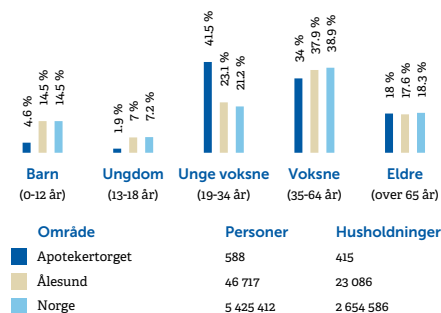
Torghallen P-hus, Ålesund	1 min
Brunholmen P-hus	2 min

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 82/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Bra 74/100

**NABOSKAPET**  
Høflige 61/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Storhaugen barnehage (1-5 år)</b>	6 min
63 barn	0.5 km
<b>Midtbyen barnehage (1-5 år)</b>	11 min
45 barn	0.8 km
<b>Klipra barnehage (1-5 år)</b>	23 min
30 barn	1.6 km

## DAGLIGVARE

<b>Bunnpris Torghallen</b>	1 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.1 km
<b>Kiwi Kremmergaarden</b>	4 min

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

**KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 82/100

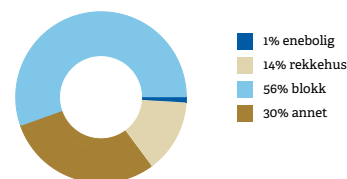
**KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 82/100

**VEDLIKEHOLD VEIER**  
Godt velholdt 75/100

## SPORT

Bowling og squashall	12 min
Squash	0.9 km
Bybadet	13 min
Badeland	0.9 km
Mudo Gym Ålesund	5 min
Sprek365 Aspøya	7 min

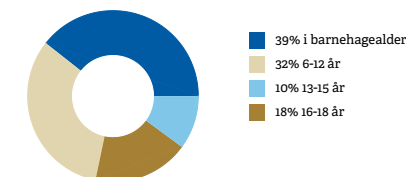
## BOLIGMASSE



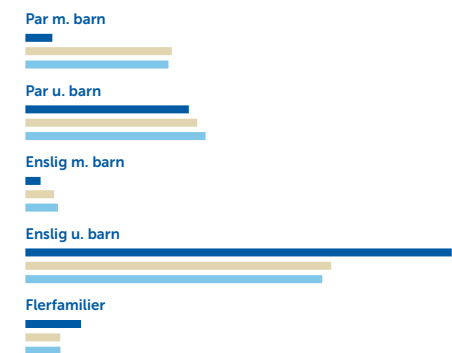
## VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikkcenter	6 min
Vitusapotek Kremmergaarden	4 min

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

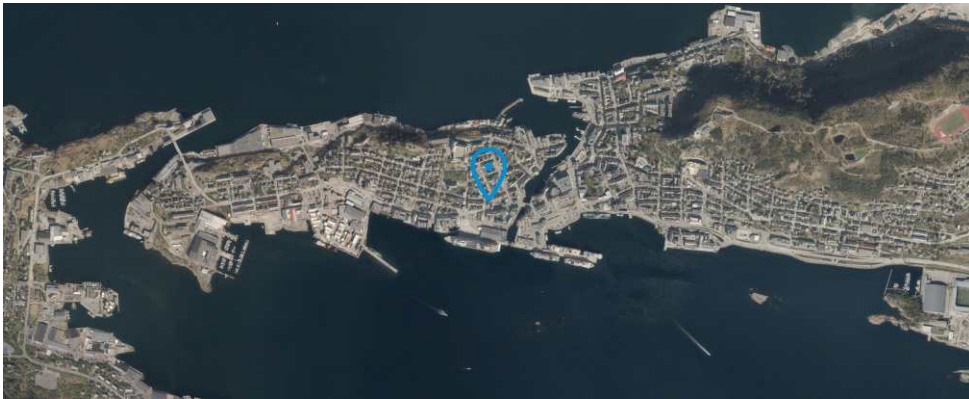


## FAMILIESAMMENSETNING




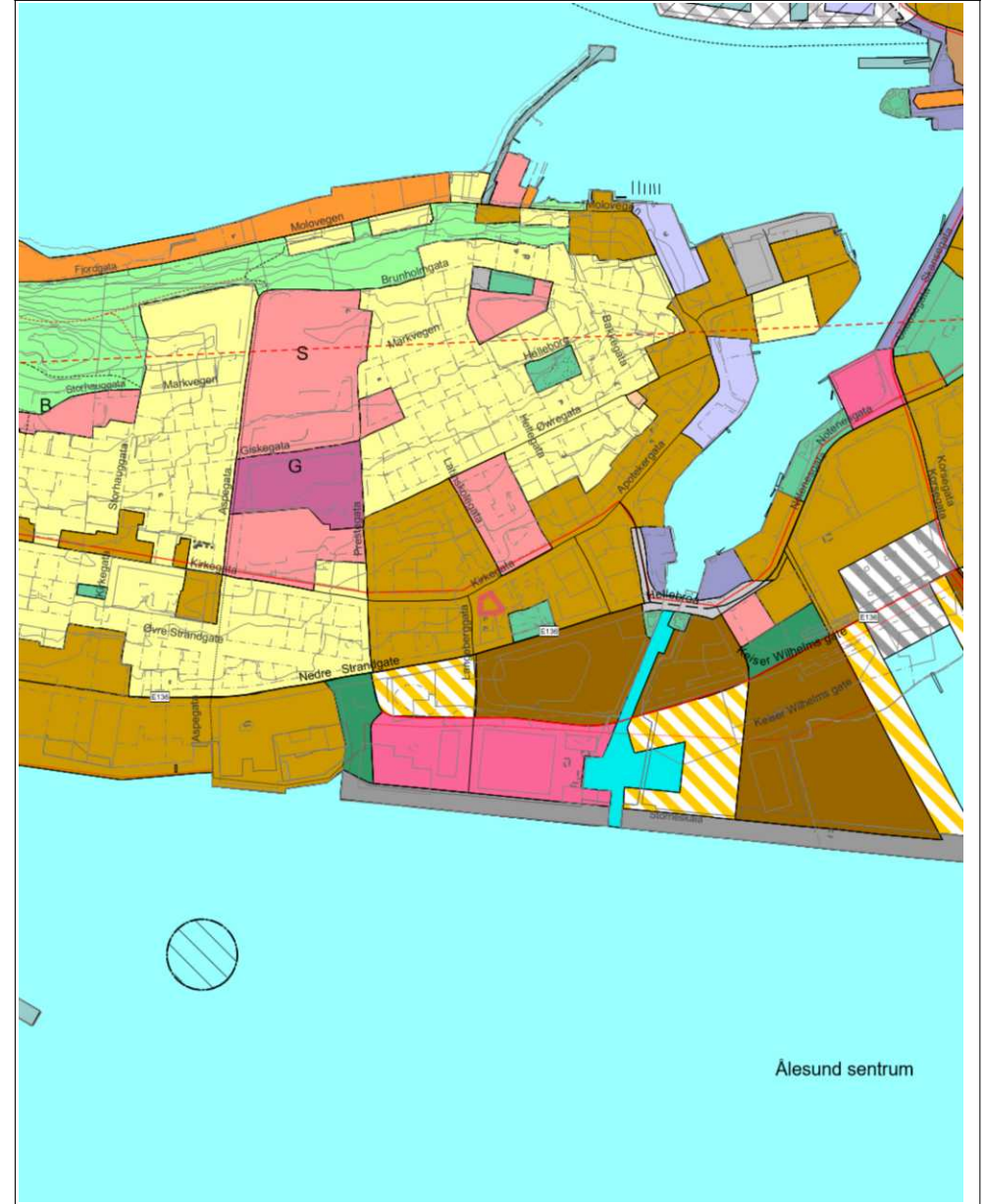
## SIVILSTAND

	Nabolag	Norge
<b>Gift</b>	20%	33%
<b>Ikke gift</b>	62%	54%
<b>Separert</b>	14%	9%
<b>Enke/Enkemann</b>	5%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmeidler i Midt-Norge AS Avd. Ålesund - St. Olavsplass kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

 Ålesund kommune	<b>Kommunedelplan</b>				 Målestokk 1:4000	
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 230	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Kirkegata 11 6004 ÅLESUND				Annen info:



Ålesund sentrum

## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrrett mur	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Takkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Bro mv. - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Hovedveg - Bro mv. - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for infrastruktursoner	Bevaring kulturmiljø
Krav vedrørende infrastruktur	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Fritids- og turistformål
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Sentrumsformål	Offentlig eller privat tjenesteyting
Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Havn	Kollektivknutepunkt	Parkering
Trase for teknisk infrastruktur	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Friområde	Friluftsområde	Friluftsområde
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Stuk	Stuk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		



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

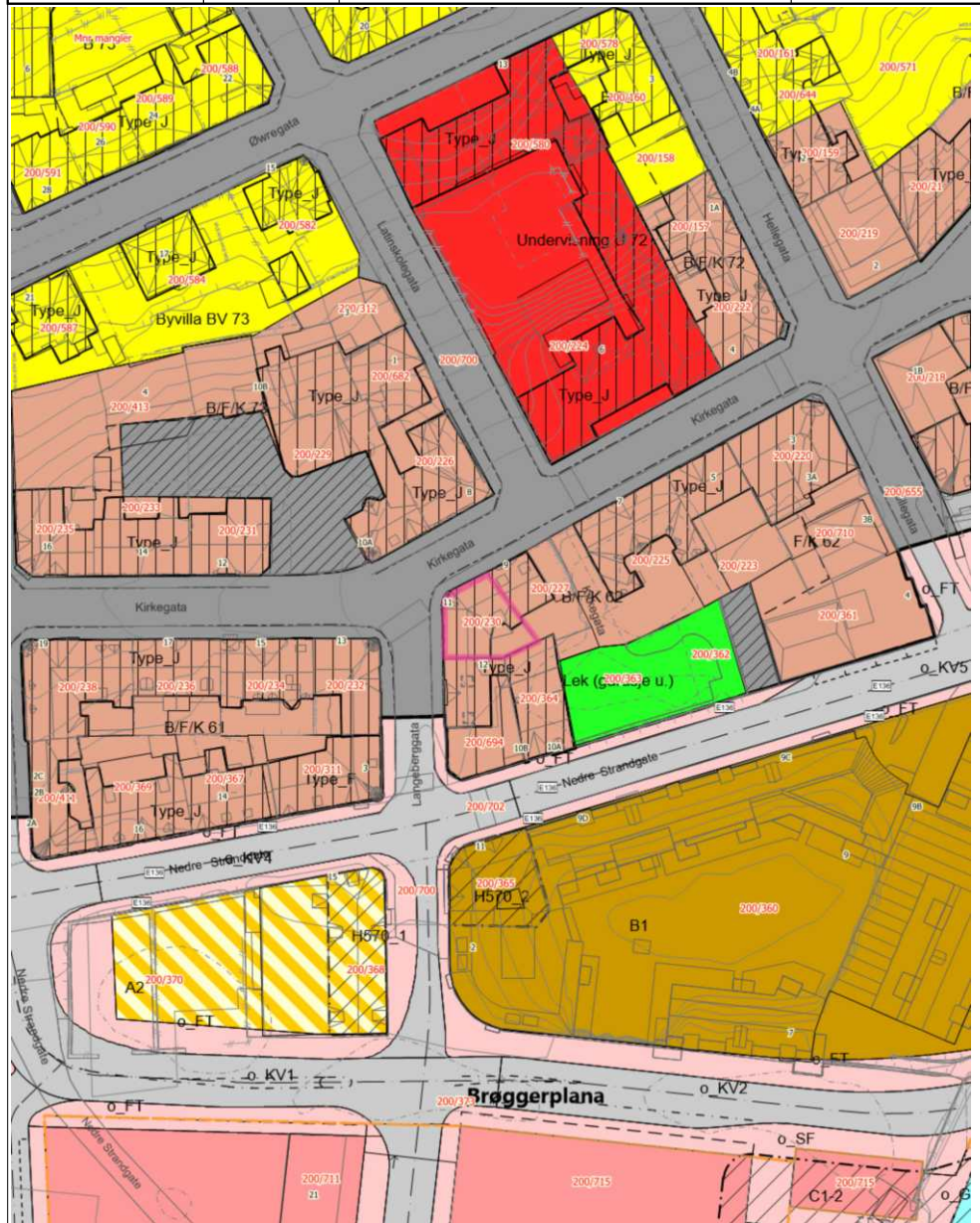
**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

 Ålesund kommune	<b>Reguleringsplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 230	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Kirkegata 11 6004 ÅLESUND				
Annen info:						



## Tegnforklaring

	Europavegboks		Europaveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15		Eiendomsgrense fiktiv
	VeggFrittstående		Hekk		MurFrittstående
	MurLoddrett		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
	RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpOmråde vedtatt - under grunnen		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		RpFormålsgrense		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt		Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg		Boligområde		Offentlig bygg - undervisning
	Annet byggeområde		Gate m/fortau		Gatetun
	Anlegg for lek		Felles avkjørsel		Hensyn landskap
	Bevaring kulturmiljø		Randområder til nasjonalpark/landscapsvern område		Sentrumsformål
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Fortau		Torg		Gangveg/gangareal/gågate
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
	RpFormålGrense		RpGrense		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Gangveg/gangareal/gågate				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- ~ Euopa-Riksveg    ~ Fylkesveg    ~ Kommunal veg    ~ Privat veg  
- - - Offentlig gang og sykkelveg    - - - Kommunal gang og sykkelveg    - - - Privat gang og sykkelveg  
- - - Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp  
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)    ◆ Hydrant    ○ Kum    ▶ Pumpestasjon    ● Renseanlegg  
▨ Sandfangskum    ▨ Slamavskiller    ▨ Slamavskiller    ▨ Sluk    ◇ Sluk  
- - - AvløpFelles    - - - Drensledning    - - - Overvannsledning    - - - Spillvannsledning    - - - Trekrør  
- - - Vannledning    - - - Datakabel    - - - Gassledning

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

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

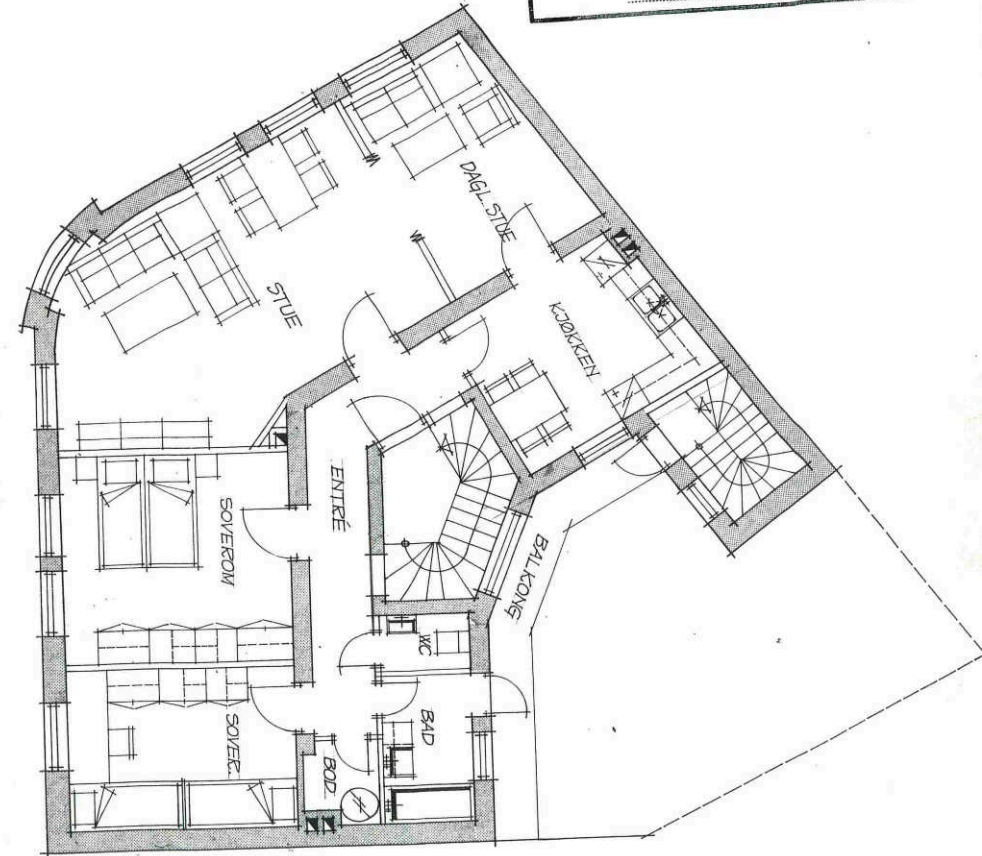
Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Byggesjefen

Sak nr. 109 dat. 24.2.86

Brev dat. \_\_\_\_\_

J.J.



KIRKEGATA 11 • BYFORNYELSE • PLAN 2 - 3. ETG. MÅL 1:100

FOBSLAG TIL OMVING -  
BEPLANNING 2. OG 3. ETG.

TEKNISK ETAT  
Mott. 6 JUN. 1985  
Ark. nr. 200/930



# Situasjonskart

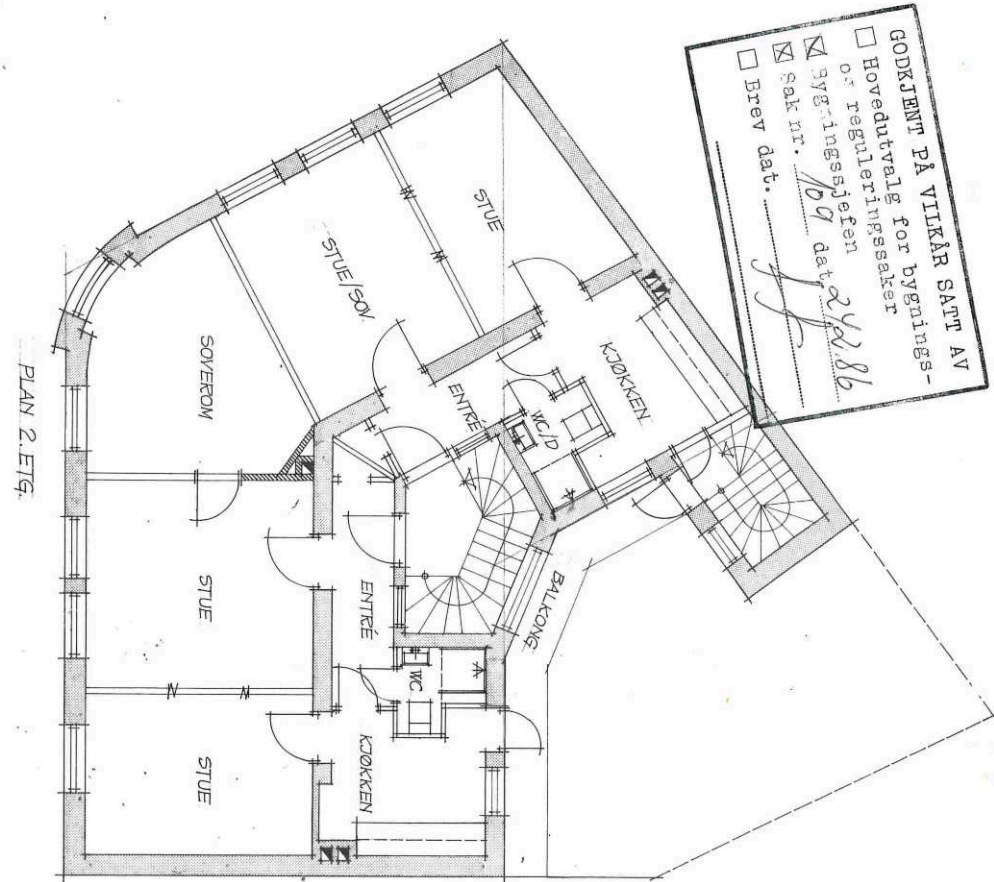
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 230 Fnr: 0 Snr: 4

Adresse: Kirkegata 11  
6004 ÅLESUND

Ålesund kommune  
Annen info:



Målestokk  
1:1000



PLAN 2. ETG.

KIRKEGATA 11 • BYFORNYELSE • PLAN 2. ETG. • MÅL 1:100

NYE SPINTEBOM

TEKNISK ETAT  
Mott. 6.10.2015  
Ark. nr. 200/230

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
Hovedutvalg for bygnings-  
og reguleringsaker  
Bygningsseksjonen  
Sak nr. 109 dat. 24.11.86  
Brev dat. *[Signature]*

## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	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	Kumlukk
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Trapp	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Lekeplass	Bebygd område	Havflate
Annet		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

## Vedtekter for Sameiet – Kirkegata 11.

Vedtatt på sameieter: \_\_\_\_ – 2017  
Endret på sameieter: \_\_\_\_ – 2017

### Kapittel 1. Navn og formål.

**§ 1-1 Navn.**  
Sameiets navn er Sameiet – Kirkegata 11. Sameiet består av 8 boligselskjoner av eiendommen gnr.200, bnr. 230 i Ålesund kommune.

Sameiet er fordelt med:

2	seksjoner hver på	44	andeler
4	seksjoner hver på	49	andeler
2	seksjoner hver på	52	andeler

Totalt 8 seksjoner med 440 andeler.

### § 1-2 Formål.

Formålet med Sameiet er å:  
1. ivareta driften av sameiet  
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesareale og fellesareal  
3. ivareta alle andre saker av felles interesse.

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

### Kapittel 2. Råderett.

#### § 2-1 Fysisk råderett.

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

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

#### § 2-2 Rettlig råderett.

Den enkelte sameier får som eier over sin seksjon, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragsakt, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

Salg skal meddele styret og forettingsfører av registreringsskema. Forettingsførers omkostninger ved denne registreringen betales av kjøper før innflytting finner sted.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameieteret. Protokollen leses opp for avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameieteret. Protokollen skal holde tilgjengelig for sameierne.

### § 3-3 Stemmeregler – ugiftethet.

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

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

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, donasjon eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. Santykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra bolig formål til andre formål eller omvendt.
6. Santykke til reorganisering som nevnt i § 12 andre ledd annet punktum i lov om eierseksjoner.
7. Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.
8. Endring av vedtektene.

Vedtatt om salg eller bortsette av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever enstemmighet fra alle sameierne.

Ingen kan søke eller vind fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameieteret om avtale med salg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

### Kapittel 4. Styret m.v.

#### § 4-1 Styret – sammensetning.

Sameiet skal ha et styre. Styret veiges av og blant sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer, styreformann, nestleder og styremedlem.

Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

#### § 4-2 Styrets virksomhet.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anlegg/ender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameieteret.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

### § 2-3 Godkjenning av sameiere og leietakere.

Erverv av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til styret for godkjenning.

Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets pantrett i den enkelte seksjon.  
Sameiet har krav mot sameierne, som følger av sameierforholdet, pantrett i hver seksjon med et belopp som tilsvare folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

### Kapittel 3. Sameieteret.

#### § 3-1 Ordinært sameieteret – mandat og innkalling.

Sameieteret er sameiets øverste organ.

Ordinært sameieteret holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

For et forslag som krever 2/3 flertall eller mer skal kurse behandles på sameieteret, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

#### § 3-2 Ekstraordinært sameieteret.

Ekstraordinært sameieteret holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

#### § 3-3 Stemmerett – fullmakt.

I sameieteret har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har husstandsmedlem fra hver seksjon møte og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameieteret med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

#### § 3-4 Oppgaver og arbeidsform.

På det ordinære sameieteret skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen
7. Velge revisor.

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

I felles anlegg/ender representerer styret sameierne og forplikter dem med underført av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

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

#### § 4-3 Stemmeregler – ugiftethet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styremedlem eller forettingsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har frentende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### § 4-4 Revisor.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameieteret og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameieteret.

### Kapittel 5. Andre bestemmelser.

#### § 5-1 Fellesutgifter.

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

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameieteret som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnader. Det kan fastsettes at det også skal innbetales et vedlikeholdsfond.

Ulinnelse av å betale de utliggende andeler av sameiets forpliktelse etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å krevne seksjonen utslagt, jfr. Eierseksjonslovens § 28.

Fellessutgifter omfatter blant annet:

- Utvendig vedlikehold
- Forsikringspremier
- Gårdsstrøm

#### § 5-2 Innvendig vedlikehold.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og innatallinger skal forelegges styret.

Ved manglende inndre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avværge ulemper for vedkommendes regning.

#### § 5-3 Vedlikehold av fellesarealer.

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

#### § 5-4 Vedlikeholdsfond.

Sameieteret kan fatte vedtak om opprettelse av fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

#### § 5-5 Husordensregler.

Sameieteret kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### § 5-6 Pållegg om salg.

Hvis en sameier vil tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonene, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

#### § 5-7 Fravikelse.

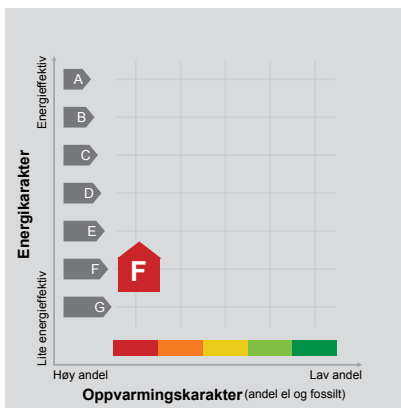
Medfører sameierens oppførsel far for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret krave fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.

#### § 5-8 Eierseksjonsloven.

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 11
Postnummer	6004
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178915452
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-154674
Dato	13.08.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg

- Redusér innnetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1906
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	60
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 13: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 14: 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 15: 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 utendørs

#### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovenne er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 luftbehandlingsanlegg



#### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

#### Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med meglere som står for salget.

Kirkegata 11,  
6004 ÅLESUND

- ◆ Utfylt av: Solveig Dyrhol
- ◆ Utfylt dato: 09.07.2024 kl. 09:00
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen i løpet av det siste året
- ◆ Eiendommen ble overtatt i 2012

# Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

---

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

# Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

---

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

---

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

---

# Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

---

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

---

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

---

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

---

## Boligen selges ikke med boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring.

# Protokoll fra årsmøte sameiet Kirkegata

## 11

Sted: Teams 20.01.2025.

Tid: Kl 20:00

Sak 1: Godkjenning av stemme berettigede  
Tilstede 3 av 8 stemmeberettigede  
Frode Gjerde – Ikke tilstede. Fullmakt fra Oxana  
Tor Bjørnson – Ikke tilstede  
Geir Brevik – Til stede  
Lars Tore Utgård – Til stede  
Solveig Dyrhol – Ikke tilstede  
Mathias Myklebust – Ikke tilstede  
Jon Arne Ask – Til Stede  
Stian Eidem Rogne – Ikke tilstede

Sak 2: Godkjenning av Innkallingen  
Godkjent av alle til stede

Sak 3: Godkjenning av Saksliste  
Godkjent av oppmøtte

Sak 4: Valg av møteleder og dirigent.  
Lars Tore Utgård leder møtet.

Sak 5: Behandle Sameiets Årsmelding for 2024.  
Gjennomgått

Sak 6: Behandle sameiets regnskap for 2024  
Gjennomgått på møtet.

Sak 7: Behandle innkomne saker:

- Dugnader 2025. Gebyr for å ikke møte på dugnad økes til 1000kr. For 2024 var gebyret 500kr og blir sendt ut nå i januar for de som ikke møtte 2024.

April/Mai blir det maling av bakgård, reparasjon av gjerde over leilighet 3 og rydde siste del av kjeller.

- Vedlikehold de neste årene. Skifte av vindu: Det er sendt inn forhånds godkjenning til Ålesund Kommune på skifte av vindu. Informasjon kommer når det er godkjent. Det ble besluttet at skifte av vindu må organiseres av hver enkelt leilighets eier. Må forhånds godkjennes av styret ihht kost. Kost må dekkes av eier og refunderes på brøk mellom eiere. Innvendig arbeid i leiligheten ifm skifte av vindu dekkes ikke av sameiet.
- Fellesutgifter er besluttet å øke med 12% fra og med februar innbetaling. En ekstra innbetaling på kr 1500,- pr leilighet innen 10 februar for betaling av reparasjon på tak.
- Oppdeling av oppgaver
- Andre saker

Sak 8: Vedta sameiets budsjett for 2025

- Budsjett for 2025 vedtatt. Det er viktig at de som har utestående betalinger(Se regnskap) betaler dette eller tar kontakt med styreleder ved spørsmål.

Sak 9: Valg av Styre.

- Styret gjenvalgt med forbehold av godkjenning ¾ av stemmer:  
Styrets leder Lars Tore Utgård  
Styrets nest leder Tor Bjørnson  
Styremedlem Jon Arne Ask

Styret, Ålesund 20.01.2024

.....	.....	.....
Lars Tore Utgård	Tor Bjørnson	Jon Are Ask
Styrets leder.	Nestleder	Styremedlem

## Husordensregler for sameiet – Kirkegata 11.

Disse regler skal sikre sameierne ro og orden i hjemmene. Leilighetene skal ikke brukes slik at de sjenerer andre. Hver enkel sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

- Hver sameier må sørge for at det er mest mulig ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00
- Barn må ikke leke eller bråke i trapper og ganger. La aldri små barn være alene i trappene eller kjeller.
- Dersom midlertidig behov for å plassere barnevogner, ski, sykler og lignende i trappeopp ganger eller i kjellerganger oppstår, avtales dette med styrets formann. Man henviser alle sameiere om å benytte egen bod viss mulig.
- Vaskemaskin som står i kjeller kan benyttes fritt av alle sameierne. Alle som bruker den må rense filteret for rusk m.v. Samt påse at området rundt vaskemaskinen ser ok ut.
- Inngangsdør til kjeller skal være lukket, og kjellerboder skal alltid være låst. Alle lys i kjeller skal slukkes etter bruk.
- Inngangsdøren til huset skal holdes lukket og låses for hver gang man bruker den.
- Renhold av inngangsparti og trapper utføres av innleid rengjøringsbyrå.
- Sameiere er ansvarlig for at det er montert brannvernustyr og røkmvarslere i leiligheten.
- I vintertiden må ytterdører til bakgården og inngangsdør til kjeller holdes lukket, for å unngå frostskafer på vannledninger. I sommertiden bør kjeller stå åpen for lufting.
- All søppel skal pakkes **godt inn i poser** før det kastes i de **grå** søppeldunkene i bakgården. Alt papir skal komprimeres og kastes i søppeldunkene med **blått lokk**.
- Husdyr (katter, hunder og lignende) er tillatt, men godkjenning må søkes til styret på forhånd.
- Utsettelse av søppel /papir for henting av renholdsetat, gjøres av sameierne etter liste som er oppsatt tavle i gangen. Det er hver enkel sameier som har ansvar for å ordne sin oppsatte periode, dersom man av ulike grunner ikke er tilstede.
- Parkering rundt huset følger oppsatte plasser i regi av Ålesund Kommune.
- Alle sameierne må lære seg prosedyre for bruk av brannvarsler ved inngangsdøren. Se oppslag på tavle i gangen.
- Oppstår det skade eller mangler på fellesareal, skal styrets formann varsles umiddelbart.
- Utenom det som er nevnt i punktene ovenfor, må alt som tilhører eiendommen både utvendig og innvendig, behandles med forsiktighet og holdes i god stand.

Hvis alle gjør sitt beste for å overholde disse regler, vil det bidra til å skape et godt bomiljø for beboerne i Sameiet Kirkegata 11.

STYRET, 22.09.2017

Retureres etter tinglysing til

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

**TINGLYST**  
21 MARS 2002

SUNNMØRE TINGRETT  
DOKNR.: 3671

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunen / Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr / Snr
1504 ÅLESUND	200	230	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>	
11112152139503	SUEIN SLINNING	1/2	
0210454132214	BRITA SLINNING	1/2	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brok (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	N	88		13				25				37			49
2	N	37		14				26				38			50
3	B	47		15				27				39			51
4	B	60		16				28				40			52
5	B	58		17				29				41			53
6	B	50		18				30				42			54
7	B	100	B	19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:								440	= nevner:		440				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>															
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.															

Doknr. 3671 Tinglyst: 21.03.2002 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
Alesund 6/3-02	Stein Skinnings Brits Skinnings	

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>9)</sup>**

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

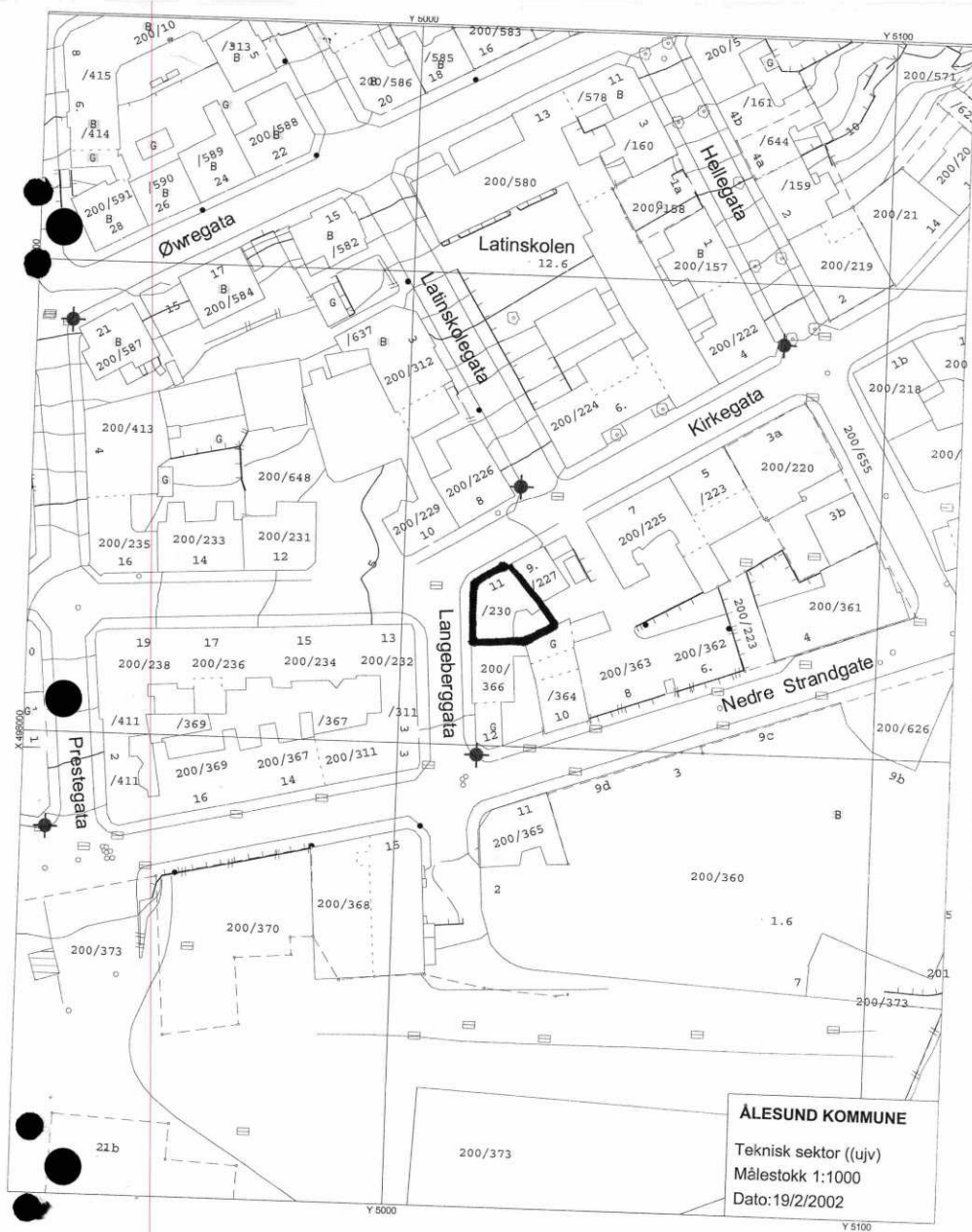
- Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

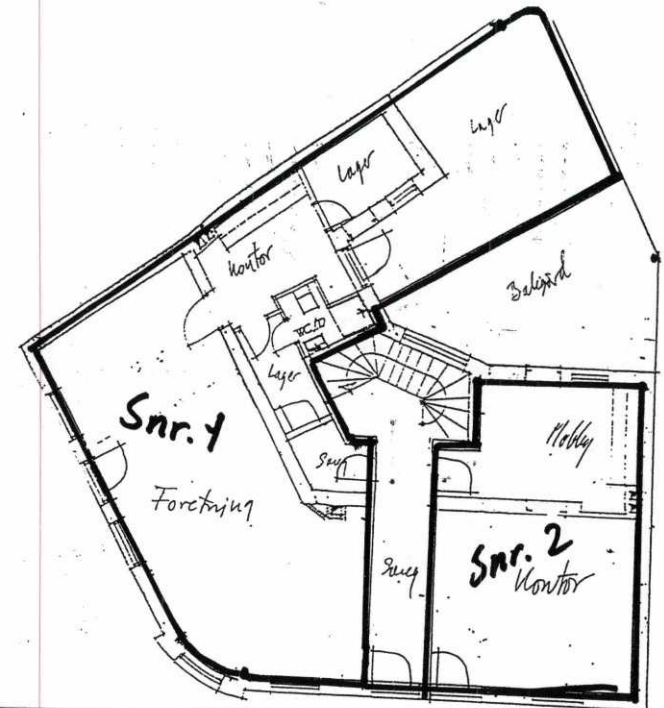
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
200	230		1-7	i Alesund kommune
Dato		Stempel og underskrift		
15.03.2002		Stein Egil Skinnings avd. sjef		
<b>Alesund kommune</b> TEKNISK SEKTOR Avdeling for kart og oppmåling				

**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



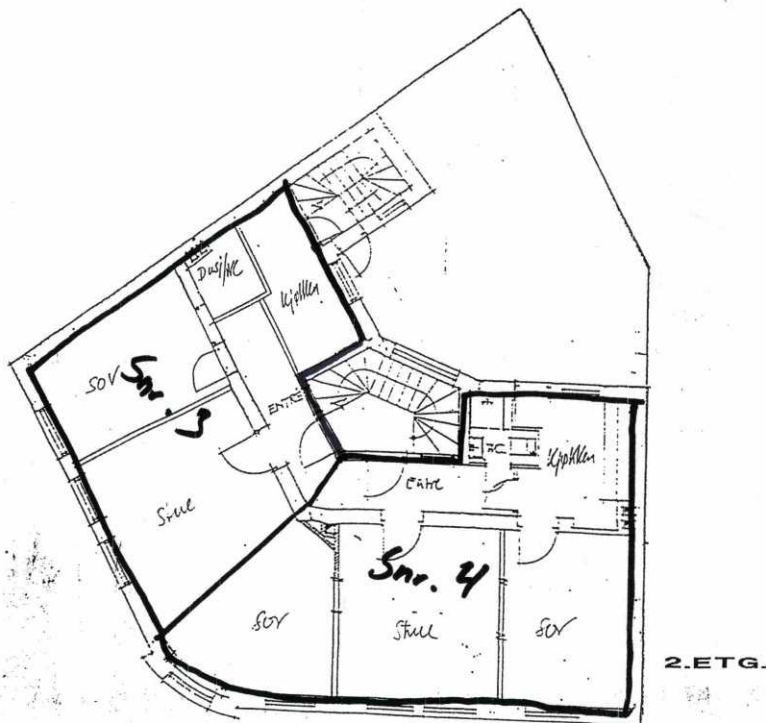
Gnr. 200, Bnr. 230 i ÅLESUND KOMMUNE



1. ETG.

Snr. 1 - EIERBRØK 88/440 -  
Snr. 2 - EIERBRØK 37/440 -

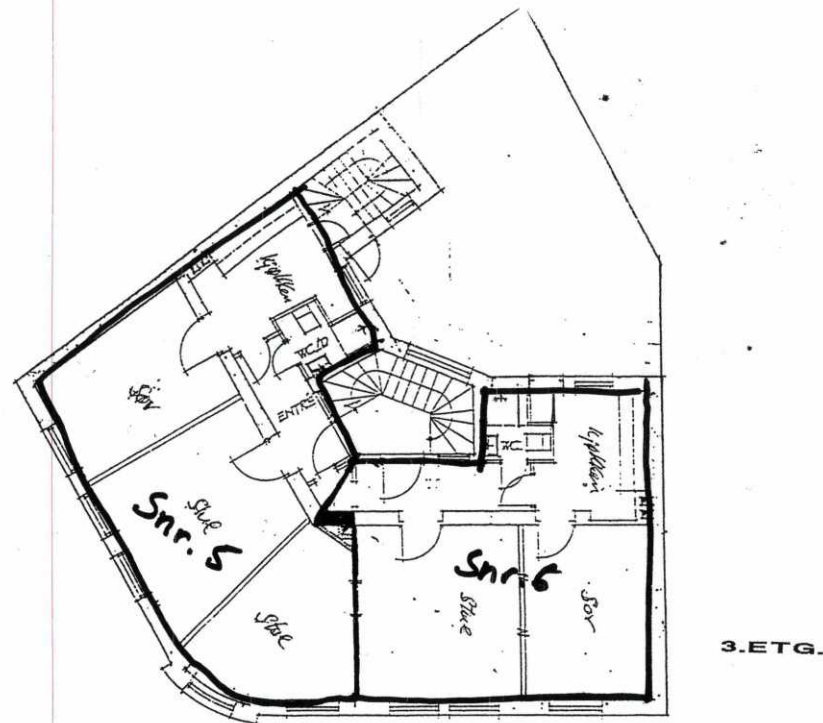
GNR. 200, BNR. 230 I ÅLESUND KOMMUNE



SNR. 3 - EIERBRUK 47/440 -

SNR. 4 - EIERBRUK 60/440 -

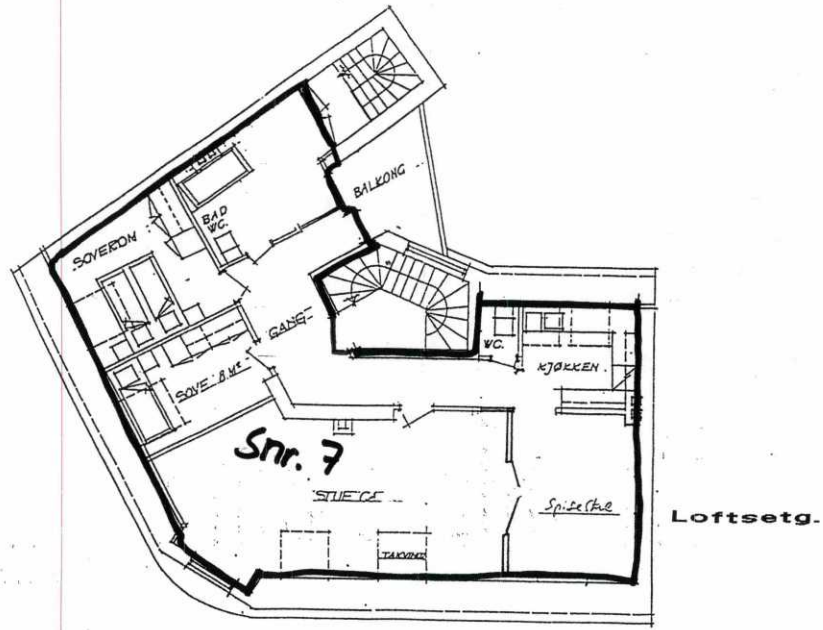
GNR. 200, BNR. 230 I ÅLESUND KOMMUNE



SNR. 5 - EIERBRUK 58/440 -

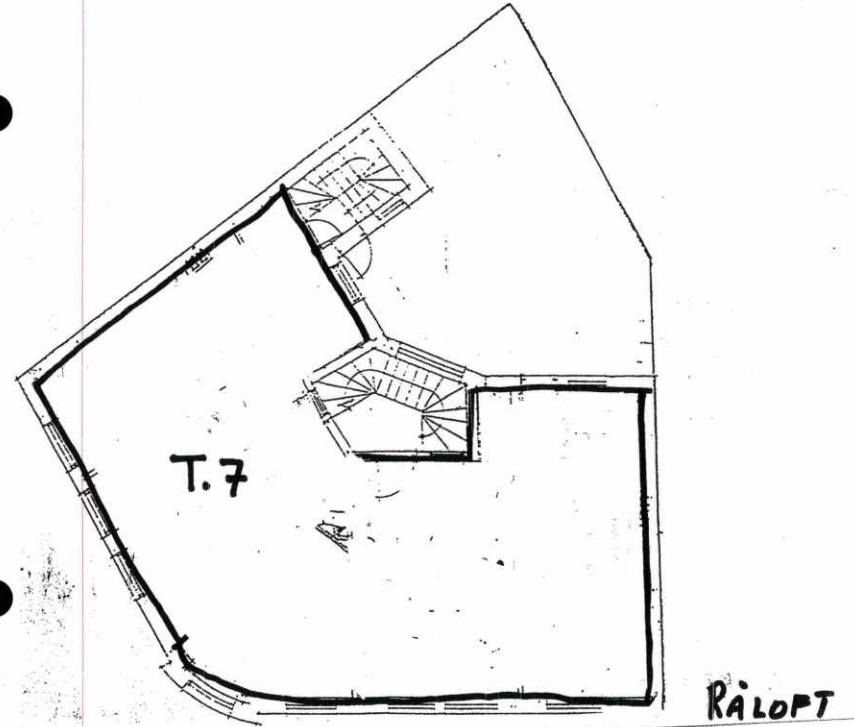
SNR. 6 - EIERBRUK 50/440 -

GNR. 200, BNR. 230 i ÅLESUND KOMMUNE



Snr. 7 - EIERBRUK 100/440 -

GNR. 200, BNR 230 i ÅLESUND KOMMUNE



T.7 = Tilleggsareal bygning snr. 7.

# Tilstandsrapport

To roms leilighet  
Kirkegata 11, 6004 ÅLESUND  
ÅLESUND kommune  
# gnr. 200, bnr. 230, snr. 4

## Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2025    Rapportdato: 14.08.2025    Oppdragsnr.: 13707-1408    Referansenummer: OW1865

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref:



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.

## Sivilingeniør Patrick Young AS

### Rapportansvarlig



Henning Gartz  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@young.no  
410 20 464

## 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 byggeeregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 straffesvar.

## 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 tilstandsrapport 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### 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.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1905.

Ombygd og fornyet omkring 1986.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret og kan avvike fra dagens standarder og byggesregler.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt og med normal / lite slitasje på innvendige overflater.

Taket ble trolig lagt om på 80 - tallet.

Pipen ble rehabilitert med nytt røykrør i 2013.

I flg tidligere salgsoppgave ble kjøkkeninnredningen byttet i 2006, og badet "fornyet i senere tid" (salgsoppgave fra 2012) De fleste innvendige overflatene ble fornyet i perioden 2004 - 2012

Det elektriske anlegget ble oppgradert i samme periode.

Veggene ble malt på nytt og kjøkkenbenken ble byttet, i 2024. Integrrert kjøll / frysescap ble samtidig byttet.

Fasadene mot Langberggata og Kirkegata er i normalt god stand.

Fasaden mot bakgården fremstår som slitt og står foran overflatebehandling.

Vinduene er generelt gamle og slitte, og nærmer seg tid for utskifting.

Gulvet på badet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig

fall iht gjeldende regelverk. Tettesjiktet oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

Det er noe slitasje på kjøkkenet, i hovedsak fuktmerker på sokkelfrontene.

### To roms leilighet - Byggeår: 1905

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.

Vinduene har karmen av tre og isolerglass.

Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene.

Sparklede og malte bygningsplater på veggene og

i himlingene. Noen vegger har eksponert teglstein.

Brannmur og vedovn i stuen.

Tett, panelt ytterdør mot trapperommet.

De innvendige dørene har karmen av tre og

formpressede, profilerte dørbled

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.

Overskap, speil og lys på veggen over servanten.

Dusjnische med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Naturlig avtrekk fra badet, via en ventil i himlingen

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysescap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør i leiligheten er av plast. Påvist jern / soilrør i

fellesarealer i bygget.

Boligen har naturlig ventilasjon med

spalteventiler i vinduskarmene

Varmtvannstank, ca 120 liter, i et skap på

kjøkkenet.

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og

jordfeilbrytere er plassert i gangen.

Røykvarsler med varsling til alarmsentral

Opplegg for fiberoptisk internettilinje.

Porttelefon med video

Innfelte downlights i himlingene, i tillegg fiberoptisk

"stjernehimmel" over soverommet

Gulvvarme på badet, gangen og kjøkkenet.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 65 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 65 m<sup>2</sup>

Totalpris 2 500 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### To roms leilighet

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

Leilighetens omriss stemmer med plantegningene fra ombyggingen i 1986.

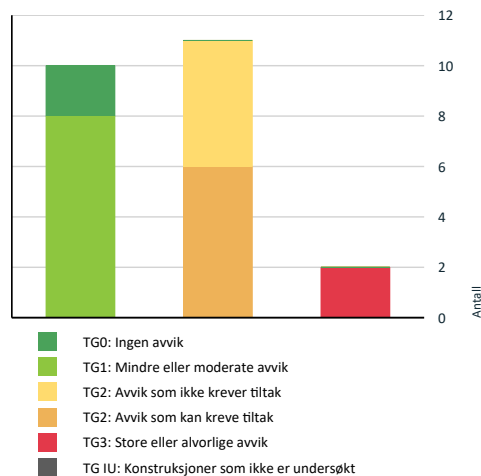
På tegningen har leiligheten to stuer og ett soverom.

Veggen mellom de to stuen er fjernet, leiligheten er derfor nå en to - roms.

Endringen er av takstmann vurdert som ikke søknadspliktig.

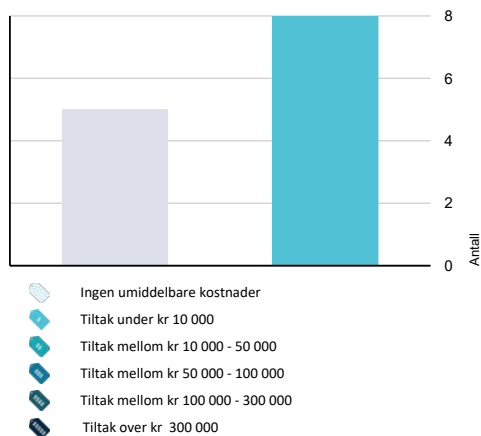
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### To roms leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TO ROMS LEILIGHET

**Byggeår**  
1905

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, de fleste fra 1976. Nyere vindu på kjøkkenet fra 1984. Glassrutene i to vinduer er byttet i senere tid.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
• Det er avvik:

Vinduene fungerer, men de nærmer seg 50 års alder og står foran utskifting i løpet av få år. En glassrute, på soverommet, er punktert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduene nærmer seg tid for utskifting. I flg eier har dette vært diskutert i sameiet, og vil trolig være et felles anliggende for sameiet.

Kostnadsestimatet er derfor satt til 0,- kr

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er kondens mellom glassrutene på det ene vinduet

### TG 3 Dører

Tett, panelt ytterdør uten lyd eller brannklassifisering mot trapperommet

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:  
Entredøren mot trapperommet er ikke lyd eller brannklassifisert. Dette er et krav for dører mot felles rømningsvei.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Forholdet gjelder de fleste entredørene i bygget, forholdet bør tas opp i sameiet.

For å få TG 0 eller 1 må en lyd og brannklassifisert entredør monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**  
• For å lukke avviket ihht 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Laminat og fliser på gulvene.  
Malt tapet og eksponert teglstein på veggene.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er stedvis noe slitasje, mindre hakk og riper, på laminatgulvet på stuen

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Gulvet fungerer med dagens tilstand

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.  
Målt høydeforskjell inntil 15 mm gjennom hele rommet, i stuen.  
Avviket er tett opp mot, men ikke større enn normale toleranser.  
Dette er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

### TG 0 Radon

Leiligheten ligger på byggets 3 plan over bakkenivå.  
Radonmåling er derfor lite relevant, og er ikke utført.

### TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Mursteinspipe fra byggeåret med røykrør fra 2013.  
Heldekkende trekk av metall over taket.  
Vedovn i stuen. Sotluke i fellesareal i kjelleren  
Oven har nylig vært kontrollert av peismonter fra P D Stavset as, i flg eier.



Forblendet pipe og brannmur. Nyere vedovn på ubrennbart underlag.

### TG 1 Innvendige dører

En malt fyllingsdør. En formpresset, profilert dør.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Romslig garderobeskap i gangen.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad,  
På bakgrunn av tidligere salgsoppgaver antas badet å være fra perioden 2004 - 2012.  
Byggeregulene fra 1997 ligger til grunn for utførelsen.



Oversiktsbilde bad

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Lite fall til sluk, mindre enn 1:100 i dusjsonen, bedre på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av en fuge mellom to fliser har løsnet og falt ut.  
Gulvet i selve dusjsonen har svært lite fall til sluk, er tilnærmet flatt i enkelte retninger.  
Dette kan medføre en del vannsøl utover gulvet ved dusjing.

**Konsekvens/tiltak**  
• Fuger bør skiftes ut.  
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Slitte fuger bør ettergås og flikkes.  
Det anbefales å montere et tett dusjkabinett for å unngå vannsøl ved dusjing.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Deler av fugen mellom flisene har løsnet

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Tilstandsrapport

Sluken er trolig fra 80 tallet og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Tettesjiktet har ukjent alder, antas å være mellom 12 - 20 år gammelt. Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå.

Ved gjennomføring for avløpsrør fra toalettet er tettesjiktet lite fagmessig utført. Våt sone går iht regelverk 5 cm høyere enn gulvet. Ved gjennomføring bak toalettet er det åpning i tettesjiktet nærmere gulvet enn 5 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ved normal bruk av badet vil det ikke renne vann ut rundt gjennomføring for avløpsrør bak toalettet, men ved eksempelvis tett sluk eller tilbakeslag kan dette forekomme.

Det anbefales å installere et tett dusjkabinett da dette gir ekstra sikkerhet mot lekkasje, og kan forlenge badets levetid.

Når badet en gang skal fornyes må slukbytte påregnes.

Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Plastsluk med mansjett og klemring



Lite fagmessig gjennomføring i våt sone



Lite fagmessig gjennomføring i våt sone

**2 ETASJE > BAD**

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Dusjnische med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte brune merker på servanten, trolig svimerker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Merkene kan trolig gjøres mindre synlige ved rengjøring og polering, men for fullgod utbedring må innredningen byttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Brune merker, trolig svimerker, på servanten

## Tilstandsrapport



Brune merker, trolig svimerker, på servanten

**2 ETASJE > BAD**

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra badet, via en ventil i himlingen

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Badet har naturlig avtrekk

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i våtrom

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Naturlig avtrekk med ventil i himlingen på badet

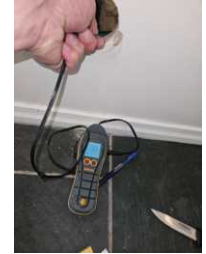
**2 ETASJE > BAD**

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt i eksisterende hull fra tilstøtende rom, kjøkken.

Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (15,5%)

Målt fukt på nytt, samme sted, ved ny befaring 14.08.25, med resultat 9 %



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen



Ny fuktmåling 14.08.25, resultat 9%

## KJØKKEN

**2 ETASJE > KJØKKEN**

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

Benkeplaten og kjøll / fryseskabet er nytt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre skader, trolig etter vannsøl, på sokkelfrontene under kjøkkeninnredningen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sokkelfrontene bør byttes

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Skade på sokkelfront, trolig etter vannsøl



Skade på sokkelfront, trolig etter vannsøl



Oversiktsbilde kjøkken  
2 ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Uttrekbar avtrekksvifte over koketoppen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Trolig fra ombyggingen omkring 1986. Ikke egen stoppekran i leiligheten, felles stoppekran for vann til hele bygget i kjelleren.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er ikke egen stoppekran for vann i leiligheten. Dette var ikke et krav i byggeåret, men bør likevel etableres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tiltak:

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør. Det anbefales å bytte rør ved oppgradering av våtrom og kjøkken. Det anbefales, om mulig, å etablere egen stoppekran for vann for leiligheten.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Felles stoppekran for vann, i kjelleren

### TG2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Trolig fra ombyggingen på 80 tallet. Påvist avløpsrør av jern / soil av nyere dato i fellesområder, kjeller. Staking er mulig fra toalett eller sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.

### TG2 Varmtvannstank

## Tilstandsrapport

Varmtvannstank, ca 115 liter fra 2006 i kjøkkenbenken

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Når tanken skal byttes neste gang, må det etableres ny el - tilkobling

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Varmtvannstank i kjøkkenbenken.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.

Dette er ikke lenger tillatt.

### TG2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsapparat med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen.

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.  
**1905 Det ble utført endringer på el anlegget i fbm ombygging av leiligheten på 80 tallet, men omfanget er ikke kjent. Det ble gjennomført en oppgradering i 2002, i flg kursfortegnelsen i sikringskapet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det finnes ikke samsvarserklæring i leiligheten, men en kopi kan foreligge hos installatør**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp 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, nedlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsapparat

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsapparat 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 Deler av el anlegget antas å være fra 80 tallet. Samsvarserklæring kunne ikke fremskaffes på befaringdagen. På generelt grunnlag anbefales det en gjennomgang med el - fagmann.**

#### Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

### Brann tekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Håndslukker.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m<sup>2</sup>/60 m<sup>2</sup>

To roms leilighet: Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

To roms hjørneleilighet sentralt i vestre del av Ålesund sentrum.

Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.

Bussholdeplass, dagligvarebutikker, barneskole og videregående skoler finnes i nærheten.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hellegata 7,6004 ÅLESUND 56 m <sup>2</sup> 1907 2 sov	20-03-2024	2 500 000	2 450 000		2 450 000	43 750
2 Hellegata 7,6004 ÅLESUND 61 m <sup>2</sup> 1907 2 sov	30-08-2023	2 450 000	2 590 000		2 590 000	42 459
3 Giskegata 13,6004 ÅLESUND 51 m <sup>2</sup> 1918 2 sov	05-02-2024	2 250 000	2 100 000		2 100 000	41 176
4 Bakkegata 1,6004 ÅLESUND 54 m <sup>2</sup> 1917 1 sov	16-07-2023	2 290 000	2 200 000		2 200 000	40 741
5 Bakkegata 1,6004 ÅLESUND 58 m <sup>2</sup> 1917 1 sov	06-02-2024	2 350 000	2 250 000		2 250 000	38 793
6 Prestegata 2B,6004 ÅLESUND 57 m <sup>2</sup> 1905 2 sov	22-01-2024	2 200 000	2 125 000		2 125 000	37 281
7 Nedre Strandgate 10B,6004 ÅLESUND 66 m <sup>2</sup> 1907 2 sov	18-04-2024	2 600 000	2 450 000		2 450 000	37 121
8 Bakkegata 1,6004 ÅLESUND 70 m <sup>2</sup> 1917 2 sov	01-02-2024	2 600 000	2 500 000		2 500 000	35 714

## 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 byggår, 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt, 2024	Kr.	3 070
Felleskostnader. Inkludert bygningsforsikring, kommunale avgifter, internettlinje, vask og renhold i fellesarealer	Kr.	2 655
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### To roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - To roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsdagspunktet. 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

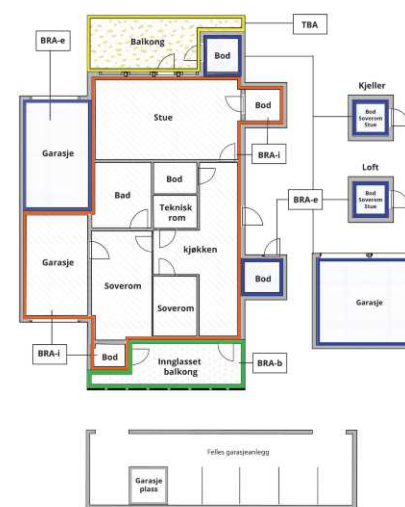
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 byggeteknisk forskrift på befaringsdagspunktet, 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

### To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	60			60	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Leiligheten har tidligere hatt to soverom.  
Et ekstra soverom kan derfor forholdsvis enkelt etableres ved å dele opp stuen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Leilighetens omriss stemmer med plantegningene fra ombyggingen i 1986. På tegningen har leiligheten to stuer og ett soverom. Vegg mellom de to stuen er fjernet, leiligheten er derfor nå en to - roms. Endringen er av takstmann vurdert som ikke søknadspliktig.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Espen Oksavik (tømrer) har byttet kjøkkenbenken i leiligheten. Det er montert ny prottelefon, dette i regi av sameiet. Græsdal glass as har byttet en isolerglassrute.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

To roms leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	60	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Henning Gartz	Takstingeniør
	Solveig Dyrhol	Kunde
14.8.2025	Henning Gartz	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	230		4	186 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kirkegata 11

### Hjemmelshaver

Dyrhol Solveig

### Eierandel

60 / 440

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i vestre del av Ålesund sentrum.  
Kort vei til alle sentrumsfunksjoner.  
Bussholdeplass, dagligvarebutikker, barneskole og videregående skoler finnes i nærheten.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Området er regulert til bolig / forretning / kontor i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000.  
Ny reguleringsplan for Ålesund sentrum er under utarbeiding.  
Huset er del av gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen

#### Om tomten

Tilnærmet flat hjørnetomt som i stor grad er bebygget.  
Opparbeidet med støpt dekke i bakgården og støpt fortau med varmekabler mot gaten.  
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både korttids og soneparkering på gaten i området

### Siste hjemmelsavgang

Kjøpesum	År
1 730 000	2012

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	24.02.1986	Ombygging, ny planløsning. Ikke datert. Dato hentet fra stempel fra kommunen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	13.03.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Eier	03.07.2024	gav utfyllende opplysninger	Gjennomgått		Nei
Ålesund kommune	24.01.2024		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.1905		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2024	
2	10.07.2024	
3	14.08.2025	Oppdatert etter ny befaringsdato 14.08.25

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag og basert på erfaringstall i seks 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 tjenestetyper.

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/OW1865>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, herunder håndklevvarmere 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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

# Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 500**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

*Vi unner ingen å stå alene*



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

*Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.*

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**



Les mer og søk om  
mellomfinansiering  
på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk **TRYGGHET**  
ved **BOLIGBYTTE**



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

## Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 24240038 / Arnfinn Seim, tlf. 930 89 487  
Kirkegata 11, 6004 Ålesund.  
Gnr. 200, Bnr. 230, Snr. 4, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 24240038  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.08.2025

Arnfinn Seim  
Eiendomsmegler

930 89 487  
arnfinn.seim@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund Korsegata  
Korsegata 4 B, 6002 Ålesund