

Velkommen til

Kongens gate 32A, 6002 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kongens gate 32A
6002 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000,-
Omkostninger	kr	70 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 860 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 971,-

BRA/BRA-i	77 / 75 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1908
Etasje	4 og 5 av 5

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

EiendomsMegler 1 v/ Miriam Sivertsen har gleden av å presentere Kongens gate 32A!
Velkommen til denne flotte selveierleiligheten, midt i hjertet av Ålesund. Her bor du i et sjarmerende boligbygg oppført i 1908, med det meste av servicetilbud rett utenfor døren.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og inneholder blant annet kjøkken med utgang til en solrik balkong på ca. 8 m² – et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller slappe av på varme sommerdager. I tillegg disponerer boligen to praktiske boder, en i 2. etasje og en på loftet, som gir godt med lagringsplass.

Velkommen til en hyggelig visning!

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!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kongens gate 32A, 6002 Ålesund.

Registerbetegnelse
Gnr. 201, Bnr. 416, Snr. 11 i Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 790 000,-
Omkostninger	kr	70 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 860 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 874 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 69 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 70 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inngår i felleskostnadene. Eiendomsskatten kommer utenom, og blir fakturert direkte over fire terminer per år.
Eiendomsskatt per år: kr 3 954,-

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må det påregnes utgifter til tv/internett, strømforbruk og forsikring.

Det er fjernvarme i leiligheten. Det blir fakturert akonto med forhåndsbetaling av halve årsforbruket i midten av året (regnet ut ifra historisk forbruk). Man blir endelig fakturert på nyåret basert på faktisk forbruk. Egen måler for fjernvarme og varmevann i hver leilighe.t

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 971,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), strøm i fellesareal, vedlikehold, bygningsforsikring, regnskapsfører.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiet er i dialog ang. å få installert fiber i bygget.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiets økonomi 2024:

Inntekt:
Sameiet hadde en driftsinntekt på kr 388 961,- i 2024.

Kostnad:
Sameiet hadde en driftskostnad på kr 488 747,- i 2024.

Driftsresultat:
Sameiet hadde et driftsresultat på kr -99 786,- i 2024.

Avvik:
Stort underskudd i 2024 pga rep. fjernvarmeanlegg.

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

Forretningsfører
Sameiet Kongensgate 32 v/ Idun Øye Barstad.
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet 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: 75 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 8 m²
GUA: 91 m²
ALH: 14 m²

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, loftsrom, 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 "Brukstillatelse / ferdigattest".

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
4 og 5 av 5.

Parkering
Det er innført soneparkering i området, og beboere med folkeregistrert adresse innenfor sonen kan søke om elektronisk beboerparkeringstillatelse. Med gyldig tillatelse kan man parkere på offentlig gategrunn innenfor sin boligsone, så lenge det er ledig plass. Ordningen gjelder hele døgnet, alle dager.

Sameiebrøk
85/604.

Sameiets eiendom
Gnr. 201, Bnr. 416, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 231 m². Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med fortau mot Kongens gate.

Byggeår
1908 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten befinner seg i byggets 4. etasje + loft og inneholder:
4. etasje: Entré, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og gang.
Loft: soverom og bod.

I tillegg har leiligheten en bod i 2. etasje på ca. 2 m².

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Parkett og laminat på gulv.
- Tapet på vegg.
- Trepanel og tapet på innvendige tak.

Bad/vaskerom:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bad/vaskerom.

- Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Det er vannbåren varme i stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i hjertet av Ålesund sentrum, nærmere bestemt i populære Kongens gate. Her bor du med gangavstand til alt byen har å by på, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket.

I umiddelbar nærhet finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud. Det er kort vei til offentlig transport, med både bussholdeplasser og hurtigbåtterminal innen få minutters gange. Like i nærheten ligger også byens populære turområder, blant annet Byparken og trappene opp til Aksla utsiktspunkt, som byr på flotte naturopplevelser og panoramautsikt over byen.

Kongens gate er kjent for sin historiske jugendstilbebyggelse, og området preges av sjarmerende bygårder og et levende bymiljø. Her kombineres byliv med kort vei til rekreasjon, noe som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp og beslag i metall. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasade. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og velux vinduer på loft. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør, gammel hovedytterdør i tre og malt balkongdør i tre.

Det er balkong med utgang fra kjøkken på ca. 8 m². Balkongen er oppbygget av betongdekke, tekket med flis og rekkverk i metall. Balkongen deles med nabo. Leiligheten disponere i følge eier to boder.

Enkel bod i 2. etasje på ca. 2 m². Boden har trevegger, avdelt med netting og har en enkel nettingdør. Bod i loft har skråtak/tregulv/trevegger og har ikke målverdig areal iht. måleregelene.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte 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 bygningssakyndig 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 boligselgerforsikringsselskapet/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 forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Bygården er opprinnelig oppført i 1907, og det foreligger byggegodkjente tegninger fra den tid. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rehabilitering/hovedombygging, datert 09.05.2003, som gjelder for butikk i 1. etasje, leilighet i 3. etasje syd og 4. etasje syd. Videre foreligger det midlertidig brukstillatelse datert 19.05.2003 for leilighet i 2. etasje syd og nord, leilighet i 3. etasje samt 4 hybler.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
Øvrige leiligheter er fullført
Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Ålesund kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.:
- Dagens kjøkken er på byggemeldte tegninger et soverom.
- Det er på dagens løsning satt opp en vegg på loftet.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig.

Oppvarming
Vannbåren varme i stue, kjøkken, gang, soverom og bad. Vedovn på stue. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Internett- og tv-leverandør
Må tegnes selv.
Sameiet jobber med å få innstallert fiber i bygget.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ålesund sentrum (17.3.2000) med plan-ID 1504446. Eiendommen er regulert til sentrumsformål og annet byggeområde.

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven, bestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
- Flomareal tette stikkrenner
- Flomareal åpne stikkrenner
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Kulturmiljøer
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- 100 metersbelte langs sjøen
- Regulertele kulturminner (H710)
- Sone 1 - Urban fortetting
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- Øvre estimat stormflo i år 2100
- Øvre estimat stormflo i år 2150
- KvikkleireskredAktsomhet

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 706 404,- for 2023.
Sekundærverdi kr 2 825 617,- for 2023.

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

Meglers 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig 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 mistenkelig. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Idun Øye Barstad.

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 5852
Dato: 07.05.2003
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85 / 604

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1337
Dato: 19.11.1937
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5852
Dato: 07.05.2003
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiebrøk: 85/604

Husdyr er ikke tillatt.

Anmerkning på rapport etter feiing av skorstein, datert 06.08.2024:
Skorsteinsløp 10425, Røykløp nord:
1. Under feieluke skal det være montert en ubrennbar plate på gulv i skorsteinenes bredde med et utstikk på minimum 300 mm.

Modernisering siste årene:
2020 - Vegger i stue samt vegger og himling på soverom ble malt. Arbeidet er utført av eier.

2023 - Det ble montert skap på kjøkkenet. Arbeidet er utført av eier.

Det er påvist forekomst av skjeggkre i boligen. Det finnes for tiden ingen fullgod måte å bli kvitt skjeggkre på, men bestanden kan begrenses ved gjentatte behandliger av skadedyrfirmaer, ev. limfeller, rydding og regelmessig og nøye støvsuging.
Selger opplyser om at de hadde skadedyrsfirma inn i leiligheten den 11.juni 2025 som la ut gift langs listene i hele leiligheten. Selger har ikke observert noe siden da. ull Firmaet kommer tilbake om 6 mnd for å fullføre behandlingen.

Kjøper må styregodkjennes.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. ,-
Fotograf kr. 5000,-
Tilstandsrapport kr. 12000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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 Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA den 01.07.2025.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet beliggende i boligbygg oppført i 1908. Den aktuelle leiligheten går over to plan, 4. etasje og loft. Leiligheten har balkong med utgang fra kjøkken på ca. 8 m² og disponerer to utvendige boder i henholdsvis 2. etasje og loft. Seksjonen er innvendig innredet på begynnelsen av 2000 tallet. Leiligheten fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje.

Takstmann sin kommentar til areal:
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I henhold til tegninger datert 15.02.02 er det ene soverommet nå omgjort til kjøkken. Det er også oppført en vegg på loftet, noe som har utvidet det disponible loftarealet og redusert størrelsen på soverommet.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Det er ikke påvist svikt eller TG3 (Store eller alvorlige avvik) i denne boligen.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Seas Spjelkavik Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Defekt vifte på bad ble skiftet.

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet baderomsinnredning i 2015.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. I 2020 kom det litt vann inn gjennom taket i toppetasjen en stormfull dag. Forsikringen kom på befaring og sjekket taket og konkluderte med at dette kunne skje ved uvanlig mengde regn og akkurat "riktig" vindretning. Ingen skade. Aldri skjedd igjen siden.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja. På et takvindu i boden på loftet har det innerste glasset sprukket. Utvendig glass er intakt.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja. Har observert det som ligner på skjeggkre/sølvkre på/nærme badet. Har kontaktet skadedyrfirma via forsikringen som skal gjøre tiltak i løpet av sommeren 2025.

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Dryppet sakte vann fra kobling mellom vannmåler og rør i teknisk skap på badet, slitt pakning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet en pakning på kobling mellom vannmåler og rør.

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Fjernvarmeanlegget i bygget hadde lite effekt i 2024, da ble det igangsatt spyling av rør og skifting av ventiler og installert nye termostater i alle seksjonene. Fungerer fint nå.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av fjernvarmeanlegg i bygget, skifting av diverse rør og ventiler, spyling av rør, installasjon av nye termostater med fjernstyring og wifi.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Fellesutgiftene øker med 10% fra 01.07.2025.

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Ja. Lys på kjøkkenvifte fungerer ikke.

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 mangelsansvarkan 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 ombudgiver 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
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 10.06.25
- Tilstandsrapport datert 01.07.25
- Tinglyst seksjonering datert 07.05.03
- Deler av info fra sameie datert 06.06.25
- Deler av kommunal info datert 06.06.25

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
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
















SIEMENS


SIEMENS








Electrolux



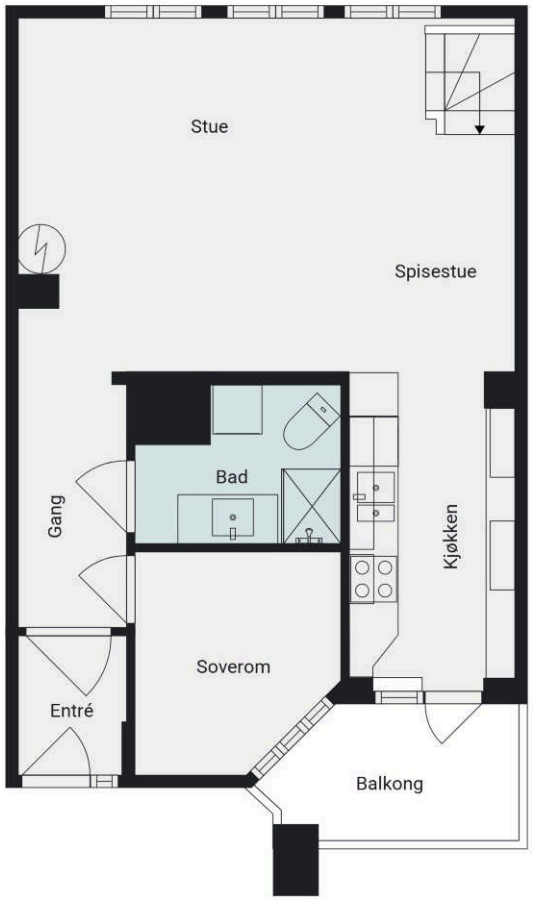




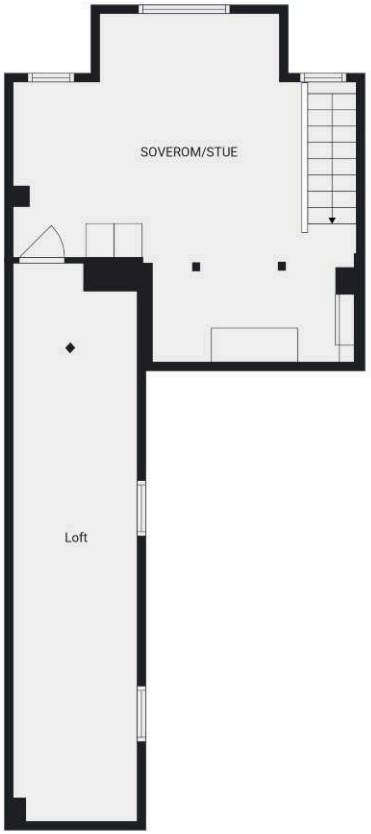





JANSEN ELEKTRO AS
JANSEN ELEKTRO AS



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.

KONGENS GATE 32A

Nabolaget Skansen - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skateflukaia		**2 min**
Linje FB65, 100, 230, 250, 905		0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**17 min**

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.)		**15 min**
165 elever, 12 klasser		1.2 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)		**4 min**
251 elever, 14 klasser		2.3 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Åles...		**13 min**
14 elever, 2 klasser		1 km
Ålesund videregående skole		**12 min**
380 elever, 19 klasser		0.9 km
Akademiet videregående skole Ålesund		**13 min**
360 elever		1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sankten P-hus, Ålesund	**4 min**
Kremmergården parkeringshus	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 74/100

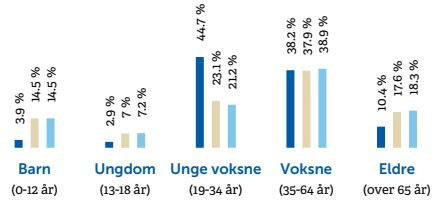
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 63/100

NABOSKAPET

Høflige 56/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skansen	413	327
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Midtbyen barnehage (1-5 år)		**4 min**
44 barn		0.3 km
Storhaugen barnehage (1-5 år)		**17 min**
63 barn		1.3 km
Klipra barnehage (1-5 år)		**17 min**
30 barn		1.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Skansen	**1 min**
Søndagsåpent	0.1 km
Eurospar Ålesund Storsenter	**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 73/100

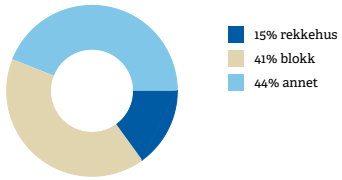
KULTURTILBUD

Bra 73/100

SPORT

Bybadet		**8 min**
Badeland		0.6 km
Turnhallen		**19 min**
Aktivitetshall		1.5 km
Mudo Gym Ålesund		**6 min**
Family Sports Club Ålesund		**12 min**

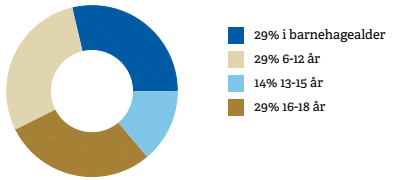
BOLIGMASSE



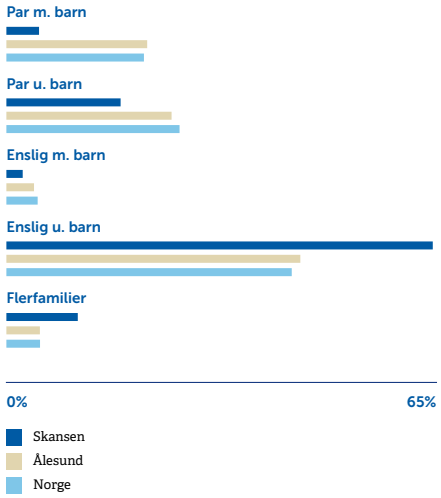
VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	**4 min**
Vitusapotek Ålesund Storsenter	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



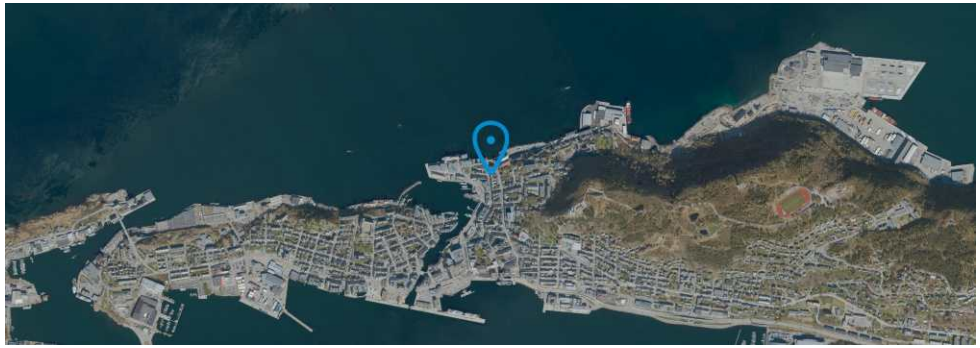
FAMILIESAMMENSETNING

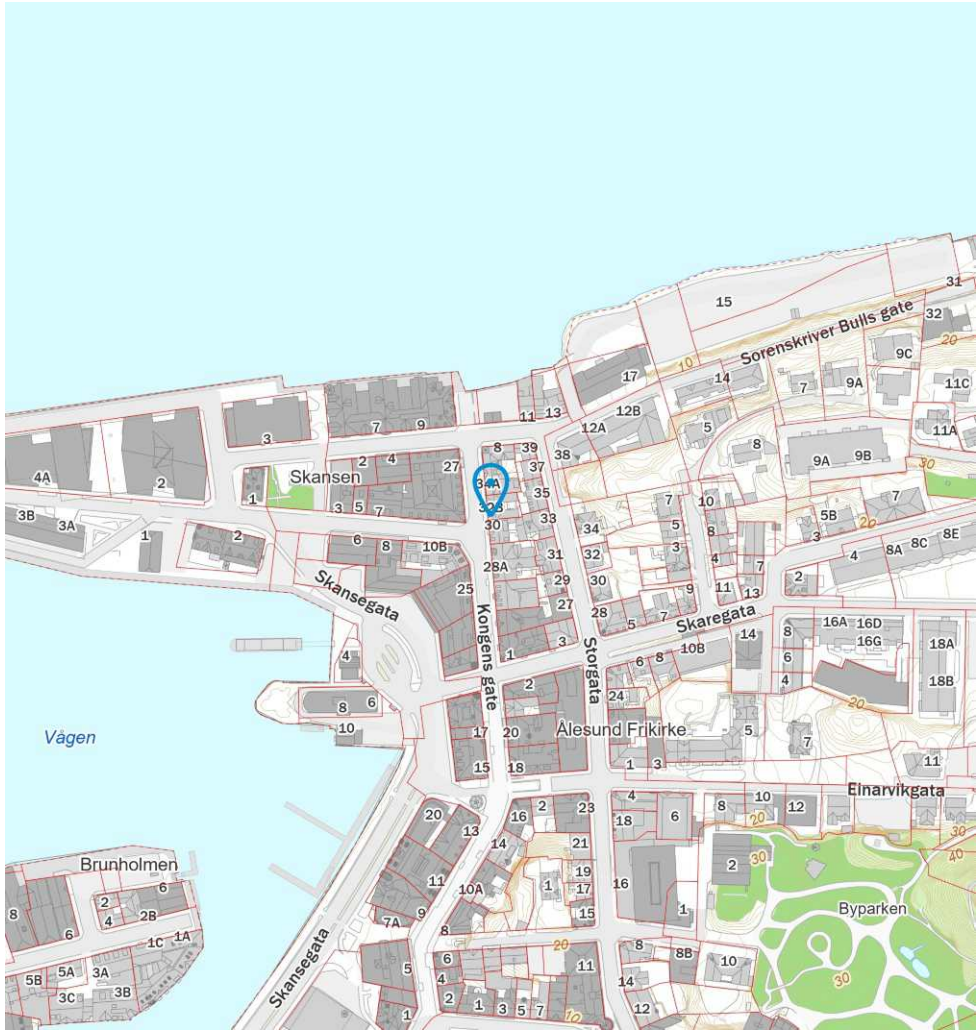


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**19%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 10.06.2025 Barstad, Idun Øye

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. 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 megleren som står for salget.

Selgere

Idun Øye Barstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongens Gate 32A
6002 Ålesund

1508-201/416/0/11

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Seas Spjelkavik Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Defekt vifte på bad ble skiftet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet baderomsinnredning i 2015.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

I 2020 kom det litt vann inn gjennom taket i toppetasjen en stormfull dag. Forsikringen kom på befaring og sjekket taket og konkluderte med at dette kunne skje ved uvanlig mengde regn og akkurat "riktig" vindretning. Ingen skade. Aldri skjedd igjen siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

På et takvindu i boden på loftet har det innerste glasset sprukket. Utvendig glass er intakt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Har observert det som ligner på skjeggkre/sølvkre på/nærme badet. Har kontaktet skadedyrfirma via forsikringen som skal gjøre tiltak i løpet av sommeren 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Dryppet sakte vann fra kobling mellom vannmåler og rør i teknisk skap på badet, slitt pakning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Bravida
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet en pakning på kobling mellom vannmåler og rør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fjernvarmeanlegget i bygget hadde lite effekt i 2024, da ble det igangsatt spyling av rør og skifting av ventiler og installert nye termostater i alle seksjonene. Fungerer fint nå.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold av fjernvarmeanlegg i bygget, skifting av diverse rør og ventiler, spyling av rør, installasjon av nye termostater med fjernstyring og wifi.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Ja**

Fellesutgiftene øker med 10% fra 01.07.2025.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Ja**

Lys på kjøkkenvifte fungerer ikke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 416, snr. 11

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 01.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-1962 **Referansenummer:** BP2800

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen **Vår ref:**

TTEONSULT

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 tjenesteyter.

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

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i boligbygg oppført i 1908. Den aktuelle leiligheten går over to plan, 4. etasje og loft. Leiligheten har balkong med utgang fra kjøkken på ca. 8 m2 og disponerer to utvendige boder i henholdsvis 2. etasje og loft. Seksjonen er innvendig innredet på begynnelsen av 2000 tallet. Leiligheten fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp og beslag i metall. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasade. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og velux vinduer på loft. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør, gammel hovedytterdør i tre og malt balkongdør i tre. Det er balkong med utgang fra kjøkken på ca. 8 m2. Balkongen er oppbygget av betongdekke, tekket med flis og rekkverk i metall. Balkongen deles med nabo. Leiligheten disponere i følge eier to boder. En enkel bod i 2. etasje på ca. 2 m2. Boden har trevegger, avdelt med netting og har en enkel nettingdør. Bod i loft har skråtak/treguly/trevegger og har ikke målverdig areal iht. måleregleneBodene er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har trepanel og tapet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen hvite fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommelDet er mekanisk avtrekk.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i I luke i bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i ...Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er vannbåren varme i stue, kjøkken, gang, soverom og bad. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

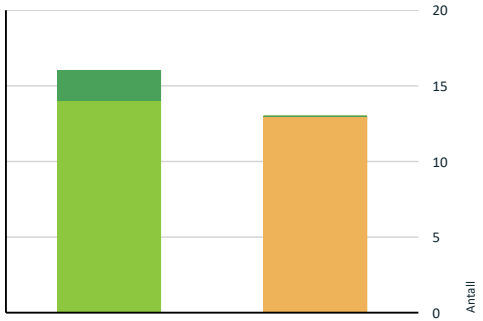
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I henhold til tegninger datert 15.02.02 er det ene soverommet nå omgjort til kjøkken. Det er også oppført en vegg på loftet, noe som har utvidet det disponible loftarealet og redusert størrelsen på soverommet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1908

Kommentar
Tef.Ambita

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Malet vegger på stuen samt vegger og himling i soverom. Utført av eier.
2023	Modernisering	Montert skap på kjøkkenet. Utført av eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Merk: Taktekking er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer taktekking.
Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter på for dette sameiet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Det er nedløp og beslag i metall.
Merk: Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter på for dette sameiet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Merk: Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter på for dette sameiet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Merk: Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser.Presiserer at dette er et sameie. I sameie så er det vedtekter som regulerer vedlikeholdsansvar på utvendige og felles bygningsdeler. Om denne bygningsdelen ikke er omtalt i vedtekter, er det eierseksjonsloven som regulerer om det er seksjonseier eller sameiet som har ansvar for vedlikeholdet på bygningsdelen. Anbefaler at kjøper setter seg inn i både vedtekter for sameiet og eierseksjonsloven. Undertegnede har ikke gjennomgått vedtekter på for dette sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktskjolder på undertak bør overvåkes jevnlig for å ha kontroll på utviklingen. Tiltak vil ikke være nødvendig før fuktsjoldene utvikler seg/forverres.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og velux vinduer på loft.
Merk: Tidligere salgsannonse opplyser om at glass i velux vinduene ble byttet i 2012

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.





TG 2 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør, gammel hovedytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
Merk: Hovedytterdøren har ukjent alder.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlimå påregnes.



Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong med utgang fra kjøkken på ca. 8 m2. Balkongen er oppbygget av betongdekke, tekket med flis og rekkverk i metall. Balkongen deles med nabo.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket 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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel og tapet.
Merk: Gulv på loft er fra 2003.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler liste rund pipen på loft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres lister rund pipe på loft.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er registrert mye knirk i gulv i loft.
Det er registrert lokale ujevnheter i loft ved pipen.
Det er registrert høydeforskjell på 16mm gjennom hele rommet i kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ujevnheter og knirk rettes opp. Det vil imidlertidig sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

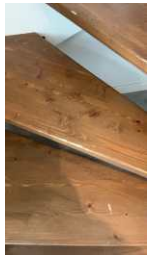
Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

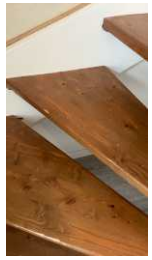
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trappetrinnene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vedlikehold bør påregnes.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite fyllingsdører.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm. Laser plassert på gulv midt i døråpningen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• 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.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i I luke i bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøver og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Merk: Eier har montert flere skap i 2023.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bad/vaskerom. Stoppekran er ikke lokalisert. Felles stoppekran inn til bygget er lokalisert i teknisk rom i 1. etasje
Merk: Det ble registrert tegn til tidligere lekkasje i vannskap, eier informerer om at rørlegger har kontrollert rør fordeleren og byttet noen pakninger. Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av vannledningene i bygningen er av eldre type.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Stoppekran til den aktuelle leiligheten er ikke lokalisert

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat gjelder etablering av stoppekran

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.
Merk: Grunnet alder kan det ikke utelukkes at deler av avløpsrør i bygningen er av eldre type støpejern eller tilsvarende.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i stue, kjøkken, gang, soverom og bad.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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.
   2003

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?
   Nei

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ettersom det ikke foreligger noe dokumentasjon på arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstmann spesifisert forbehold om at det kan være feil og avvik ved anlegget. Undertegnede anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i boligbygg oppført i 1908. Den aktuelle leiligheten går over to plan, 4. etasje og loft. Leiligheten har balkong med utgang fra kjøkken på ca. 8 m2 og disponerer to utvendige boder i henholdsvis 2. etasje og loft. Seksjonen er innvendig innredet på begynnelsen av 2000 tallet. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, butikker etc.. Kort veg til populæreturområder på Aksla, Byparken, Borgenes vei, og trappene til Fjellstua som er like ved. Ca. 10 km til Moa området med Moa Amfi kjøpesenter. Ca. 3 km til Atlanterhavsparken og fine turmuligheter på Tueneset. Leiligheten fremstår med normal standard, men kjøper må påregne vedlikehold/oppgraderinger på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje

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

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 35 ,6002 ÅLESUND 70 m²	1909	2 sov	29-05-2024	3 190 000	**3 025 000**		3 025 000	**43 214**
2	Storgata 31 ,6002 ÅLESUND 76 m²	1907	2 sov	15-01-2025	3 150 000	**3 100 000**		3 100 000	**40 789**
3	Einarvikgata 1 ,6002 ÅLESUND 66 m²	1914	2 sov	22-05-2024	2 650 000	**2 650 000**	36 952	2 686 952	**40 711**
4	Storgata 31 ,6002 ÅLESUND 65 m²	1907	2 sov	20-10-2024	2 790 000	**2 625 000**		2 625 000	**40 385**
5	Kongens gate 28B ,6002 ÅLESUND 70 m²	1908	2 sov	18-06-2024	2 690 000	**2 720 000**		2 720 000	**38 857**
6	Storgata 28 ,6002 ÅLESUND 63 m²	1905	2 sov	03-04-2025	1 490 000	**1 450 000**	950 042	2 400 042	**38 096**
7	Storgata 34 ,6002 ÅLESUND 79 m²	1908	1 sov	03-04-2024	3 000 000	**2 950 000**		2 950 000	**37 342**
8	Skaregata 9 ,6002 ÅLESUND 78 m²	1905	2 sov	13-03-2025	2 690 000	**2 600 000**		2 600 000	**33 333**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca.	Kr.	43 320
Eiendomsskatt ca.	Kr.	3 954
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**47 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

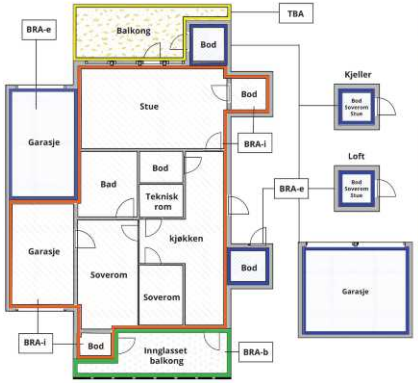
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje		2		2			2
4 Etasje	53			53	8		53
Loft	22			22		14	36
SUM	**75**	**2**			**8**	**14**	**91**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje		Bod	
4 Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Gang		
Loft	Soverom, Bod		

Kommentar

Bod i loft er ikke medtatt i arelaoppstillingen over som følge av at den har for lav høyde iht. måleregelene

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I henhold til tegninger datert 15.02.02 er det ene soverommet nå omgjort til kjøkken. Det er også oppført en vegg på loftet, noe som har utvidet det disponible loftarealet og redusert størrelsen på soverommet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Leiligheten oppfyller ikke kravene til sikker rømning via annenhvert oppholdsrom i henhold til dagens forskrift. Anbefaler at det etableres sikker rømning i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det er ikke etablert sikker rømning fra loftet.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	2

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Marius Måseide	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	416		11	231 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Kongens gate 32A

Hjemmelshaver
Barstad Idun Øye

Kommentar
Areal gjelder sameiet

Boligselskap
Sameiet Kongensgate 32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kongens gate sentralt i Ålesund og ligger i et etablert område med tilsvarende bygårder i nærmiljøet. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som dagligvare, kjøpesenter, butikker etc.. Kort veg til populæreturområder på Aksla, Byparken, Borgenes vei, og trappene til Fjellstua som er like ved. Ca. 10 km til Moa området med Moa Amfi kjøpesenter. Ca. 3 km til Atlanterhavsparken og fine turmuligheter på Tueneset

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1504446 Ålesund sentrum (17.3.2000) Annet byggeområde
1508 1504446 Ålesund sentrum (17.3.2000) Bevaring av bygninger
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Sentrumsformål - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomta som er på ca. 231 m2 og felles for sameiet er opparbeidet med fortau mot Kongens gate.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter skal økes med 10% fra 01.07.2025.
Sameiebrøk: 85/604

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 175 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.06.2025		Fremvist		Nei
Opplysninger vedrørende gjeld/fellesutgifter	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter/husordensregler for sameiet	23.06.2025	Kjøper må lese gjennom vedtekter/husordensregler for sameiet	Innhentet		Nei
Kommunal info	06.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.06.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kongens gate 32A , 6002 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 416
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Returneres etter tinglysing til

PAULSEN & BAKKE

PAULSEN & BAKKE A/S
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEKLERE
SI. OLAV'S PLASS • GOTTEJESGT 10 • 6002 ÅLESUND

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
-7 MAI 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 5852

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	201	416		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	Per Ola Blindheim	

Ekstra kopi bekreftes

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	140		13				25				37				49			
2	B	68	B	14				26				38				50			
3	B	68	B	15				27				39				51			
4	B	14		16				28				40				52			
5	B	51	B	17				29				41				53			
6	B	14		18				30				42				54			
7	B	51	B	19				31				43				55			
8	B	14		20				32				44				56			
9	B	85	B	21				33				45				57			
10	B	14		22				34				46				58			
11	B	85	B	23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

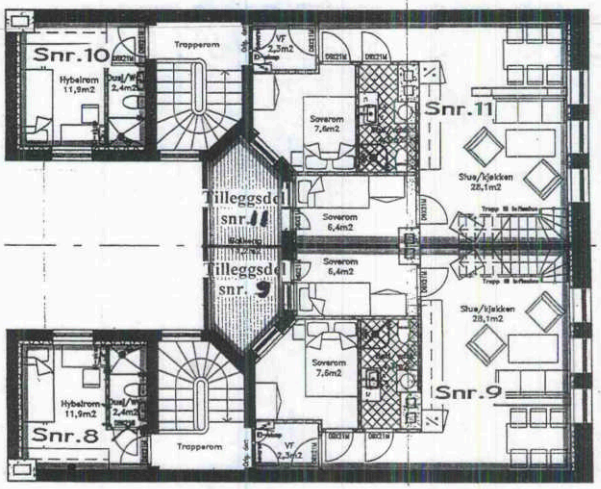
Sum tellere: 604 = nevner: 604

4. Supplerende tekst [7]

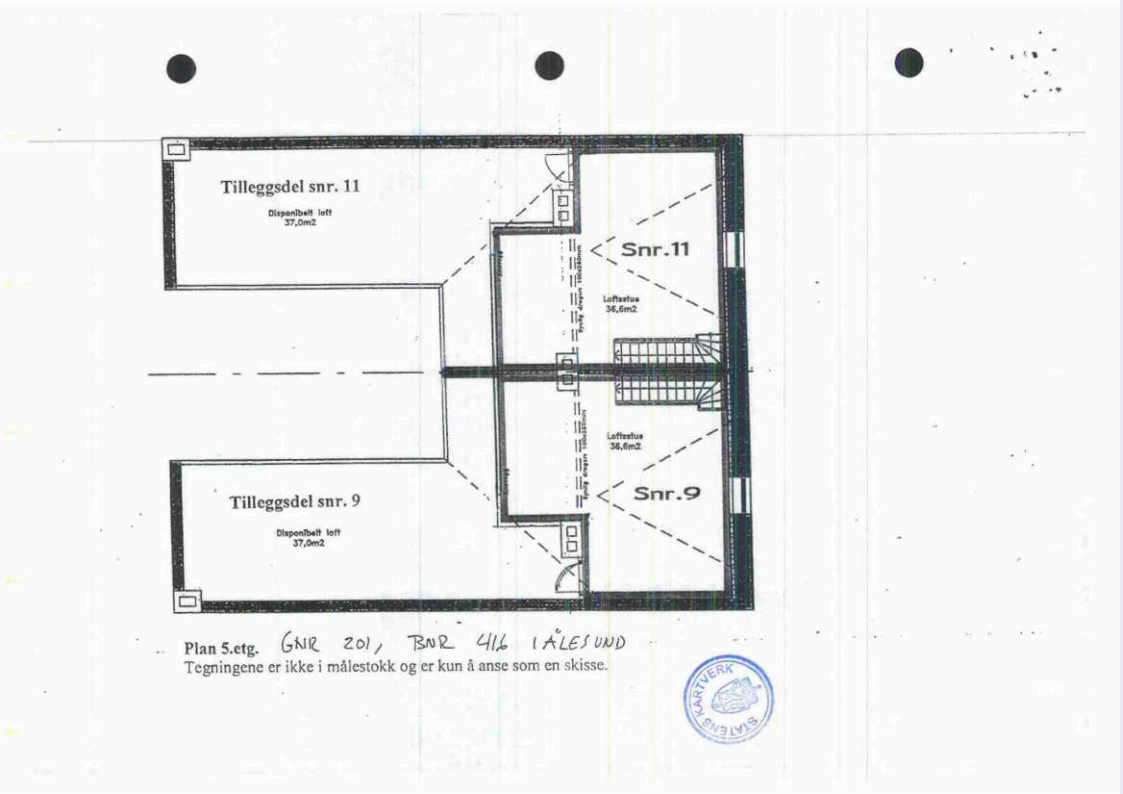
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 5852 Tinglyst: 07.05.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Plan 4.etg. GNR 201, BNR 416 I ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.



Plan 5.etg. GNR 201, BNR 416 I ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

HUSORDEN I KONGENSGATE 32

Vi ber beboerne lese og ta til etterretning de generelle husordensreglene, se eget ark fra Huseiernes landsforbund, samt bestemmelser vedtatt på sameiermøtet for Kongensgate 32 den 14 juli. 2003.

Disse reglene for husorden ble vedtatt på sameiermøte 14. juli 2003:

1) Det tillates ikke snakking, musikk eller røyking på terrasser etter klokken 2300, da dette er til sjenanse for de andre naboene, spesielt av hensyn til at de fleste soverom ligger ut mot terrassene
2) Det tillates ikke husdyrhold
3) Mating av fugler i bakgården er forbudt
4) Ved fest med høyt lydnivå skal naboer ha varsel i god tid
5) Søppel skal pakkes godt inn, og posene skal være knytt godt igjen
6) Følg vaske og bossplikter etter oppsatt plan, som henger i gangen nede (hvis ikke annet er avtalt med husverter.)

HUSEIERNES LANDSFORBUND

Husordensregler for bolig

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trappereposer, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av utleier.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Banking og luftig av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av utleier anvist plass.

4. Uten utleiers skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leierne etter utleiers nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av leier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av utleier.

7. Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående. Leier må bekoste nye nøkler.

Indre orden

8. Spikring i vegger, dører og karmer er ikke tillatt. Oppheng på vegger må gjøres med tynne stifter.

9. Leier plikter å innhente utleiers tillatelse før vaskemaskin/oppvaskmaskin installeres. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.

10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter leier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan leier bli ansvarlig for eventuell skade. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

11. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leieboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans hustand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Standard formular fra Huseiernes Landsforbund
Fred. Olsensgt. 5, 0152 Oslo. Tlf: 22 47 75 00 - Faks: 22 41 19 90
www.huseierne.no

06/02

VEDTEKTER FOR SAMEIET "KONGENS GATE 32" GNR. 202, BNR. 416 I ÅLESUND

Navn, forretningskontor, sameiebrøk

ameiet har navn "Kongens gate 32"

Sameiet består av 11 seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring, hvorav 1 næringsseksjoner og 10 boligseksjoner. Sameiets deltakere skal ha hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr. 416 i Ålesund kommune.

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

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, eller andel av fellesareal, trapper eller lignende

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen, og overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

3. Fellesutgifter.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne i.h.t. den fordelingsliste som fremkommer i nærværende avtales pkt. 4.

Vedlikeholdsutgifter/vaktmestertjenester/felles-strøm som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksonseier(e), likt eller etter sameierbrøk slik som styret finner det riktig. Dette gjelder kun utgifter som relaterer seg til bruken.

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

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens § 25.

4. Fordeling av fellesutgifter.

Fellesutgifter dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken.

5. Vedlikehold

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

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra dører og vinduer som vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 1 - en - måneds varsel la det utføre for sameiernes regning.

6. Vedlikeholdsfond

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

7. Godkjennelse av sameierne

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom styret ikke har tatt standpunkt til en forespørsel om salg eller utleie innen 10 dager etter at styret har mottatt forespørselen, regnes forholdet som godtatt.

8. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3 styremedlemmer, hvorav minst 1 medl. skal være fra næringsseksjonene og minst 1 fra boligseksjonene. Der seksjonseier er juridisk person, skal en representant fra den respektive juridiske person utpekes som deltaker i styret dersom den juridiske person er valgt. For øvrig henvises til eierseksjonslovens kapittel VII.

9. Styrets vedtak

Styret står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiemøte.

0. Firmategning

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

11. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønker behandlet på det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner § 34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

12. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

På det ordinære sameiemøte skal disse saker behandles:

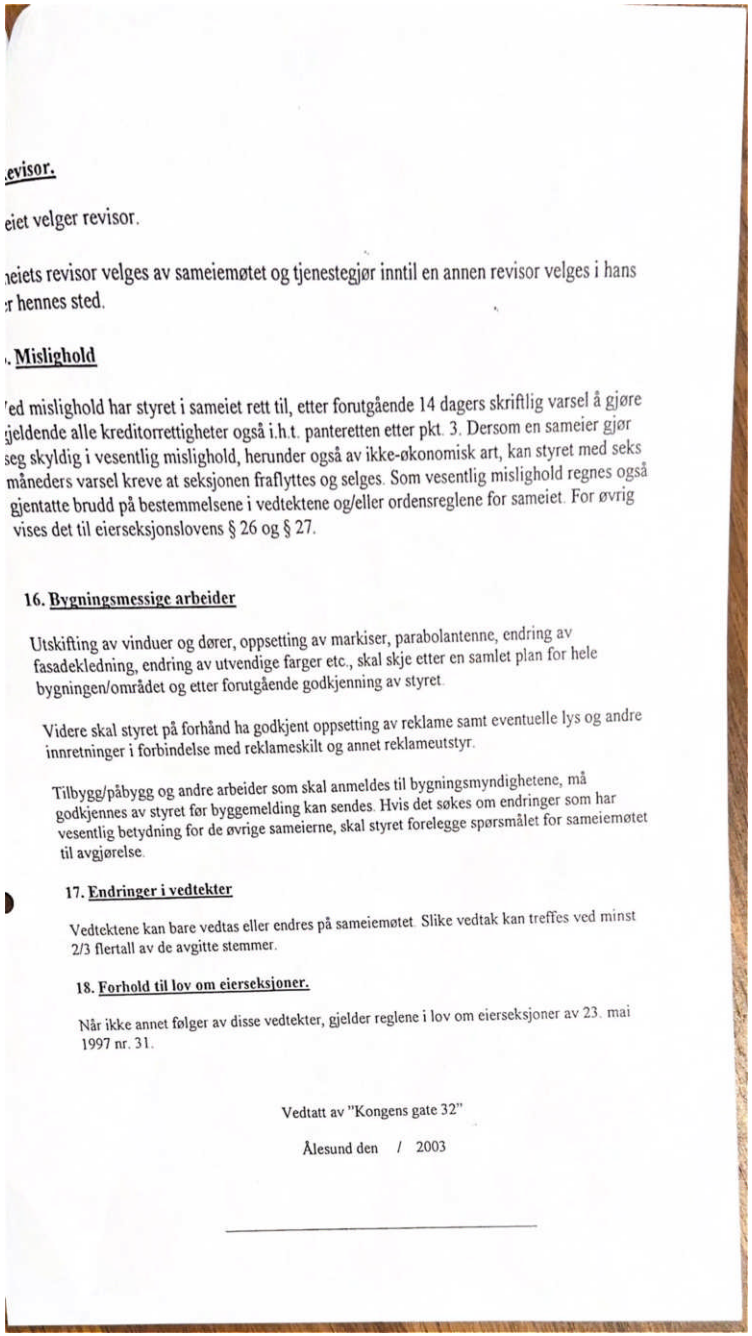
1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker.

Kfr. eierseksjonslovens § 35.

13. Møteledelse og avstemming

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemning regnes flertall etter sameierbrøken. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer om ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv, eller nærstående, eller om sitt eget, eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 26 og § 27. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



.evisor.

eiet velger revisor.

neiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans r hennes sted.

. Mislighold

'ed mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i.h.t. panteretten etter pkt. 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. For øvrig vises det til eierseksjonslovens § 26 og § 27.

16. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

17. Endringer i vedtekter

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiemøtet. Slike vedtak kan treffes ved minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

18. Forhold til lov om eierseksjoner.

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtatt av "Kongens gate 32"

Ålesund den / 2003

Referat Årsmøte i sameiet Kongensgate 32 7. mai 2025

Dato og tid: 7.mai 2025 kl 18:00
Stad: Hotel Noreg
Deltakerar: Idun Øye Barstad, Thomas Viseth, Andrius Zironas, Daniel Aure og Odd Hofseth Hatløy.

Saksliste:

1) Forslag om å øke felleskostnadane 10% for at budsjettet skal gå i balanse.

Beslutning: felleskostnadane skal aukast med 10% gjeldande frå 01.07.2025. Må gjerast for å få budsjettet til å gå opp. Håper på at vi ender opp med å bruke mindre enn planlagt på nokre postar i budsjettet og at vi i så tilfelle får bygd opp ein liten buffer på kontoen. Per no ingen oppsparte midler på sameiets konto, vi er heilt avhengig av at alle betaler inn felleskostnadar til riktig tid for å få betalt løpande kostnadar.

2) Få installert fibertilkobling i bygget

Mimer/Ålesund fiber kan levere fiber til bygget. Skal ta 2-3 veker å få installert etter vi har lagt inn bestilling. Leverandør skal finne føringsvei mellom nabobygget til vårt bygg, skal ikkje vere nødvendig å grave opp fortauet. Ingen etableringskostnad, ingen kostnad for sameiet. Kun abonnementskostnad for dei seksjonane som velger å koble seg på nett. Andre seksjonar vil få utstyr montert (kostnadsfritt) og kan koble seg på ved seinare anledning. Vi får billigare månedspris dess fleire seksjonar som er med på avtalen, og åtte seksjonar har meldt interesse. Kvar seksjon inngår eige abonnement og velger sjølv kor lang bindingstid og dermed kva månedspris dei ønsker. Tilbudet frå Ålesund fiber med oppdaterte prisar er sendt per epost til alle seksjonane.

3) Plan for vedlikehold framover

Få sjekka taket, i alle fall éin skifertakstein på baksida som har løsna og må erstattast. Thomas sjekkar med dei som var på taket sist gong om dei kan ta ein sjekk og gi prisestimat.

Tenke på å male litt i gang og ytterdør etter kvart, men ingen konkret plan for det. Det kan komme vatn inn under ytterdør ved særlig dårlig vær,
Om nokon føler seg inspirert til å sette i gang maling i fellesområder så kan dei kontakte styret sånn at sameiet kan betale for maling/utstyr, men vi legg ikkje ein konkret plan for dette arbeidet no.

4) Andre saker

I oppgang 32C i 3. etg. står det igjen restar av kjøkkeninnredning utanfor døra i oppgangen og delvis blokkerar trappeoppgangen. Det må eigar av hybel i 3. etg få fjerna.

Attvin/Bingsa-kort: alle kan no laste ned Attvin-appen, logge inn med Bank ID og får då ei kvote der på kor mykje avfall ein kan kaste gratis på Bingsa. Erstattar det gamle felleskortet vi hadde i bygget. I staden for ei stor kvote på heile bygget har no kvar enkelt seksjon ei kvote og eget adgangskort i appen.

Styrets sammensetning:
Styret blei gjenvalgt på årsmøtet den 07.05.2025.
Styrets medlemmer er som følger:
Idun Øye Barstad (leder)
Thomas Viseth
Daniel Aure
Erdal Islek

Signatur 1 **Signatur 2**

(dokumentet blir signert elektronisk)

REGNSKAP 2024 OG BUDSJETT 2025

	Regnskap 2022	Regnskap 2023	***Regnskap 2024***	Budsjett 2025
Inntekter				
Felleskostnader	263086	290737	274267	303172
Vann og varme	134012	85604	114694	117768
Fjernvarmeanlegg rep		79069	0	0
Tap/TBF vann/varme Ergul 2020	-45512			
Sum inntekter	351586	455410	388961	420940
Kostnader				
Renovasjon/vann/komm.avg.	152820	156132	187318	190000
Strøm fellesareal	13274	11599	13549	14000
Fjernvarme	96104	112194	117768	120000
Renhold/vask	16013	8420	0	0
Alarm bygg, mm	0	17736	13230	14000
Vedlikehold bygg	9000	0	0	0
Fiksa fjernvarmeanlegg	0	96879	71677	20000
Regnskap, mm	19230	23551	26556	25000
Forsikringer	43639	46692	47857	48000
Bankgebyrer	2731	2524	2802	2800
Div.kostnader	1715	-351	-4	0
Purregebyrer seksjoner	0	0	0	0
Rentekostn levr	1404	627	8021	3000
Renteinntekter	-2	-10	-27	0
Sum kostnader	355928	475993	488747	436800
Årsoverskudd / underskudd (-)	**-4342**	**-20583**	**-99786**	**-15860**

Eiendeler:	Regnskap 2022	Regnskap 2023	***Regnskap 2024***
Tilgode eiere seksjoner 31.12.	10359	100218	16920
Bank foliokonto	68918	9501	584
Bank høgrentekonto	237	243	250
Sum eiendeler	79514	109962	17754
Egenkapital og gjeld			
Opptjent egenkapital	36999	16415	-83371
Leverandørgjeld	6808	47020	72777
Påløpt regnskap/honorar	2500	2500	2500
Påløpt vann/varme 4.kvartal	33207	44027	25848
Sum egenkapital og gjeld	79514	109962	17754

Kommentarer :

Stort underskudd i 2024 pga rep.fjernvarmeanlegg.
Burde det vore utfakturert til seksjonene slik som sist år ?

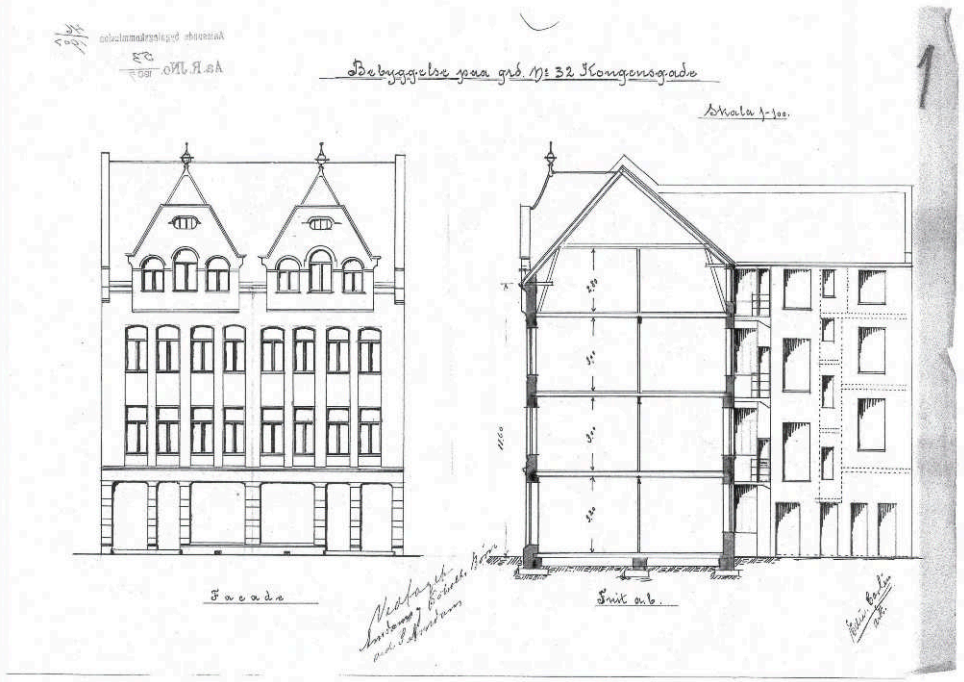
Felleskostnader for 2025 må en vedta på årsmøtet.
Felleskostnader bør økes for å klare å betale løpende fakturaer
I forslaget i budsjettet økes ikkje felleskostnader, årsmøtet må bestemme
Endring blir evt normalt iverksatt midt i året etter årsmøtevedtak, fra 01.07.

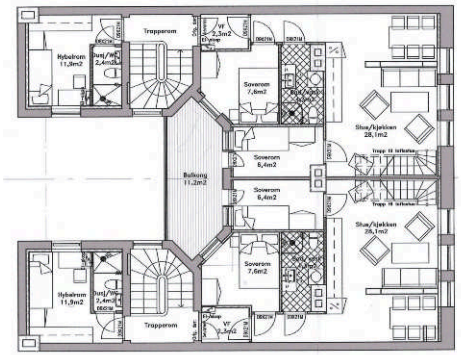
Ved en feil var inntekt felleskostnad på seksjon 1 bokført med 5 stk kvartal
i 2023 og 3 stk kvartal i 2024, så derfor kr 15.125,- for mykje i 2023
og kr 15.125,- for lite i regnskapet for 2024.

Sum inntekt felleskostnad med dagens satser er kr 303.172,-
Dersom en øker felleskostnader med 10% fra 01.07.25 vil budsjettet gå i balanse.

Årsmøtet må godkjenne og evt endre budsjettet.
Kostnad fjernvarmeanlegg 2025 er usikkert.

Arild Bakken, 30.01.2025
statsaut.regnskapsfører
Økonomiservice AS





4.etg.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 587/02 DAT. 26.09.02
- ☐ BREV DAT.

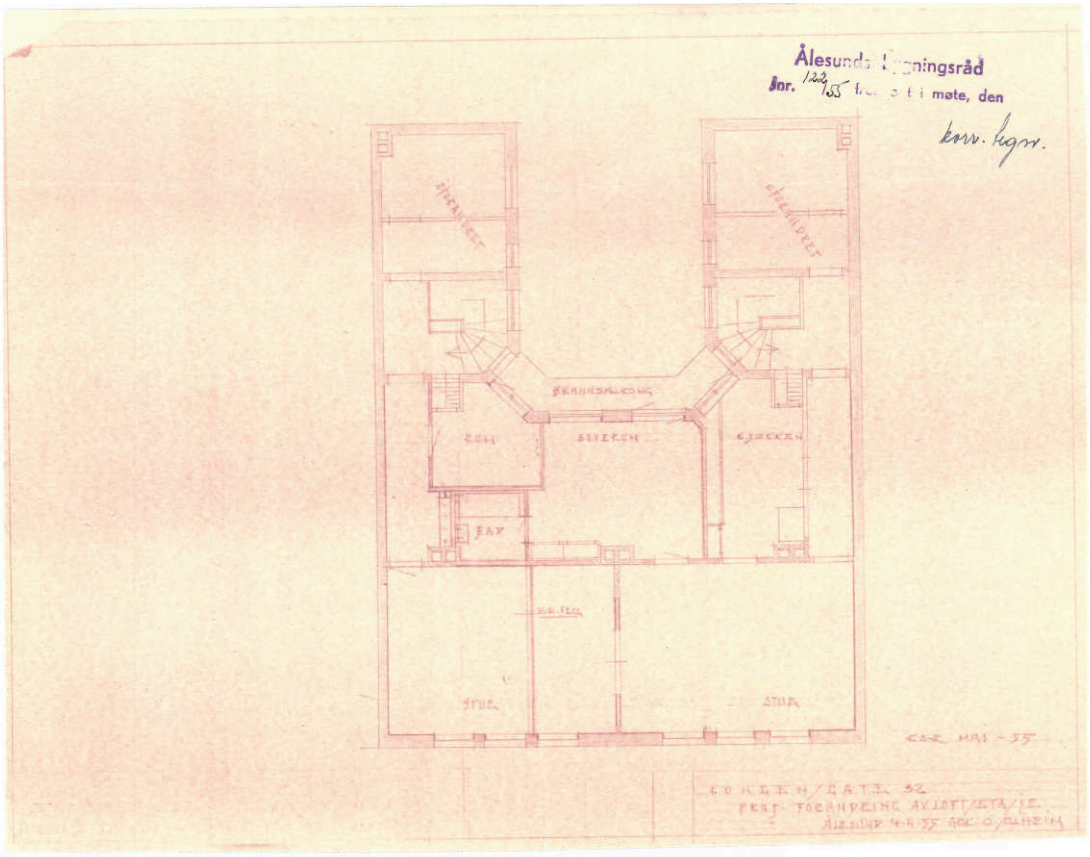
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5761 15.02.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

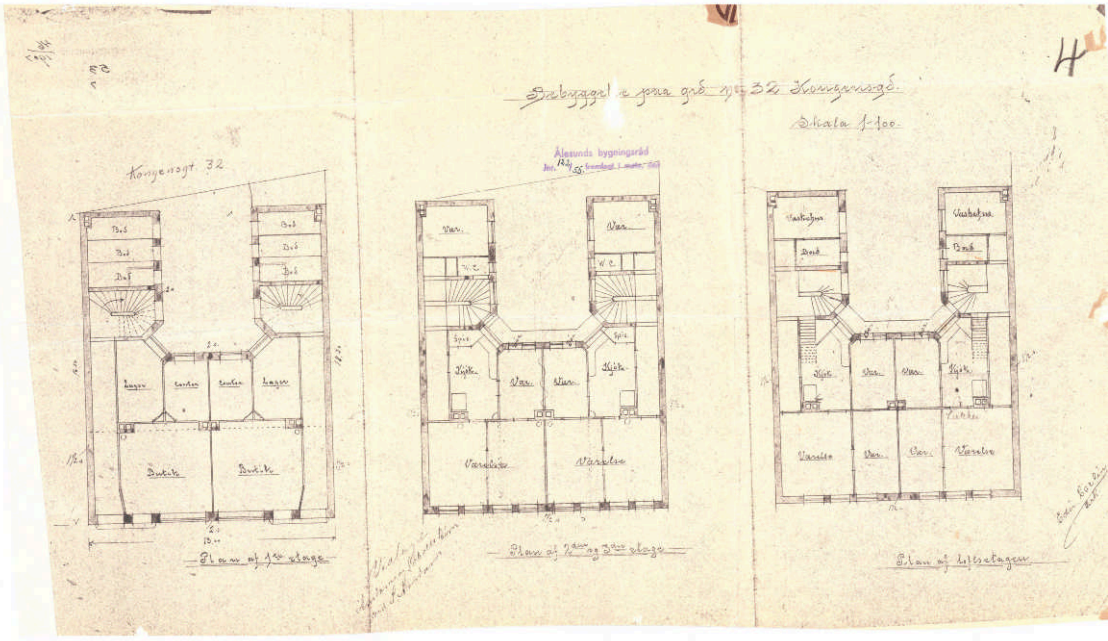
REV.	REV. GJELDER	SIGN	DATO

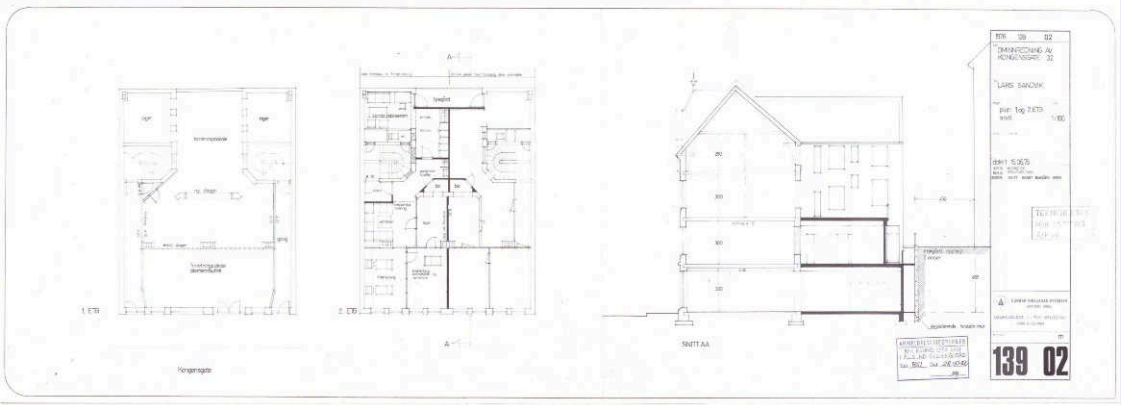
PROSJEKT: KONGENSGATE 32
TILTAKSHAVER: JAKOBSEN AS
Plan, 4.etg.

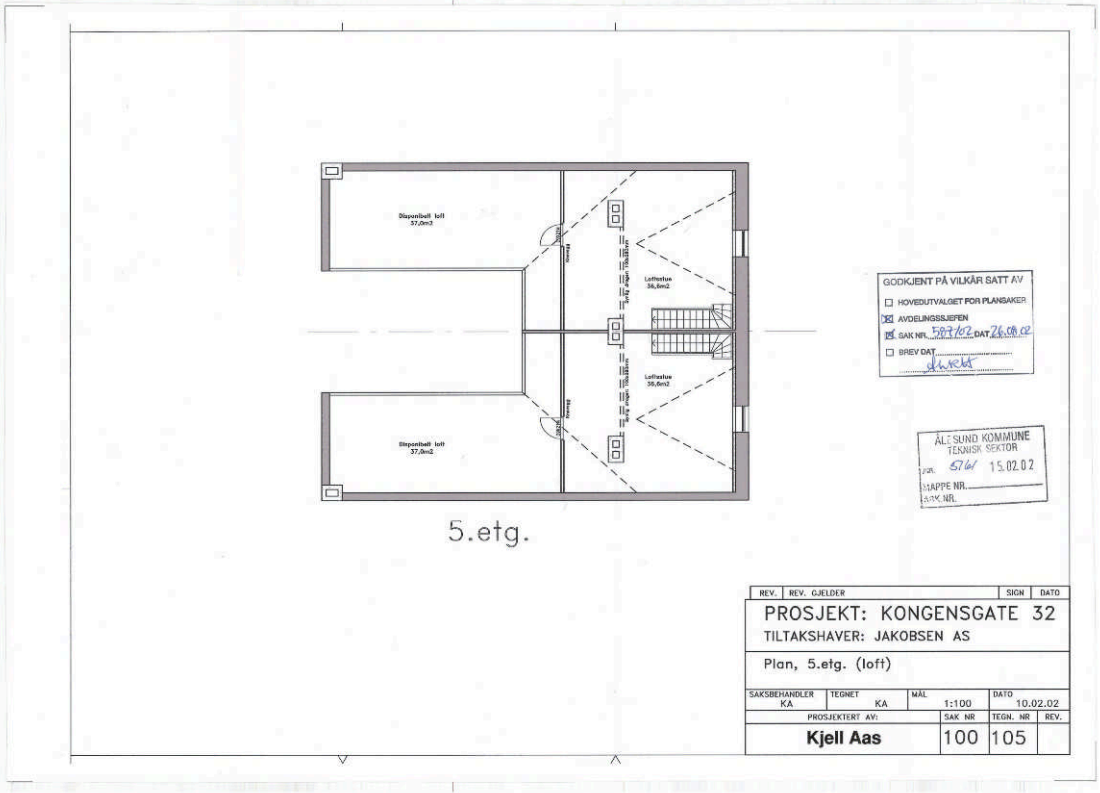
SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	DATO
KA	KA	1:100	10.02.02

PROSJEKTERT AV:	SAK NR	TEGN. NR	REV.
Kjell Aas	100	104	


Ålesunds bygningsråd
korr. bygn.
SOVEROM
STUE
STUA
KAR MAI - 55


Kongensgt. 32
Ålesunds bygningsråd
Skala 1:100
Plan af 1ste etage
Plan af 2den og 3die etage
Plan af loftsetagen


139 02
Kongensgate


Dispenbelt loft
37,0m2
Lofterstue
36,6m2
Lofterstue
36,6m2
Dispenbelt loft
37,0m2
5.etg.
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 587/02 DAT. 26.08.02
BREV DAT.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
5761 15.02.02
MAPPE NR.
LØPE NR.
REV. REV. GJELDER SIGN DATO
PROSJEKT: KONGENSGATE 32
TILTAKSHAVER: JAKOBSEN AS
Plan, 5.etg. (loft)
SAKSBEHANDLER KA
TEGNET KA
MÅL 1:100
DATO 10.02.02
PROSJEKTERT AV:
Kjell Aas
SAK NR 100
TEGN. NR 105
REV.

Ålesund bygningsråd, møte 28/10 1976

Arkitekt Gunnar Kibsgaard Petersen
Løvenvoldgt. 1

6000 ÅLESUND

KONGENSGT. 32, EIER LARS SANDVIK.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG I BAKGÅRD MOT STORGATA 35.

Søknad av:	4.9.76
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg/blomsterforretning
Byggherre:	Lars Sandvik
Anmelder:	Gunnar Kibsgaard Petersen

Som bilag til saken vedlegges:

1. Brev datert 4.9.76 fra anmelder.
2. Brev datert 19.10.76 fra adv. Sverre Høegh Krohn. Protest.
3. Dispensasjonssøknad av 22.10.76.

For området er det utarbeidet stedfestet reguleringsplan.

Søknaden har vært forelagt byplansjefen som ikke har merknader.
Søknaden har vært forelagt brannsjefen som ikke har merknader.

BYGNINGSSJEFENS MERKNADER:

1. Dør i sluse må være brannherdig dør B-30 mot trapp og B-15 mot rom for varig opphold i 2. etg., og B-30 mot butikk i 1. etg.

2. Etter å ha sett på forholdene på stedet finner bygningssjefen at protest fra nabo på Storgata 35 ikke bør taes tilfølge, selv om det har søkes dispensasjon fra bygningslovens § 70 nr. 2.
   Dette begrunnes med at de byggearbeider som er omsøkt ikke etter bygningssjefens mening generer protesterende nabo mer enn et ellers fullt lovlig oppført byggverk kunne gjøre, og at en derfor savner hjemmel i - eller i medhold av bygningsloven til å fraråde at dispensasjon blir gitt.

Under henvisning til ovenforstående vil bygningssjefen overfor bygningsrådet gi slik

TILRÅDING:

Forutsatt at nedenforstående vilkår kan oppfylles godkjenner bygningsrådet for sin del søknaden om byggetillatelse datert 4.9.76:

1. Merknader fra bygningssjefen ovenfor må taes tilfølge. (nr. 1)

2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen. Kfr. bygningslovens § 93.

(2)

Ålesund bygningsråd, møte 28/10 1976

3. Statiske beregninger og tegning må innsendes og være behandlet av bygningsvesenet. Kfr. forskriftenes kap. 14:11.

4. Det må innhentes dispensasjon fra fylkesmannen vedr. bygningslovens § 70 nr. 2. Bygningsrådet anbefaler for sin del at dispensasjon gis.

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

A. Arbeidstilsynets godkjennelse av planene. Kfr. bygningslovens § 95.

B. Tilknytningsavgift for vann- og kloakk må være betalt, kfr. forskriftene for vann- og kloakkavgift, Ålesund kommune pkt. 7.3.

Når bygningsrådets vilkår nr. 2-4 er oppfylt og nødvendig godkjennelse, tillatelse eller samtykke evt. dispensasjon m.v. fra ovenfor anførte instanser foreligger vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med byggeanmeldelse tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

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

Ansvarshavende plikter å varsle for påbudte kontroller.

Saken oversendes: Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Bygningsrådet har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Tilrådingen vedtatt med tilføyelse av at det må framskaffes en parkeringsplass. Kfr. vedtekt til bygningslovens § 69.

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Vedr. klageadgang, kfr. eget vedlegg.

Gjenpart: Adv. Sverre Høegh Krohn

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

I. Moldskred As
Lerstadvegen 508

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162627

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	ARH/2003/11903/201/416 200200754	09.05.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 416 - ADRESSE: KONGENSGT.32
TILTAKSHAVER: PER OLA BLINDHEIM
SØKNAD OM REHABILITERING

Beliggenhet:	Bydel nr 03 Grunnkrets nr 0301
Søknad av:	28.01.02
Arbeidets/byggets art:	Rehab/Hovedombygging
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim
Ansvarlig søker:	I.Moldskred AS, (Jacobsen AS)
Byggetillatelse:	26.08.02
Ansvarlig samordner:	I.Moldskred AS
Igangsettingstillatelse:	25.03.03

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse **for butikk i 1.etg. leilighet 3 etg. syd og 4.etg.syd.**
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Øvrige leiligheter er fullført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Rådhuset N-6025 Ålesund
Sentralbord: Tlf 70 16 20 00 Faks 70 12 02 91
Besøksadresse: Rådhuset Keiser Wilhelms gate 11
Ekspedisjon 6. et Tlf 70 16 26 00 Faks 70 16 26 34

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

I Moldskred As
Lerstadvn 508

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/16157/201/416 200200754	19.05.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 201 BNR. 416 - ADRESSE: KONGENSGT.32
TILTAKSHAVER: PER OLA BLINDHEIM
SØKNAD OM REHABILITERING

Beliggenhet:	Bydel nr 03 Grunnkrets nr 0301
Søknad av:	28.01.02
Arbeidets/byggets art:	Rehab/hovedombygging
Tiltakshaver:	Per Ola Blindheim
Ansvarlig søker:	I.Moldskred AS (Jacobsen as)
Byggetillatelse:	26.08.02
Ansvarlig samordner:	I.Moldskred AS
Igangsettingstillatelse:	25.03.03

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet i 2.etg.syd og nord, leilighet i 3 etg, samt 4 hybler.
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Når resterende arbeider er fullført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Rådhuset N-6025 Ålesund
Sentralbord: Tlf 70 16 20 00 Faks 70 12 02 91
Besøksadresse: Rådhuset Keiser Wilhelms gate 11
Ekspedisjon 6. et Tlf 70 16 26 00 Faks 70 16 26 34

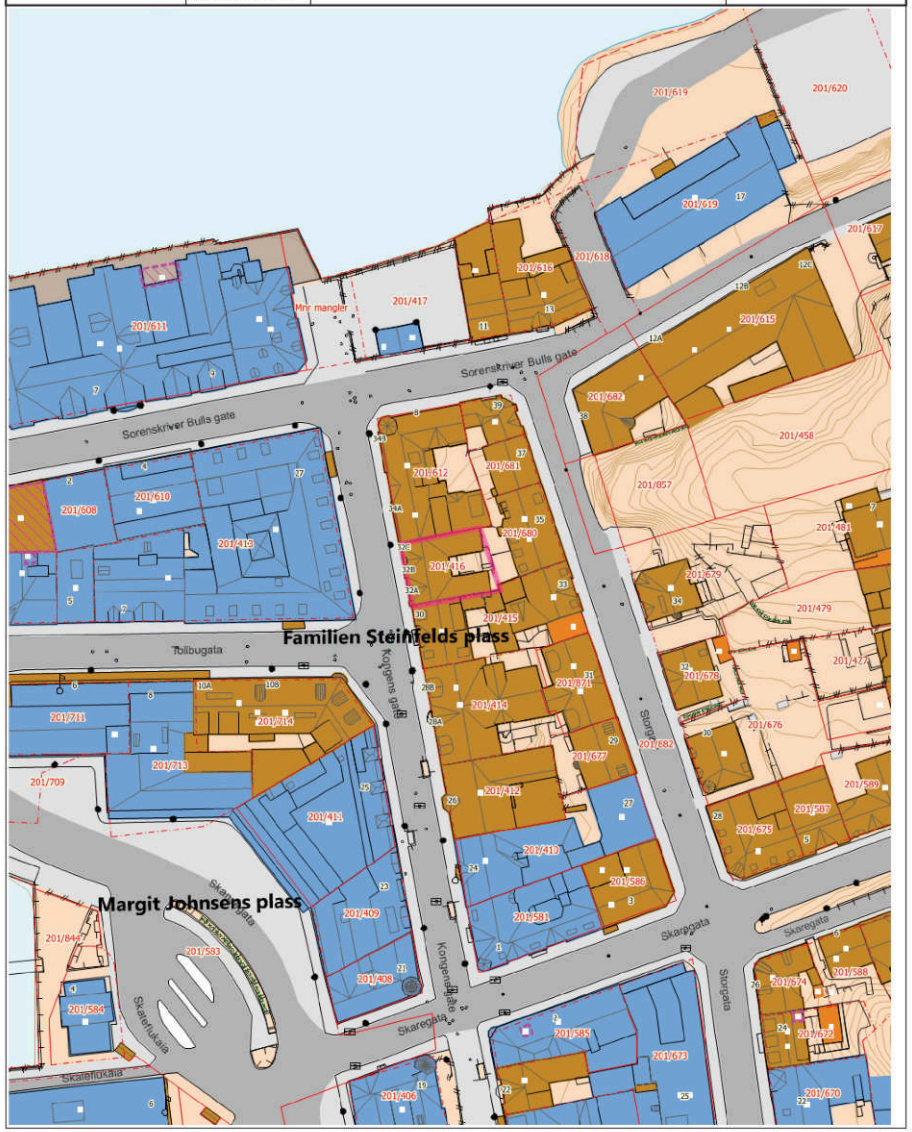
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Kongens gate 32A 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

N

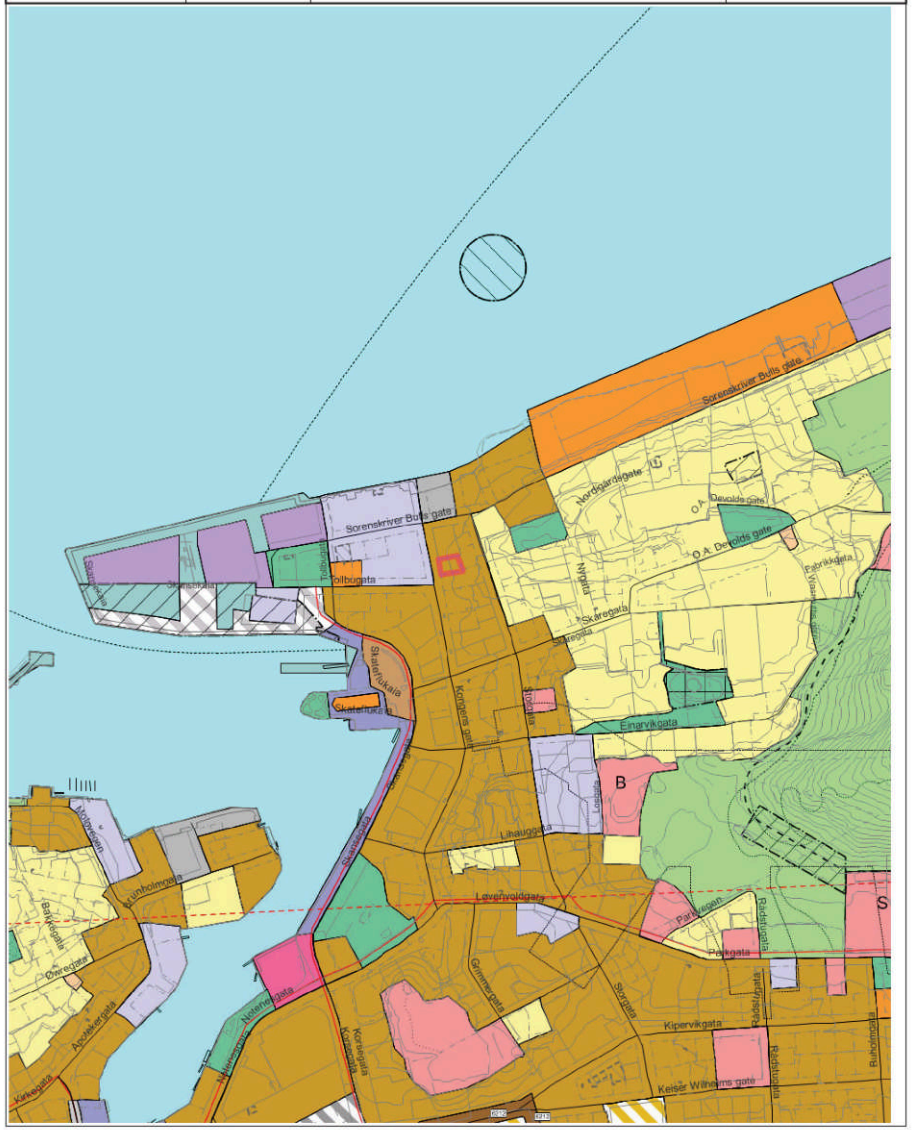
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 11
	Adresse:	Kongens gate 32A 6002 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn..
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge utligger
- Frittstående mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Elvekant
- Innsjøkant
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Kollektivknutepunkt
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Fylkesveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense generert
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for infrastruktursoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Forretninger
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Havn
- Trase for teknisk infrastruktur
- Friområde
- Kommunalveg gatenavn..
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Slipp
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kollektivknutepunkt
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Friluftsområde

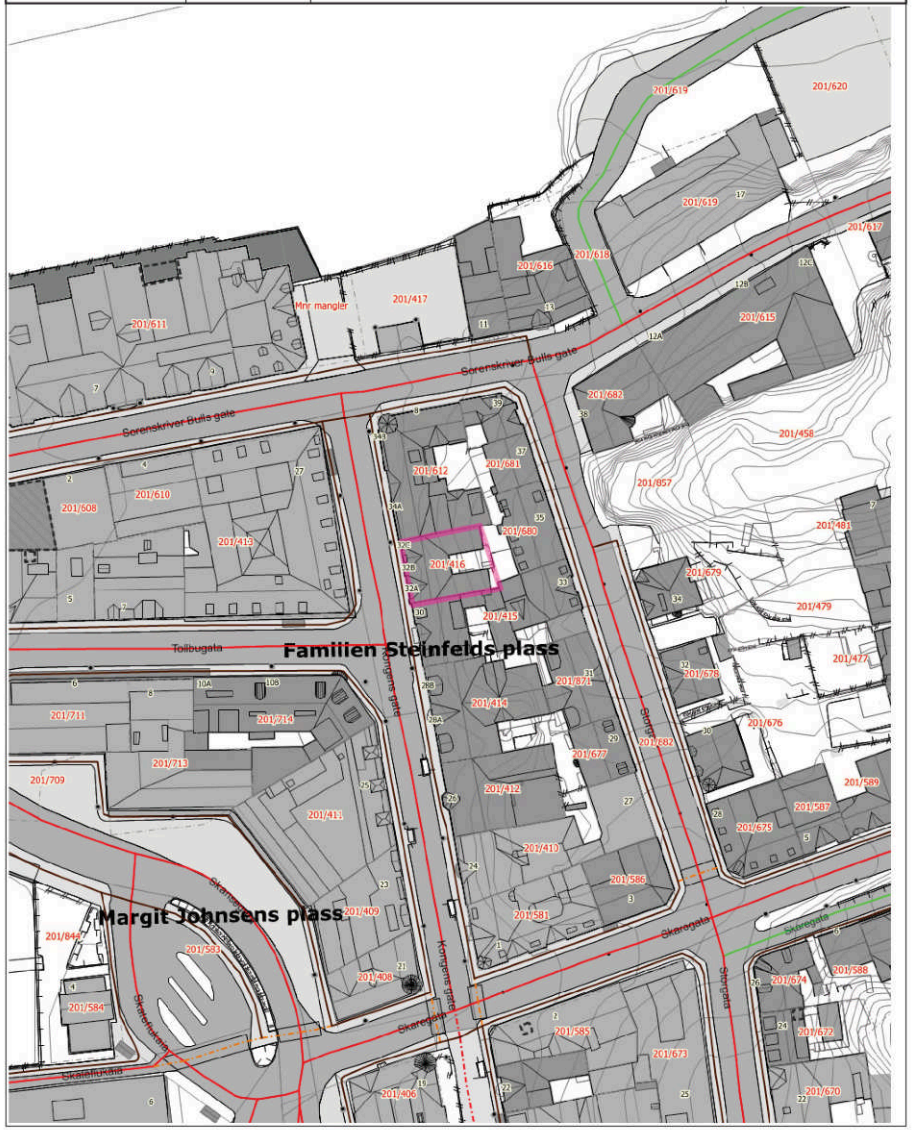
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Kongens gate 32A 6002 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

N

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Hekk
- Kai- og bryggekant
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Veg
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur
- Bolig
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Havflate
- Fortau
- Gågate
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Kai og brygge

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund brannvesen

IDUN ØYE BARSTAD
KONGENS GATE 32A
6002 ÅLESUND

Saksnummer	1035352
Dokumentdato	06.08.2024
Kontrolldato	06.08.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/416/0/11
Adresse	Kongens gate 32A
Leilighet	H0402

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Kongens gate 32A, bruksenhet H0402, 6002 ÅLESUND den 06.08.2024
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Amerkninger

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp 10425, Røykløp nord
1. Under feieluke skal det være montert en ubrennbar plate på gulv i skorsteinenes bredde med et utstikk på minimum 300 mm.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:
Telefon 40 90 51 35
E-post vegard.walstad.bakas@aabv.no.

Anvendt regelverk

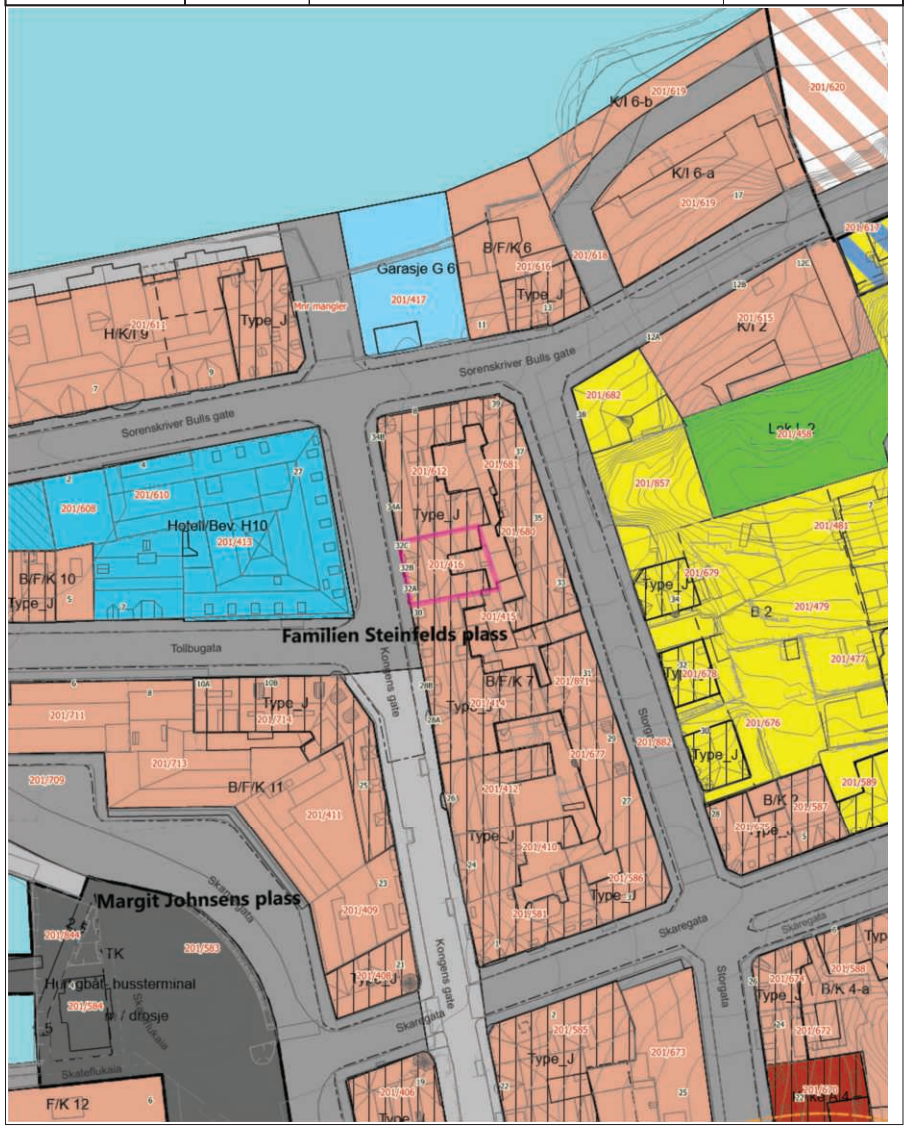
Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Besøks- og postadresse
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse
EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 11
	Adresse:	Kongens gate 32A 6002 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- 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
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Allmennyttig formål - kirke
- Hotell
- Garasjeanlegg
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Kollektivanlegg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for lek
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Andre sikringssoner
- Parkering

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater

Notater

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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.



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

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.



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

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

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



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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 angrerett 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16250132 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Kongens gate 32A, 6002 Ålesund.
Gnr. 201, Bnr. 416, Snr. 11, 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: 16250132
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.07.2025

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no