PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SORENSKRIVER BULLS GATE 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Kart

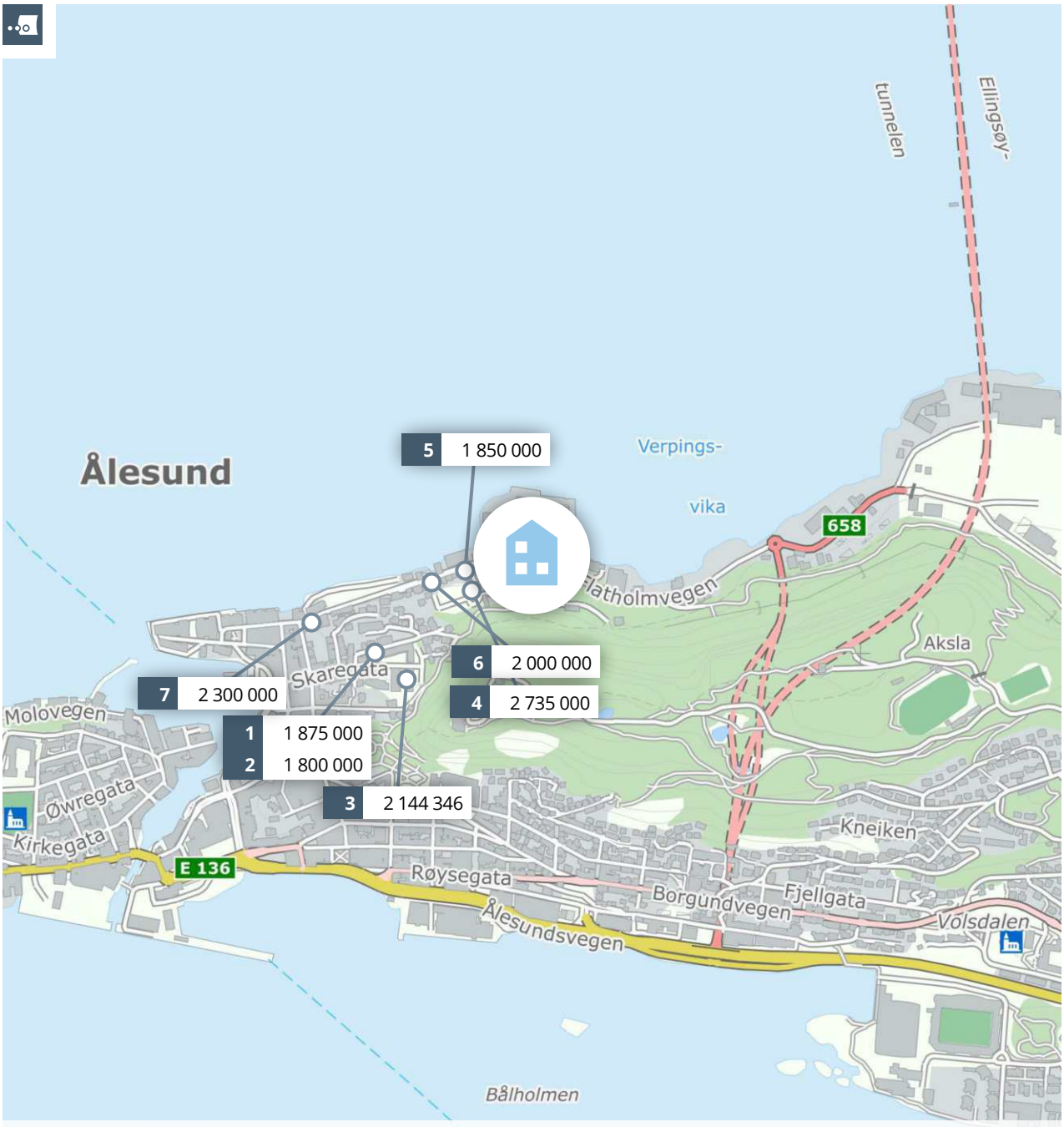
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SORENSKRIVER BULLS GATE 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 20.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sorenskriver Bulls gate 66, 6002 ÅLESUND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 201 BNR 649 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VERPINGSVIKA

Verdivurdert til

1 620 000

382 466	2 002 466	38 462
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	4 m²	- m²	10 m²	56 m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	6 554
Formue	22 361
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 O.A. Devolds gate 4 33 m² 1962 3. etg 1 sov	11.06.2025	1 790 000	**1 875 000**	0	1 875 000	**56 818**
2 O.A. Devolds gate 4 33 m² 1962 1. etg - sov	01.06.2025	1 800 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**54 545**
3 Skaregata 20 45 m² 1958 5. etg - sov	23.05.2025	1 690 000	**1 670 000**	474 346	2 144 346	**47 652**
4 Skyttergata 6 62 m² 1924 3. etg 2 sov	30.04.2025	2 600 000	**2 735 000**	0	2 735 000	**44 113**
5 Sorenskriver Bulls gate 50 55 m² 1951 1. etg 1 sov	14.02.2025	1 590 000	**1 850 000**	0	1 850 000	**33 636**
6 Sorenskriver Bulls gate 40 49 m² 1947 2. etg 1 sov	21.08.2024	2 100 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**40 816**
7 Sorenskriver Bulls gate 12 A 65 m² 2002 2. etg 2 sov	12.09.2024	2 375 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**35 385**

Leiligheten ligger i 3.etasje av et nyere boligbygg i enden av Sorenskriver Bulls gate og inneholder gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og bod i underetasje. Hver andel har tildelt p-plass på felles oppstillingsplass.

Entréen har fin størrelse med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Kjøkkenet har innredning med glatte trefargede fronter. Det er benkeplate av laminat. Montert belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet. Tilkomst til soverom nr 2 med skyvedør fra kjøkkenet.

Stuen har fin størrelse med plass til sittegruppe og godstol. Gulvoverflater av parkett, og på veggene er det malte treplater. Fra stuen er det tilkomst til en nordvendt veranda med flott utsikt og sen kveldssol. Her er det plass til møblering av en sittegruppe.

Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er montert to garderobeskap for god klesoppbevaring. Vinduet vender mot nord og har flott utsikt. Soverom nr 2 har plass til seng, nattbord og kommode/garderobeskap.

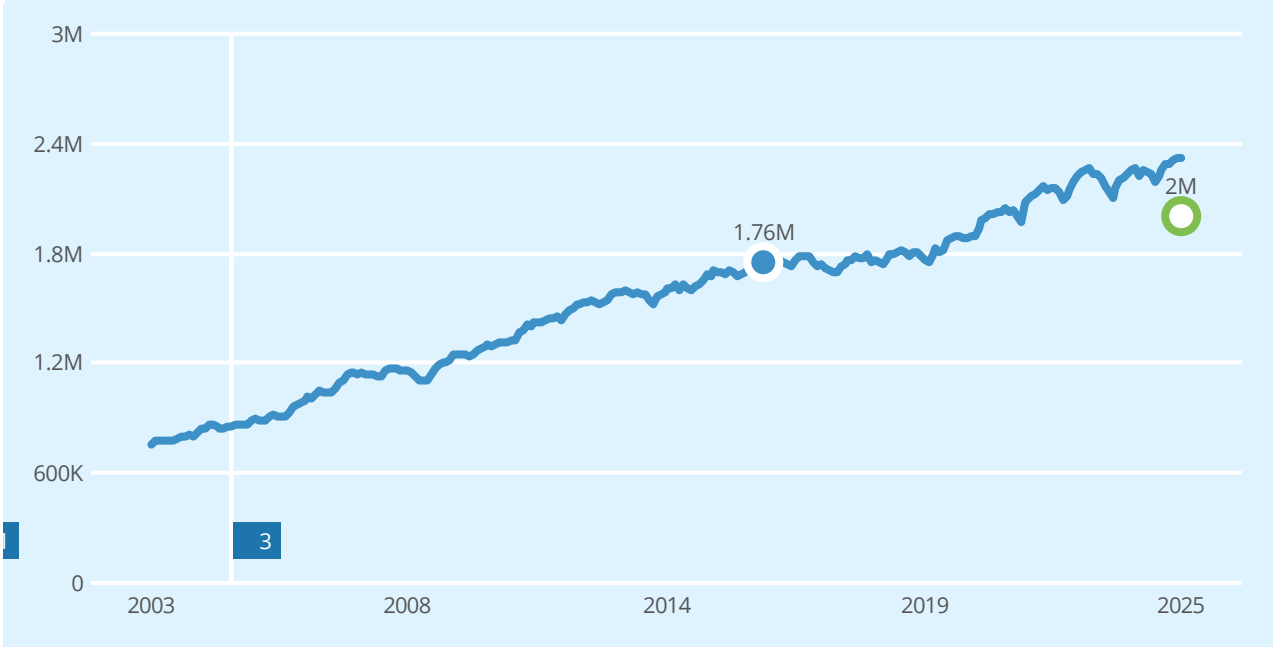
Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Ny baderomsinnredning med skuffefronter med mørke spiler og overliggende helstøpt servant. Dekorativt speil med belysning over servant. Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med skyvedører i glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

--
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2016	20.05.2016	11.07.2016	1 150 000	1 150 000	606 802	1 756 802	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Relatert til andre omsetninger i området så finner vi den riktig priset på dette nivået.

Leiligheter til salgs i VERPINGSVIKA grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

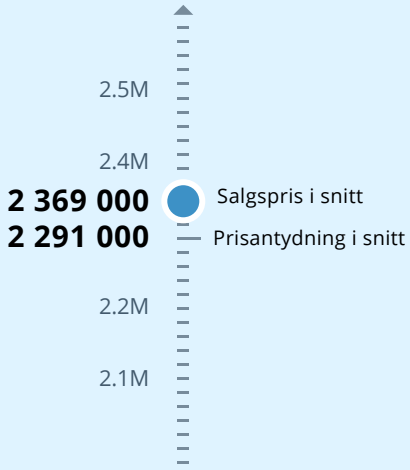


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i VERPINGSVIKA grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

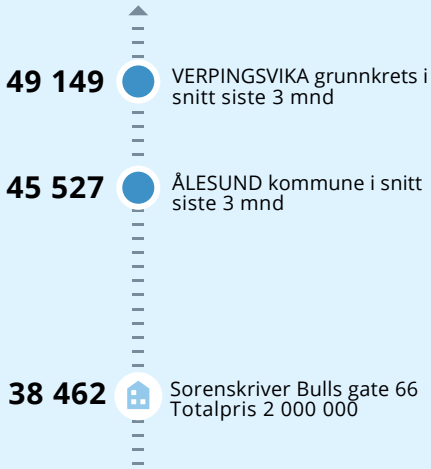


Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 5.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sorenskriver Bulls gate 66 , 6002 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 649

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1037 **Referansenummer:** VT8175

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52504698

Norconsult

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

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Medansvarlig

Svein-Inge Rikstad

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller 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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av takpapp.
Taket er besiktiget fra terrasse.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og ubehandlede fasadeplater.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.
Det er montert dørpumpe på hovedinngangsdør.

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av tre, kledd med plater og tekket med asfaltpapp som er beskyttet med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk og ubehandlet håndrekke.

Se borettslagets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

Det er registrert noen merker i parkettgulv på stue, disse er vurdert til å være av kosmetisk art.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble på befaringsdato gjennomført nivellering av gulv og det er registrert høydeavvik i etasjeskille ved kjøkken og soverom.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dør mellom stue og entrè har glassfelt, soverom mot øst har skyvedør.

VÅTROM Gå til side

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

Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +12mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11mm pr. meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser om ny baderomsinnredning fra 2024.

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på i vegg på tilstøtende stue bak dusjsone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/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 lokalisert på bad/vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bad/vaskerom

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang, brannslange montert på bad/vaskerom og røykvarsler montert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

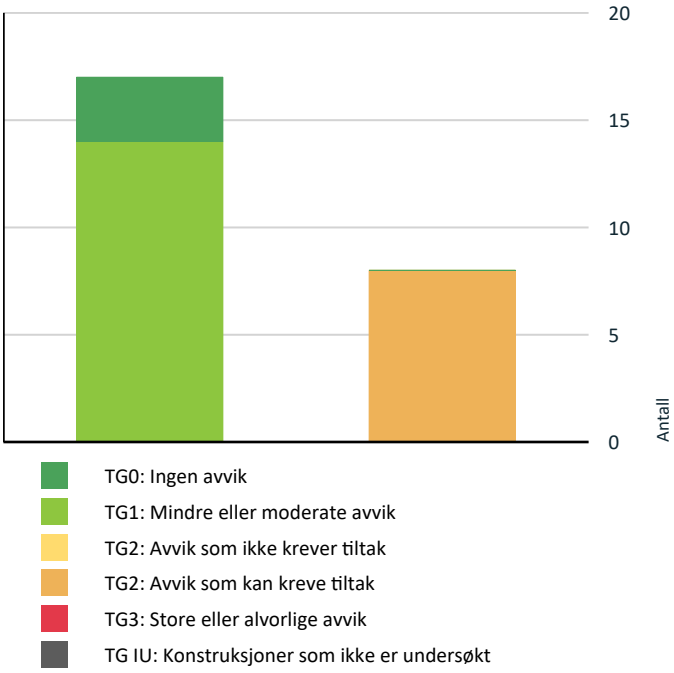
Boligbygg med flere boenheter

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 01.10.2004

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

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 > Dører Gå til side

Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Det er påvist rust på dørhengsle på balkongdør.

Tilstandsgrad er satt med grunnlag i rustskade på dørhengsle på balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til å være 90cm

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt et høydeavvik innenfor 2 meter på 10mm målt ved kjøkkeninnredning og ved skyvedør inn til soverom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dørlist og dørkarm på dør mellom entrè og stue er oppskrapet.

Baderomsdør har skade på dørblad.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W, for å tilfredsstille dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500W være fast tilkoblet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult installasjon.

Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Membran er ikke synlig ved klemring.

Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ved funksjonstest av kjøkkenvifte på befaringsdato er det påvist at det er vanskelig å få kjøkkenvifte til å gå på viftehastighetsnivå 3, det er også registrert gnistring i knappebryter når bryter settes på viftehastighetsnivå 3.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse datert 27.09.2005

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp.
Taket er besiktiget fra terrasse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terrasse, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Nedløp og beslag er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning og ubehandlede fasadeplater.

Veggkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vinduer er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av borettslaget.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

Det er montert dørpumpe på hovedinngangsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Det er påvist rust på dørhengsle på balkongdør.

Tilstandsgrad er satt med grunnlag i rustskade på dørhengsle på balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Beslag med rust bør behandles med egnet produkt for å bekjempe rustangrep, deretter overflatebehandles. Alternativ løsning kan være å skifte ut beslag.



Rustskader på dørhengsle til balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført med bærende konstruksjoner av tre, kledd med plater og tekket med asfaltpapp som er beskyttet med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk og ubehandlet håndrekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til å være 90cm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverkshøyde.



Rekkverkshøyde målt til å være 90cm.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.

Det er registrert noen merker i parkettgulv på stue, disse er vurdert til å være av kosmetisk art.



Merke på parkettgulv på stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

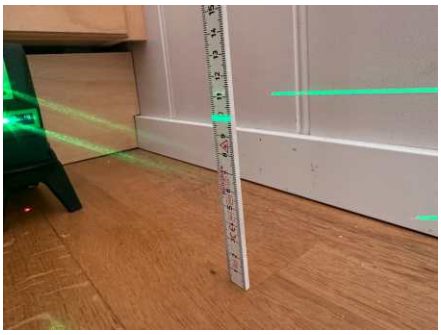
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befaringsdato gjennomført nivellering av gulv og det er registrert høydeavvik i etasjeskille ved kjøkken og soverom.

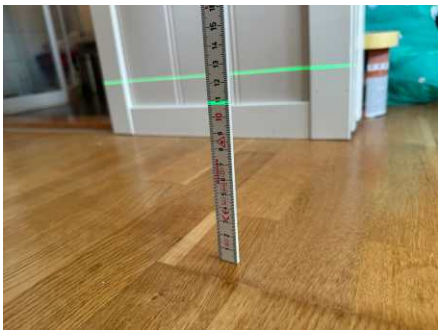
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt et høydeavvik innenfor 2 meter på 10mm målt ved kjøkkeninnredning og ved skyvedør inn til soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Nivellering av gulv ved kjøkkeninnredning.



Nivellering av gulv ved soverom

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dør mellom stue og entrè har glassfelt, soverom mot øst har skyvedør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørlist og dørkarm på dør mellom entrè og stue er oppskrapet.

Baderomsdør har skade på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av sår på dør, dørlist og dørkarm.


Oppskrapet dørkarm mellom entrè og stue


Skade på dørblad til bad


Oppskrapet listverk på dør mellom entrè og stue

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +12mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11mm pr. meter.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Membran er ikke synlig ved klemring.

Konsekvens/tiltak
- 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.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av membranløsning ved sluk og innhenting av dokumentasjon på utførelse av baderommets tettesjikt er anbefalt.



Plastslut uten synlig membran ved klemring

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser om ny baderomsinnredning fra 2024.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på i vegg på tilstøtende stue bak dusjsone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved funksjonstest av kjøkkenvifte på befaringsdato er det påvist at det er vanskelig å få kjøkkenvifte til å gå på viftehastighetsnivå 3, det er også registrert gnistring i knappebryter når bryter settes på viftehastighetsnivå 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å unngå bruk av viftehastighetsnivå 3 frem til kjøkkenventilator er nærmere undersøkt av fagperson.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap lokalisert på bad/vaskerom.

Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskap lokalisert på bad/vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bad/vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W, for å tilfredsstille dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500W være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannstank er tilkoblet med stikkontakt

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.
Skjult installasjon.

Tilstandsrapport

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.
   2005

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?
   Nei

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 Det foreligger ikke noe dokumentasjon for det elektriske anlegget, det er anbefalt å innhente dokumentasjon.

    Tilstandsgrad er satt på grunnlag av manglende dokumentasjon.



Sikringssakap er lokalisert i gang

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang, brannslange montert på bad/vaskerom og røykvarsler montert.

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 Brannslukningsapparat er datert 2025

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

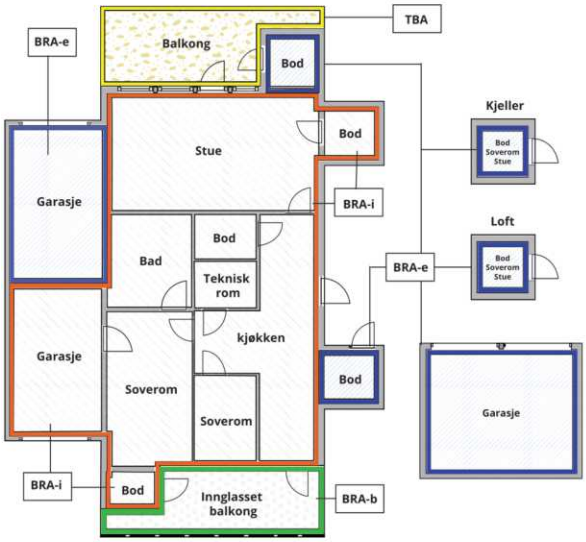
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	52	4		56	10
SUM	**52**	**4**			**10**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod på 4kvm

Åpent areal (TBA) omfatter terrasse på 10kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 01.10.2004

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:

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	52	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålt på befaringsdato.

S-rom omfatter sportsbod på 4kvm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Tom-Erik Strømmen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	649		0	1381 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sorenskriver Bulls gate 66

Hjemmelshaver
Verpingsvika Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VERPINGSVIKA BORETTSLAG	988435082		OBOS Eiendomsforvaltning as	Strømmen Tom-Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
11	340 000	22 361	382 465

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		449 342	Samlet innskuddskapital:		5 784 726
Kortsiktig gjeld (-)	-	291 097	Langsiktig gjeld (+):	+	20 448 519
Disponible midler:		158 245	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		26 233 245

Kommentar
For mer detaljert oversikt over regnskap vises det til borettslagets årsregnskap.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnær leilighet med flott utsikt utover Valderhaugfjorden. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt som er opparbeidet med plenarealer, asfaltert innkjørsel og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	17.06.2025		Gjennomgått	162	Nei
Fra Infoland	17.06.2025		Gjennomgått	38	Nei
Norges Eiendommer	17.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	17.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Årsregnskap	21.05.2024		Gjennomgått	14	Nei
Tegninger	27.12.2004		Gjennomgått	9	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.09.2005		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VT8175

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251110

Selger 1 navn
Tom-Erik Strømmen

Gateadresse
Sorenskriver Bulls gate 66

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6002

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251110

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt speil, vask, skap og kran
Arbeid utført av	Designa kjøkken as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nabo under har merket noe flekker hos seg men dette blir tatt på egen husforsikring og har ingenting med oss å gjøre.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251110

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251110

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

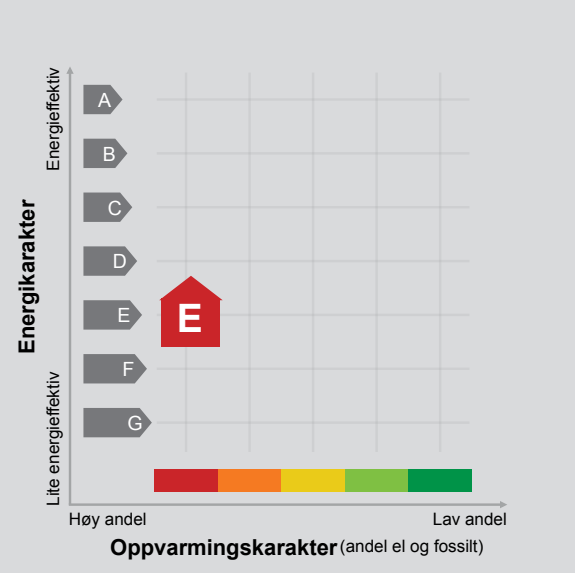
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erik Strømmen	b73f381896f67cdd36d5fc97cae91adf8761a8a1	16.06.2025 09:51:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251110

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sorenskriver Bulls gate 66
Postnummer	6002
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	649
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20003812
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-137274
Dato	19.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2025 12:52

Eiendom 1508-201/649

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	17.11.1942	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	1370,1 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	201	Beregnet areal	1381	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	649	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (2)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sorenskriver Bulls gate 66	6002 Ålesund	Verpingsvika	Sentrum	Ålesund og Volsdalen sokn
Sorenskriver Bulls gate 68	6002 Ålesund	Verpingsvika	Sentrum	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.10.1942	Annen forretningstype	1508-201/717	Berørt	0
		1504-201/779	Berørt	0
		1508-201/649	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
17.11.1942	Nymatrikulering	1508-201/649	Mottaker	1370,1
01.01.2020	Omnummerering	1508-201/649	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-201/649	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	19994899			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygging avlyst			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	739/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	120/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	9	Areal, totalt (bruk/brutto)	859/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	70	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	70	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	70	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	255/0	0/0	255/0
H02	Hovedetasje	3	255/0	0/0	255/0
H03	Hovedetasje	3	229/0	0/0	229/0
U01	Underetasje	0	0/0	120/0	120/0

Bygg 2 av 3: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	20003812			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.10.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	450/0	Avløp	
Tatt i bruk	27.09.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	10	Areal, totalt (bruk/brutto)	450/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	135/0	0/0	135/0
H02	Hovedetasje	4	135/0	0/0	135/0
H03	Hovedetasje	2	105/0	0/0	105/0
U01	Underetasje	0	75/0	0/0	75/0

Bygg 3 av 3: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	20003820			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	11.10.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	450/0	Avløp	
Tatt i bruk	27.09.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	10	Areal, totalt (bruk/brutto)	450/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

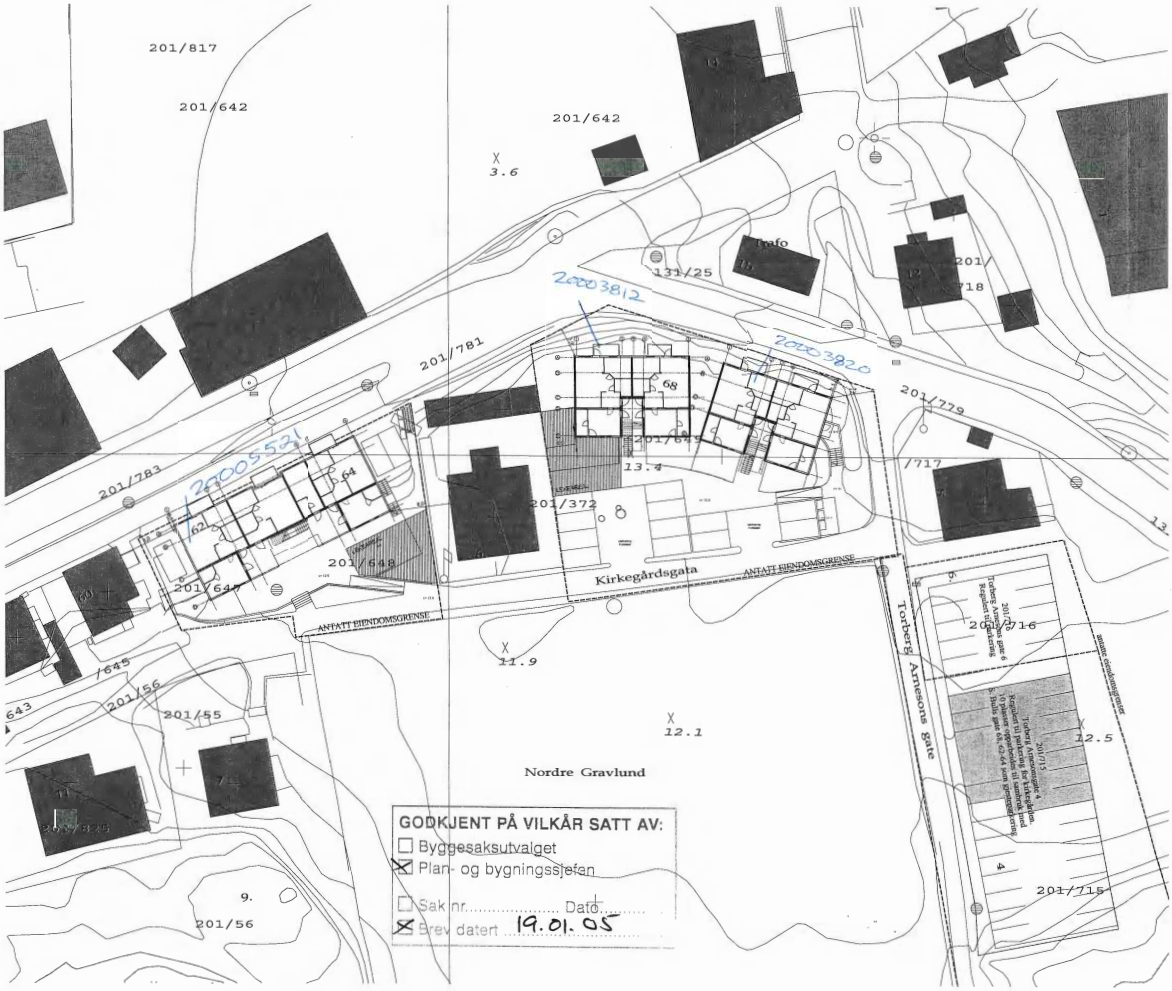
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken

H0202		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	4	135/0	0/0	135/0
H02	Hovedetasje	4	135/0	0/0	135/0
H03	Hovedetasje	2	105/0	0/0	105/0
U01	Underetasje	0	75/0	0/0	75/0

E-07



ARBEIDSTEGNING

Tegn. nr.	Rev.
	-

REVIDERT	KONTROLLERT
A 21.12.04 Skravur Lekeareal	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	

PROSJ. NR. 03029.1

ARKIVNR.

PROSJEKT

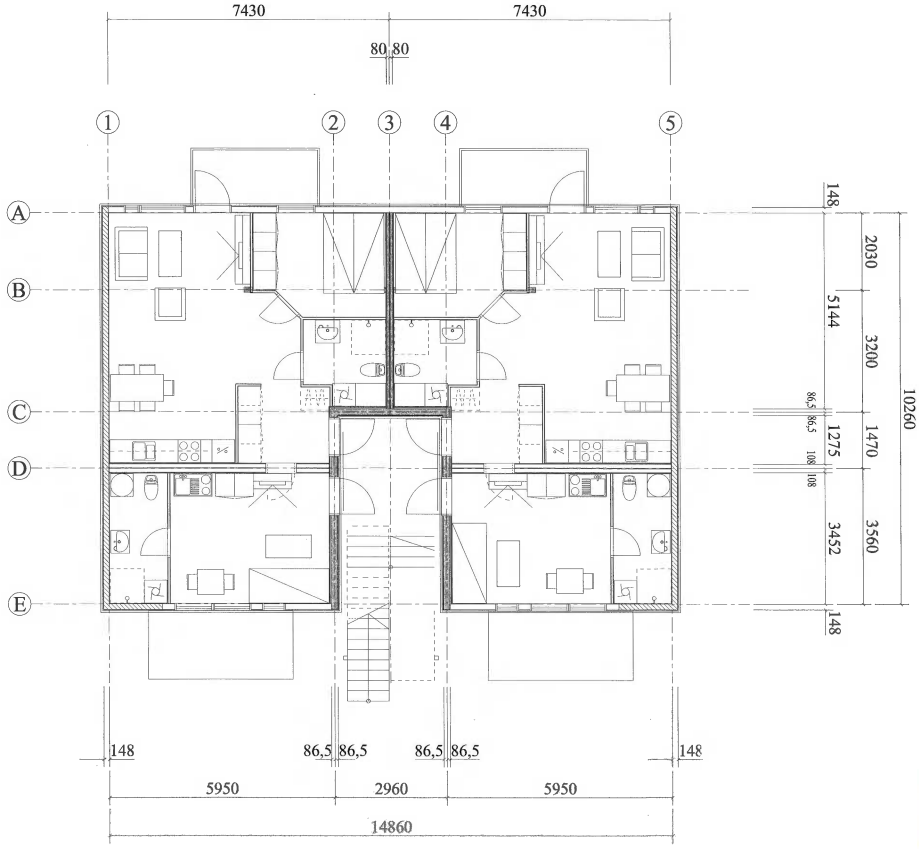
PULS ÅLESUND

INNHOLD

Situasjonsplan samlet

MÅL	1 : 500
DATO	01.12.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	ASIT000

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Tr.heim
t: 736 738 00 f: 738 738 38



YV typeA (ingen brannklasse) Lyd...
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeB EI60 - R'w 55dB
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
25 mm Gyproc akustikkprofil
173 mm stenderverk
2x9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeC EI60 Lydkrav?
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

IV typeA
12 mm gips
46 mm bindingsverk
12 mm gips

IV typeB EI 60 R'w 55dB
Ikke bærende
Gyproc veggtype T-18 (e. tilsv)
2x13mm gips
48x70 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x70 mm stenderverk
2x13mm gips

IV typeC R'w 55dB EI60
Bærende
Gyproc veggtype PT-18 (e. tilsv)
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
48x98 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x98 mm stenderverk
13mm gips
15 mm Gyproc protect F gips

FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 27.12.04

REVIDERT	
A	XXX
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
I	
KONTROLLERT	

PROSJ. NR. 03029.1 ARKIVNR.

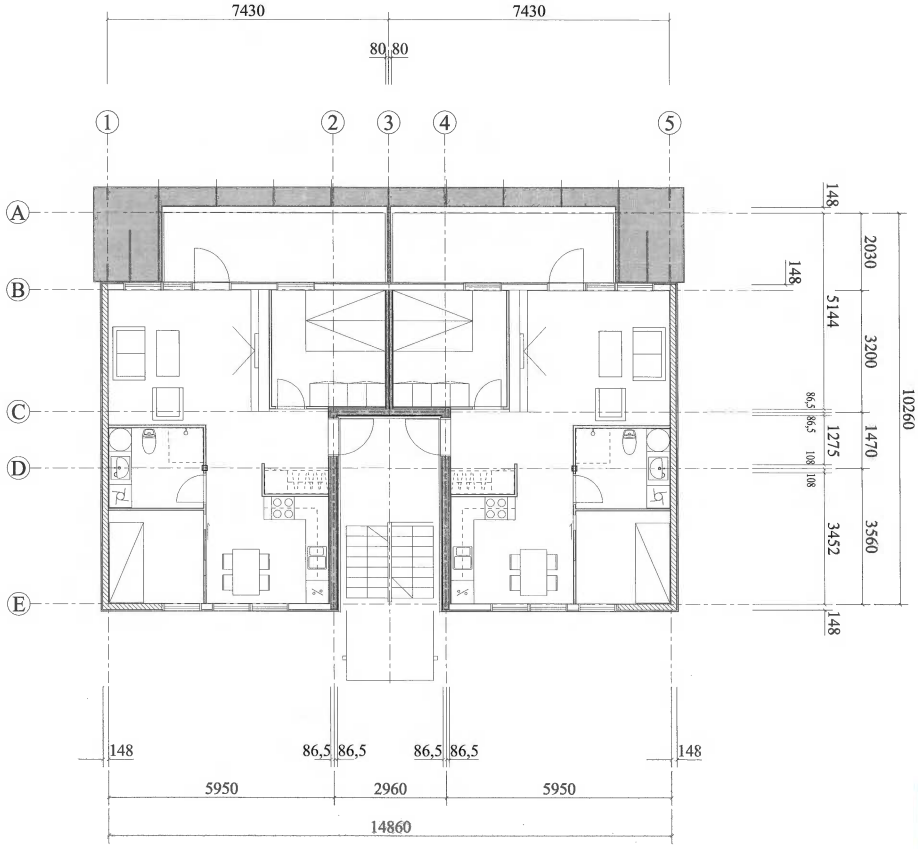
PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
PLAN 1.ETG
S Bulls gate 68 hus A

MÅL	1 : 100
DATO	28.10.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	APL201

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Tr.heim
t: 738 738 00 f: 738 738 38

E-03



YV typeA (ingen brannklasse) Lyd...
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeB EI60 - R'w 55dB
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
25 mm Gyproc akustikkprofil
173 mm stenderverk
2x9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeC EI60 Lydkrav?
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

IV typeA
12 mm gips
46 mm bindingsverk
12 mm gips

IV typeB EI 60 R'w 55dB
Ikke bærende
Gyproc veggtype T-18 (e. tilsv)
2x13mm gips
48x70 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x70 mm stenderverk
2x13mm gips

IV typeC R'w 55dB EI60
Bærende
Gyproc veggtype PT-18 (e. tilsv)
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
48x98 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x98 mm stenderverk
13mm gips
15 mm Gyproc protect F gips

FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 27.12.04

KONTROLLERT	REVIDERT
	A XXX
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

PROSJ. NR. 03029.1 ARKIVNR.

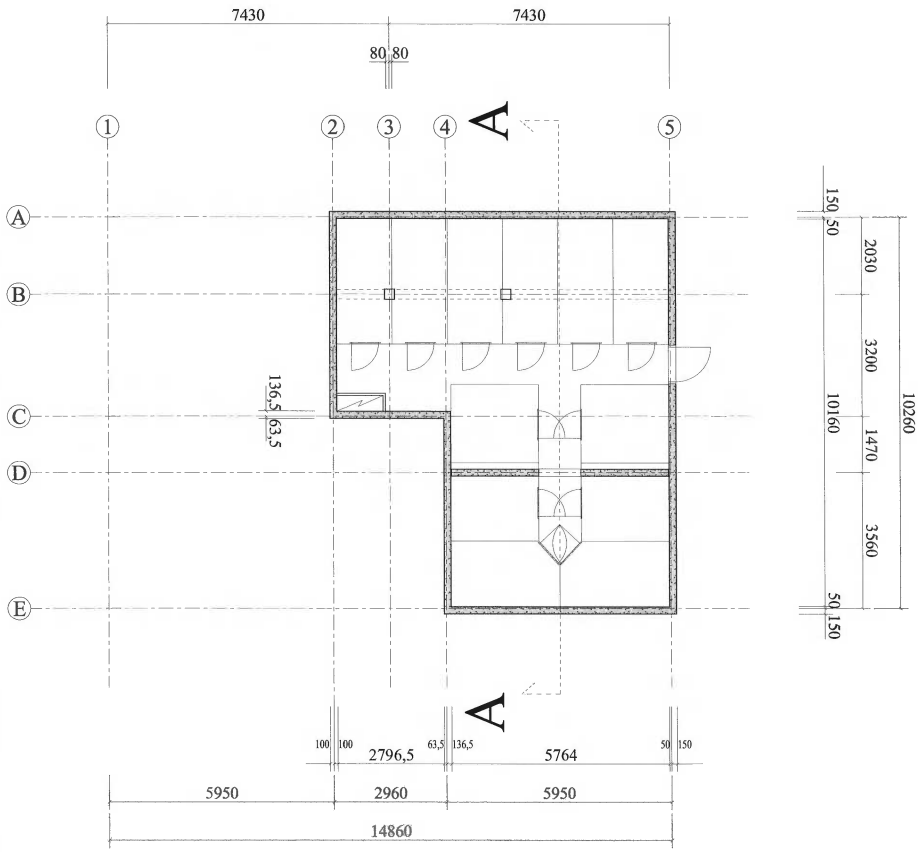
PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
PLAN 3.ETG
S Bulls gate 68 hus A

MÅL	1 : 100
DATO	28.10.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	APL203

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 48 N-7011 Trondheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38

E-04



FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 27.12.04

KONTROLLERT REVIDERT
A XXX
B
C
D
E
F
G
H
I

PROSJ. NR. 03029.1 ARKIVNR.

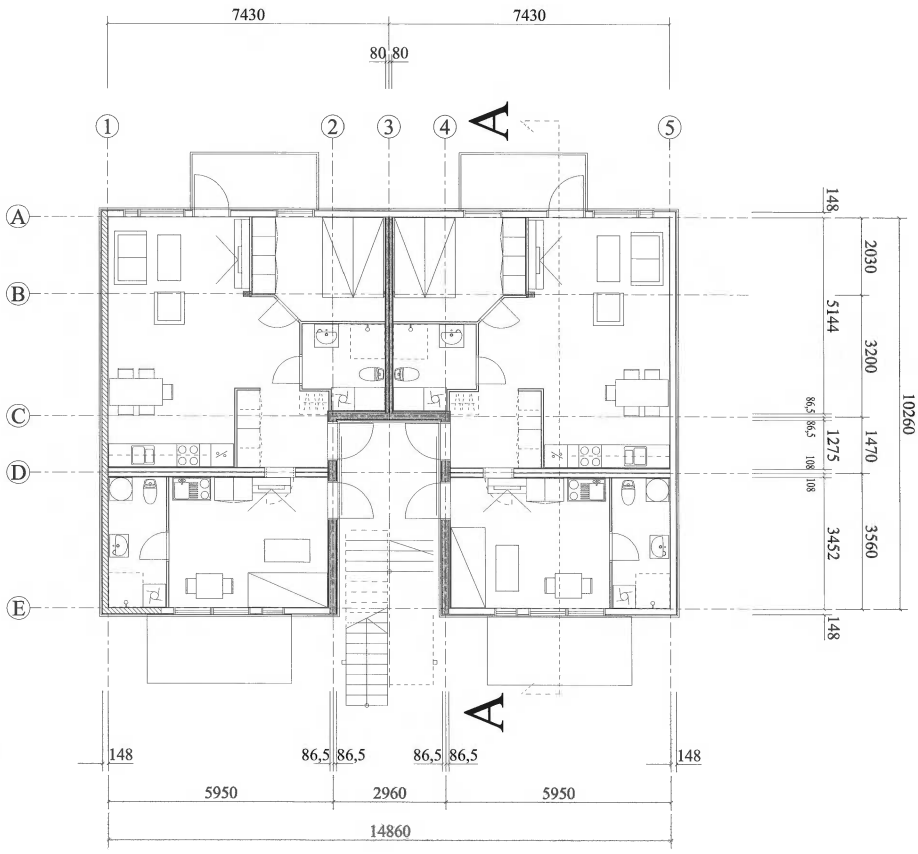
PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
PLAN KJELLER
S Bulls gate 68 hus B

MÅL	1 : 100
DATO	01.10.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	APL300

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Tr.heim
t: 738 738 00 f: 738 738 38

E-05



YV typeA (Ingen brannklasse) Lyd...
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeB EI60 - R'w 55dB
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
25 mm Gyproc akustikkprofil
173 mm stenderverk
2x9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeC EI60 Lydkrav?
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

IV typeA
12 mm gips
46 mm bindingsverk
12 mm gips

IV typeB EI 60 R'w 55dB
Ikke bærende
Gyproc veggtype T-18 (e. tilsv)
2x13mm gips
48x70 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x70 mm stenderverk
2x13mm gips

IV typeC R'w 55dB EI60
Bærende
Gyproc veggtype PT-18 (e. tilsv)
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
48x98 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x98 mm stenderverk
13mm gips
15 mm Gyproc protect F gips

FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningsetaten
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert ..27.12.04.....

KONTROLLERT	REVIDERT
	A XXX
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

PROSJ. NR. 03029.1 ARKIVNR.

PROSJEKT

PULS ÅLESUND

INNHOLD

PLAN 1.ETG
S Bulls gate 68 hus B

MÅL	1 : 100
DATO	01.10.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	APL301

Voll Arkitekter as
Kjerremsgt 40 N-7011 Tr.heim
t:738 738 00 f:738 738 38

E-06

YV typeA (ingen brannklasse) Lyd...
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

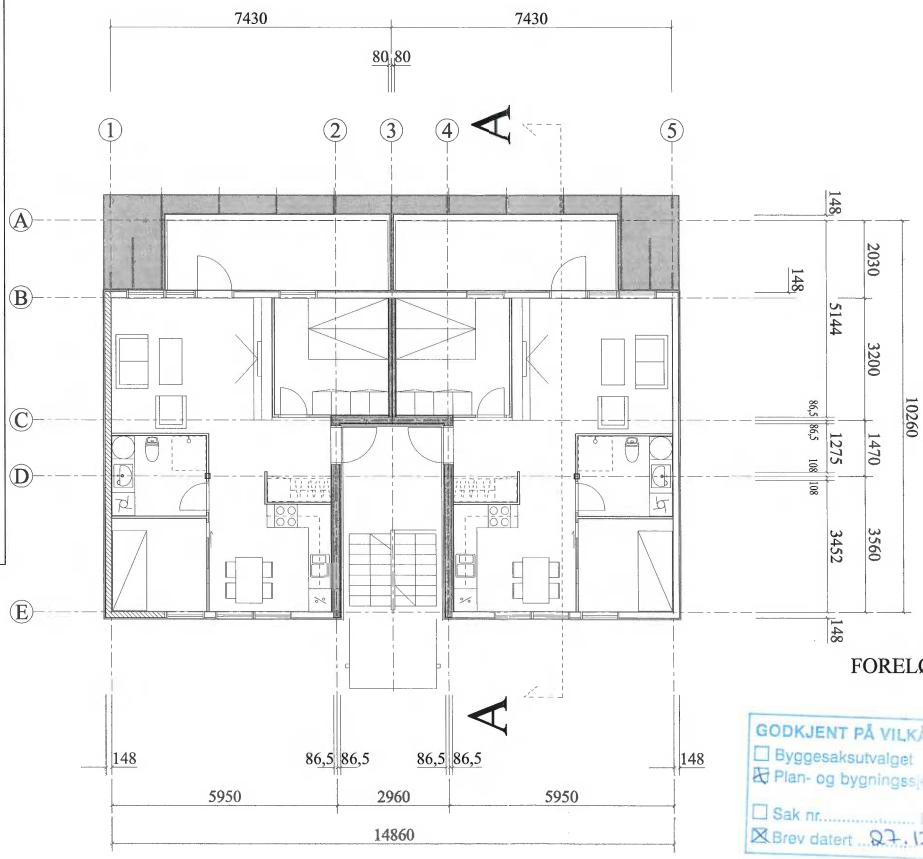
YV typeB EI60 - R'w 55dB
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
25 mm Gyproc akustikkprofil
173 mm stenderverk
2x9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

YV typeC EI60 Lydkrav?
13mm gips
148 mm stenderverk
9 mm GU
23 mm utlekting
kledning

IV typeA
12 mm gips
46 mm bindingsverk
12 mm gips

IV typeB EI 60 R'w 55dB
Ikke bærende
Gyproc veggtype T-18 (e. tilsv)
2x13mm gips
48x70 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x70 mm stenderverk
2x13mm gips

IV typeC R'w 55dB EI60
Bærende
Gyproc veggtype PT-18 (e. tilsv)
15 mm Gyproc protect F gips
13mm gips
48x98 mm stenderverk
min 20 mm spalte
48x98 mm stenderverk
13mm gips
15 mm Gyproc protect F gips



FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert ...27.12.04

KONTROLLERT REVIDERT
XXX V
B
C
D
E
F
G
H
I

PROSJ. NR. 03029.1
ARKIVNR.

PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
PLAN 3.ETG
S Bulls gate 68 hus B

MÅL 1 : 100
DATO 01.10.04
TEGN. AV kik
SAKSBEH. kik
TEGN. NR APL303

Voll Arkitekter as
Ejdsbergmannsgt 40 N-7011 Trondheim
t:738 738 00 f:738 738 38

E-07



FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... Dato .....
☒ Brev datert 27.12.04

KONTROLLERT
REVIDERT
A XXX
B
C
D
E
F
G
H
I

PROSJ. NR. 03029.1
ARKIVNR.

PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
FASADE NORD
S Bulls gate 68 hus A

MÅL 1 : 100
DATO 30.11.04
TEGN. AV kik
SAKSBEH. kik
TEGN. NR AFA201

Voll Arkitekter as
Kjøpmannsgt 40 N-7011 Trondheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38

E-08



FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 27.12.04

KONTROLLERT	REVIDERT
	A XXX
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I

PROSJ. NR. 03029.1 ARKIVNR.

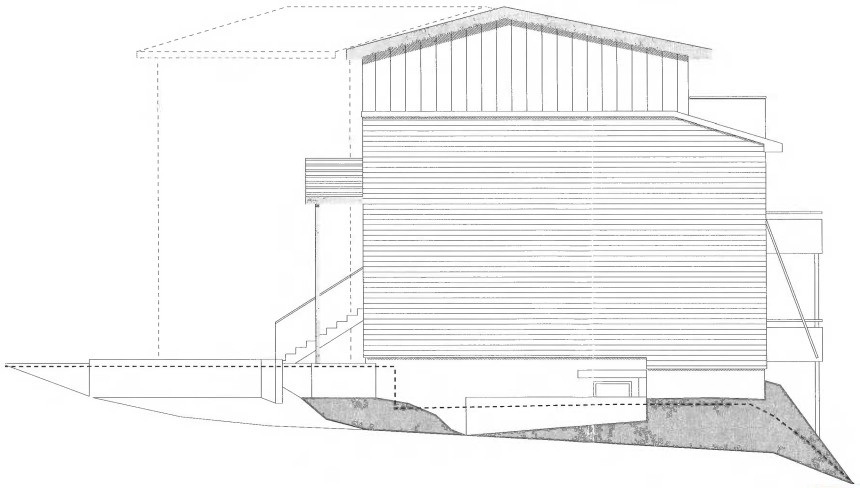
PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
FASADE SØR
S Bulls gate 68 hus A

MÅL	1 : 100
DATO	30.11.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	AFA203

Voll Arkitekter as
Kjørmannsgt 40 N-7011 Trondheim
t: 738 738 00 f: 738 738 38

E-09



FORELØPIG TEGNING

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 27.12.04

KONTROLLERT REVIDERT
A XXX
B
C
D
E
F
G
H
I

PROSJ. NR. 03029.1 ARKIVNR.

PROSJEKT
PULS ÅLESUND

INNHOLD
FASADE ØST
S Bulls gate 68 hus B

MÅL	1 : 100
DATO	30.11.04
TEGN. AV	kik
SAKSBEH.	kik
TEGN. NR	AFA302

Voll Arkitekter as
Kjørbohannsgt 40 N-7011 Tr.heim
t:738 738 00 f:738 738 38

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Voll arkitekter AS
Kjøpmannsgata 40

7011 TRONDHEIM

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/04/709-33/ 201/649	27.09.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.:	03	Grunnkrets nr.: 0302
Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 649	Sorenskriver Bulls gt. 68
Søknad av:	13.01.2004		
Tiltakets art:	Nybygg/større boligbygg		
Tiltakshaver:	Puls Eiendom AS		
Ansvarlig søker:	Voll Arkitekter AS		
Byggetillatelse:	24.08.2004, del.sak nr. 044/04		
Igangsettingstillatelse	11.10.2004		

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest må begjæres når gjenstående arbeid i hht. kontrollerklæringer er utført. I tillegg har virksomhet for veg, anlegg og park har merknader til utførelsen på noen punkt. Parkeringsplass på bnr. 715 må også være ferdigstilt.

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
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

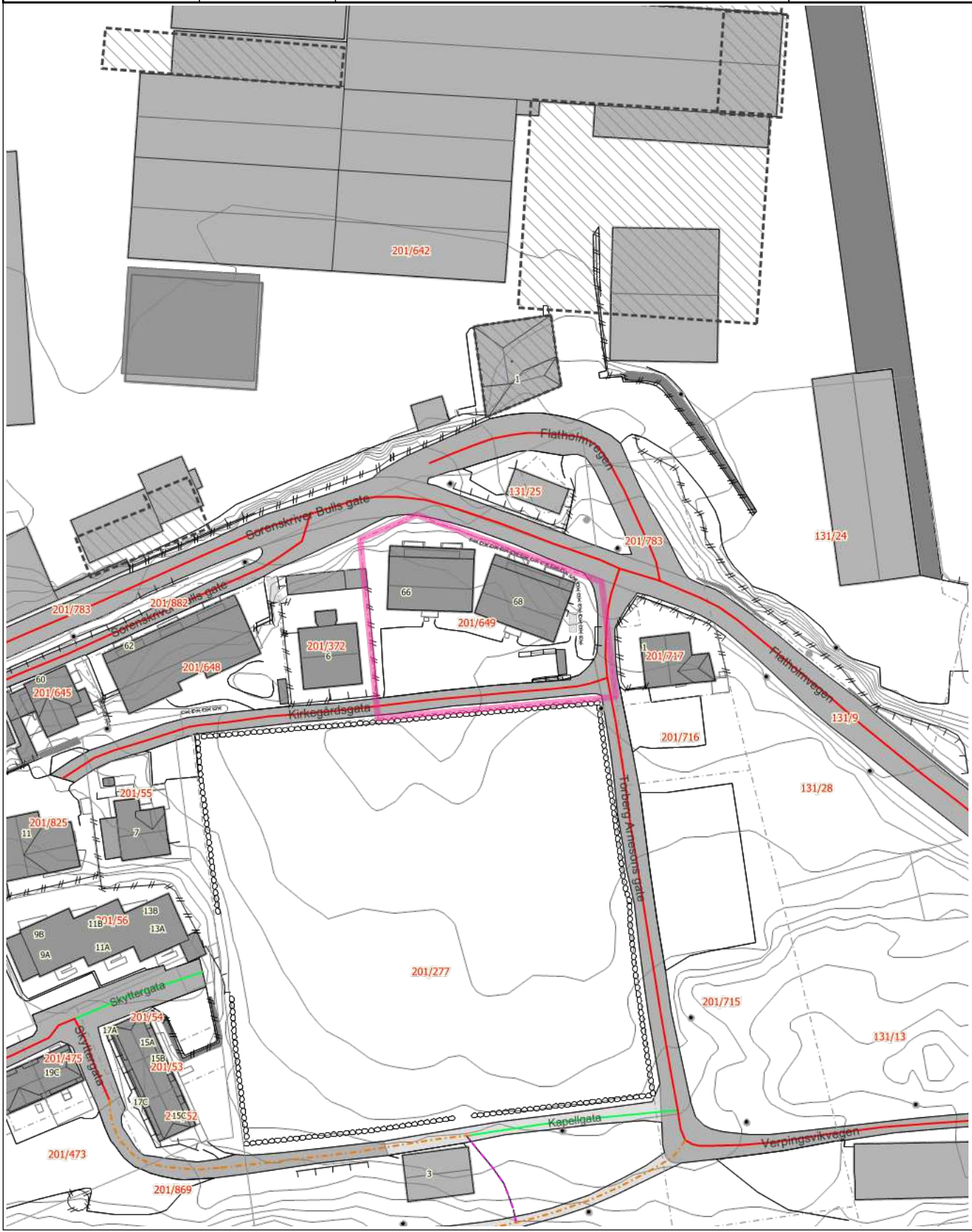
Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 649	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sorenskriver Bulls gate 66 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Ålesund kommune

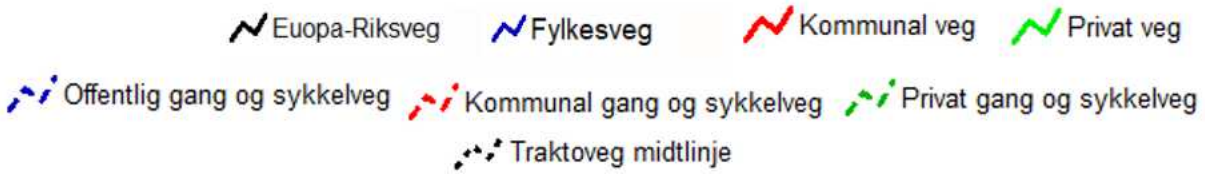
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Kai- og bryggekant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kai og brygge
- Havflate
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Steingjerde
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Gangveg
- Bygg godkjent revet
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Skrå forstøtningsmur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

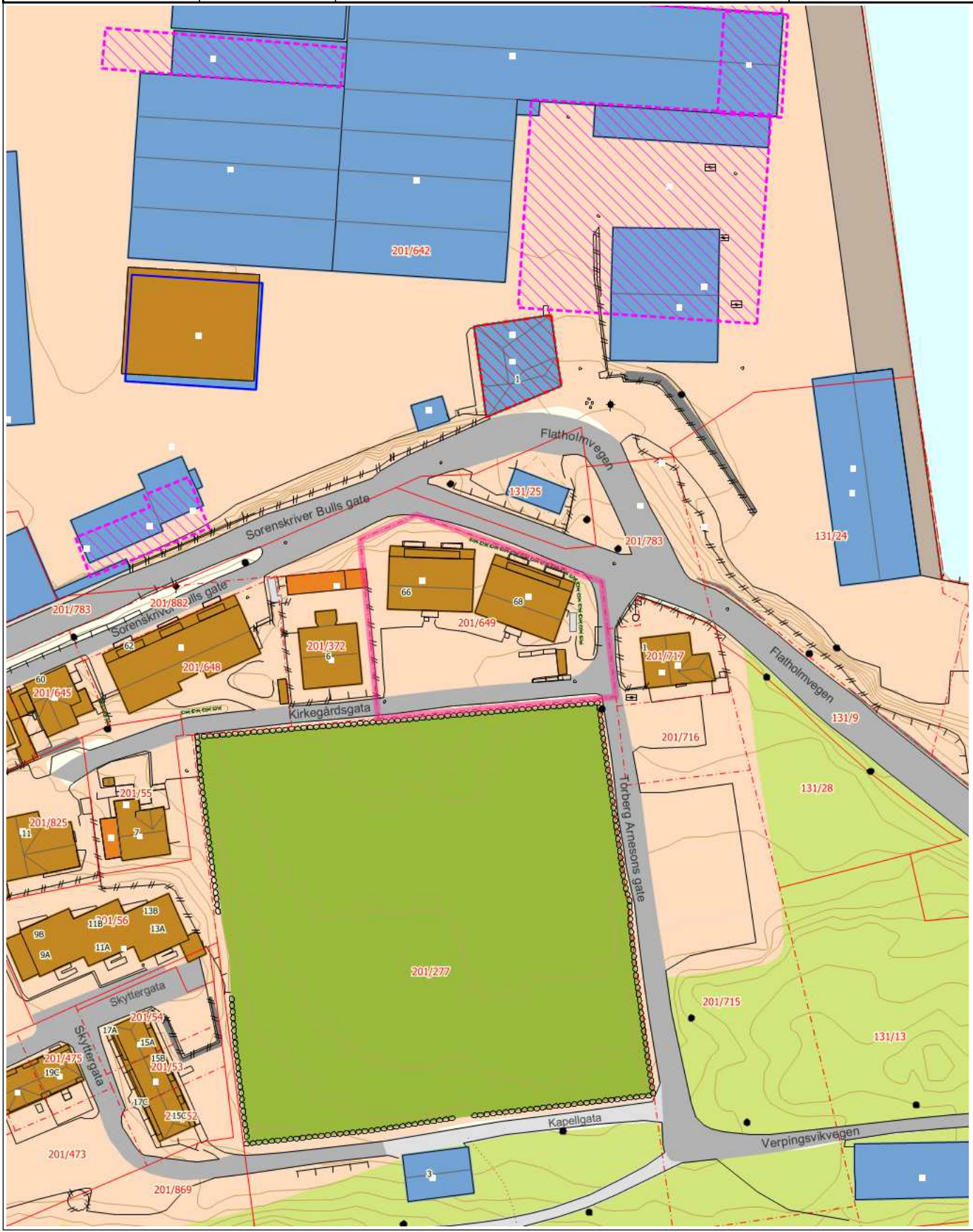
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 649	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sorenskriver Bulls gate 66 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

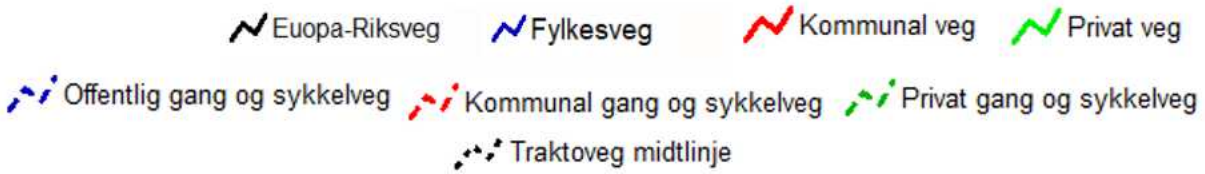
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Bygg godkjent revet
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Kai og brygge
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Skog
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Kai- og bryggekant
- Gjerde
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Gravplass
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

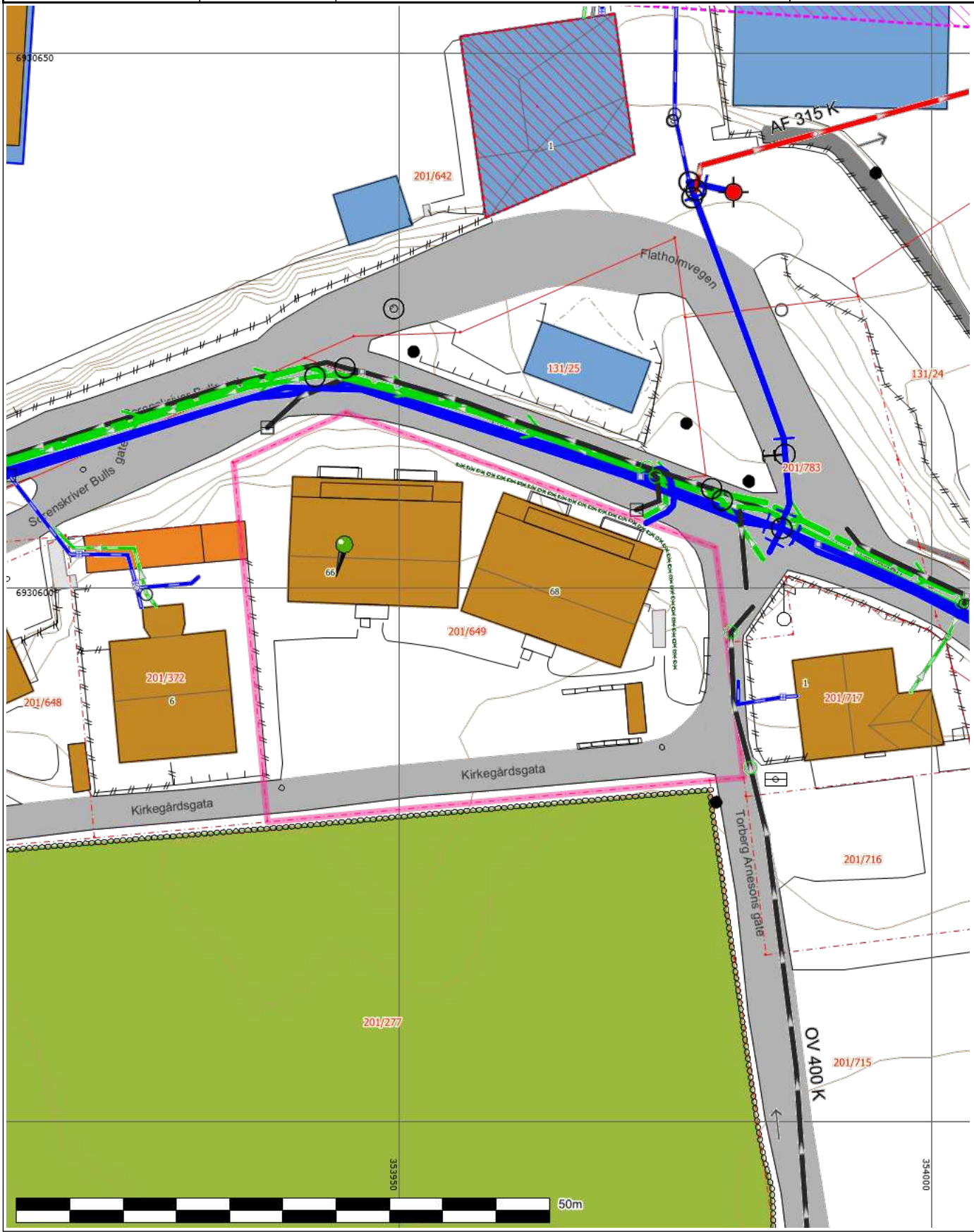
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 649	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sorenskriver Bulls gate 66 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

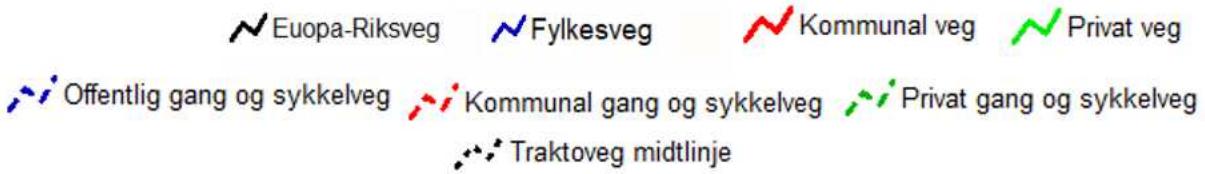
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Sluk
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Gravplass
- Bygg godkjent revet
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grensepunkt
- Flaggstang
- Gjerde
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Grunnmur
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

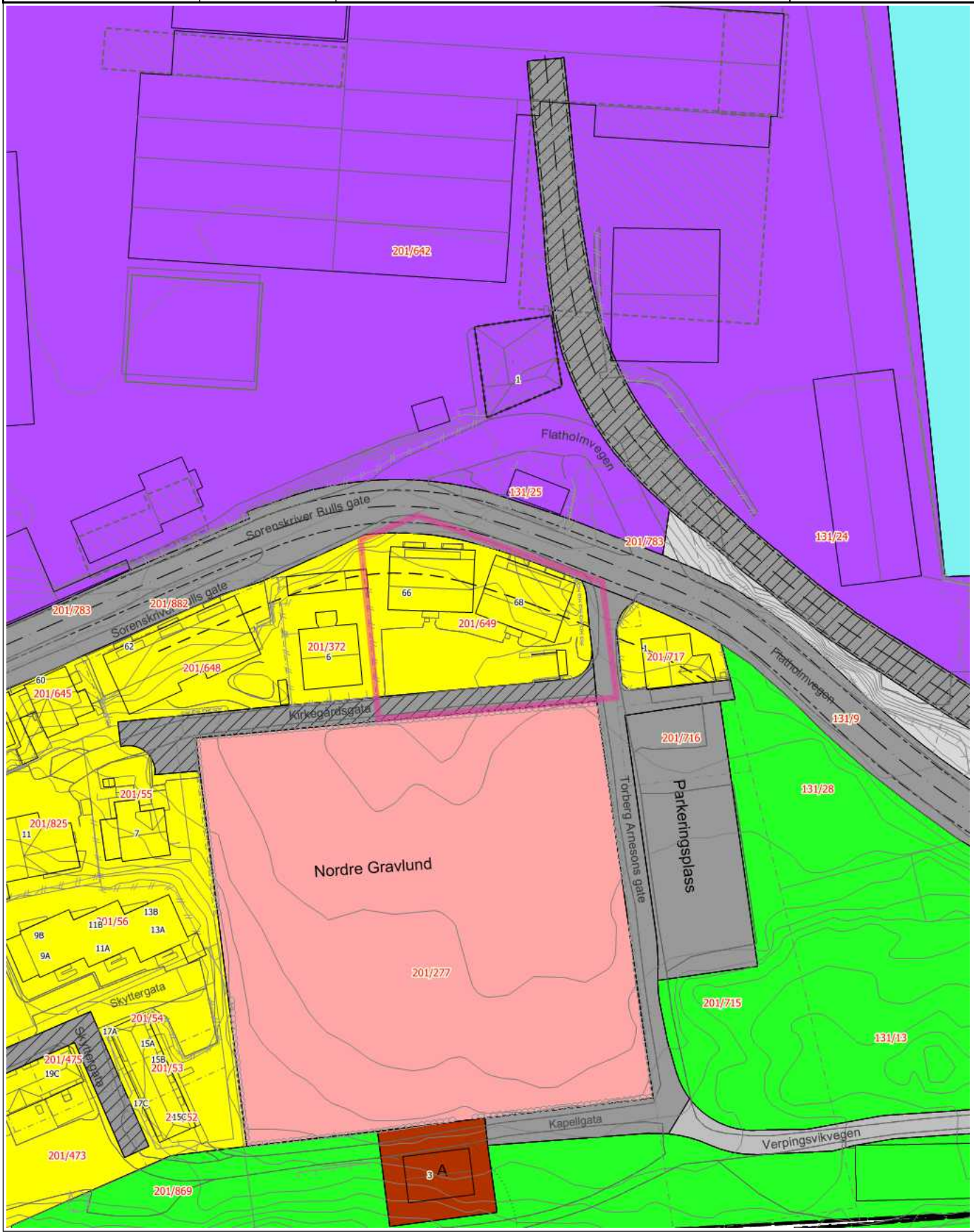
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 649	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sorenskriver Bulls gate 66 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

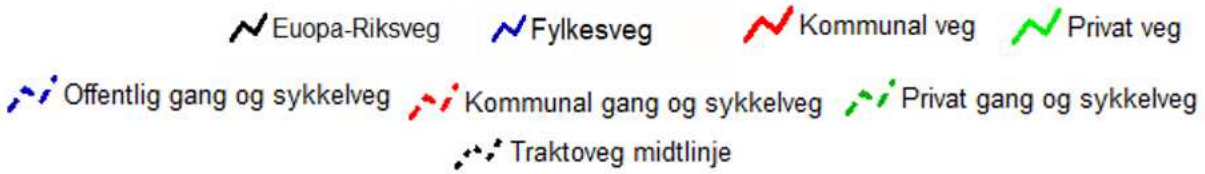
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Industri
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Havneområde i sjø
- Offentlig friområde
- Grav- og urnelund
- Felles avkjørsel
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

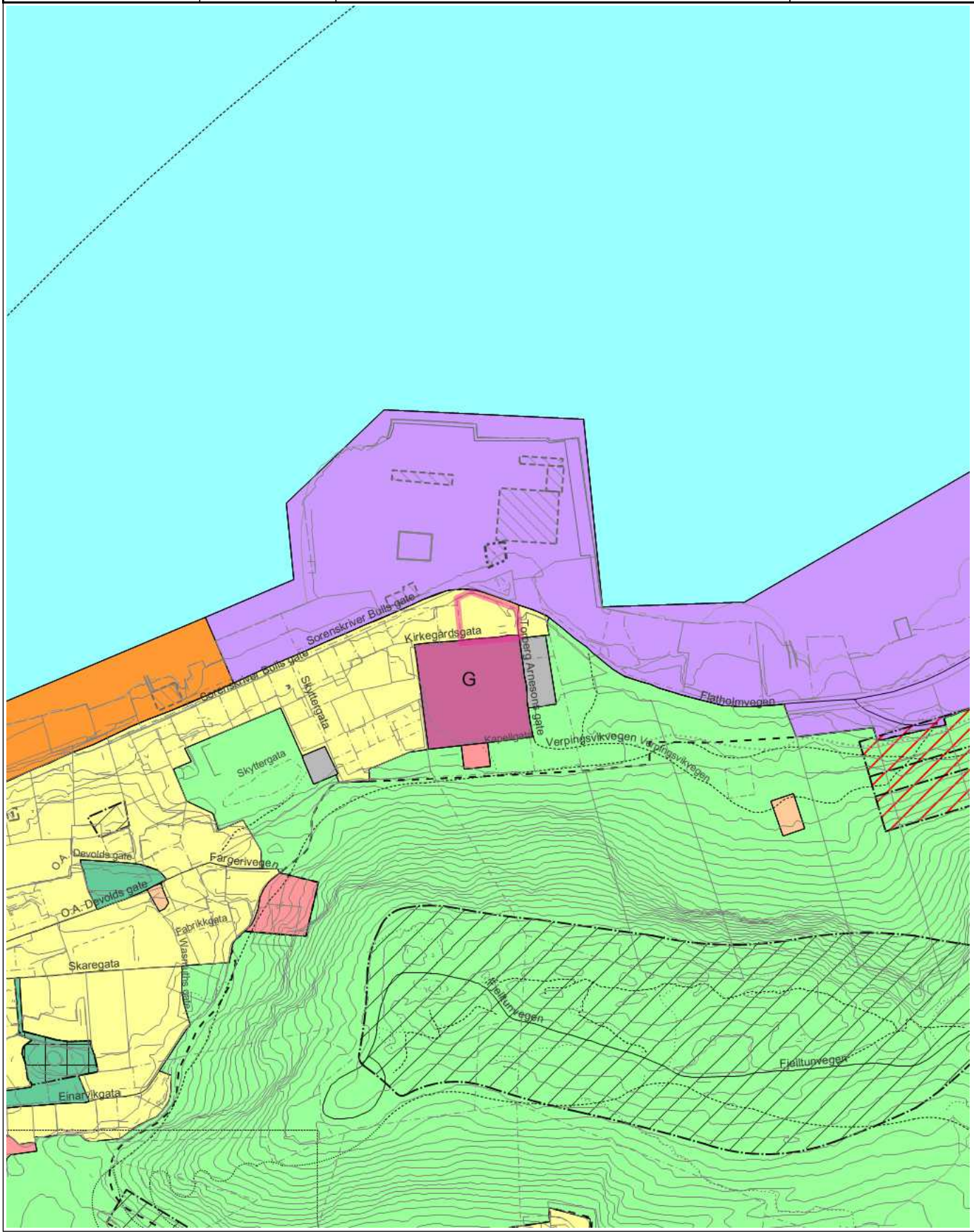
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 649	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sorenskriver Bulls gate 66 6002 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

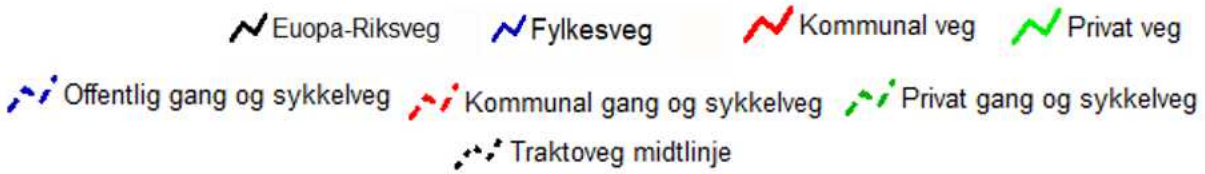
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Annen fare
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Friområde
- Friluftsområde

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	

Sunnmørsmegleren AS
PrivatMegleren Ålesund
v/Cecilie Brandal

Deres ref.: 8569877 Vår ref.: 6581-1-11 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Verpingsvika Borettslag
Organisasjonsnr:	988435082
Andelseier:	Strømmen, Tom-Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Sorenskriver Bulls Gate 68, 6002 ÅLESUND
Andelsnummer:	11
Gnr.	201
Bnr.	649
Borettsinnskudd:	Kr. 340 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 1120195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

følger ikke leiligheten: Carport i bygg C. Parkering: Hver andel har tildelt p-plass på felles oppstillingsplass. Bod følger leiligheten: Bod i fellesareal.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	14628237
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	8 894 580,00
Innfrielsesdato:	01.10.2035
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207686891
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,05%
Restsaldo	117 409,00
Innfrielsesdato:	30.05.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 554,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel F.kostnader	6 554,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	355,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 402,-
Annen formue:	22 361,-
Gjeld:	398 244,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	14628237
Restsaldo:	377 544,07
Kapitalkostnader:	11 428,98

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207686891
Restsaldo:	4 921,72
Kapitalkostnader:	220,37

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 382 465,79,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Malin Stadsnes pr. e-post: malin.stadsnes@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Atle Knutsen, e-post: verpingsvika@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sorenskriver Bulls gate 66, 6002 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 649, andelsnr. 11 i Verpingsvika borettslag, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251110

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
