DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Kongens gate 32C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

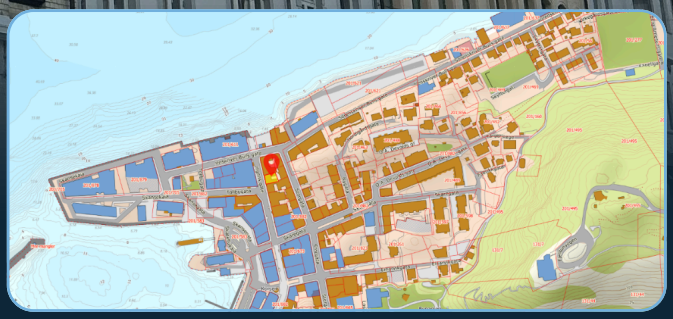
Eiendomsmegler
Norge



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Kongens gate 32A

6002 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 201: Bnr 416, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1908
Befaringsdato	24.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STPELJ9D
Rapportdato	25.08.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
67 m²	3 m²	0 m²	0 m²

1	9	11	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
15 000 - 25 000

Vurdert markedsverdi
kr 3 500 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

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

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 4
1.4 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
2.1 - Beskrivelse av område 7
2.2 - Eiendommer 7
2.3 - Bygninger 7

3 - Tilstandsrapport 10
3.1 - Oppsummering 10
3.2 - Leilighet 11
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 17
3.4 - Branntekniske forhold 18
3.5 - Lovlighetsmangler 19

4 - Verdivurdering 20
4.1 - Oppsummering 20
4.2 - Teknisk verdi 20
4.3 - Sammenlignbare objekter 21

5 - Bilder 22

6 - Vedlegg og kilder 23

7 - Forutsetninger 24

8 - Ansvarlig takstingeniør 27

9 - Versjoner av rapporten 28

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Overordnet sammendrag
3-roms selveierleilighet på 67 m², beliggende i 2. etasje i en bygård oppført i 1907/08. Leiligheten er overflateoppusset i 2023/24 og har blant annet oppgradert kjøkken, stue, to soverom, bad og tilhørende bod på 3 m².

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt i Ålesund sentrum, med kort gangavstand til butikker, servicetilbud, kaféer, restauranter, kollektivtransport, skoler og attraktive rekreasjonsområder som Byparken, Brosundet og Aksla.

Tilstand
Det vises til vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

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

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Hatløy Odd Hofseth

Formål med taksten
Tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi
kr 3 500 000

Dato verdsetting
24.08.2026

Befaringsdato
24.08.2026

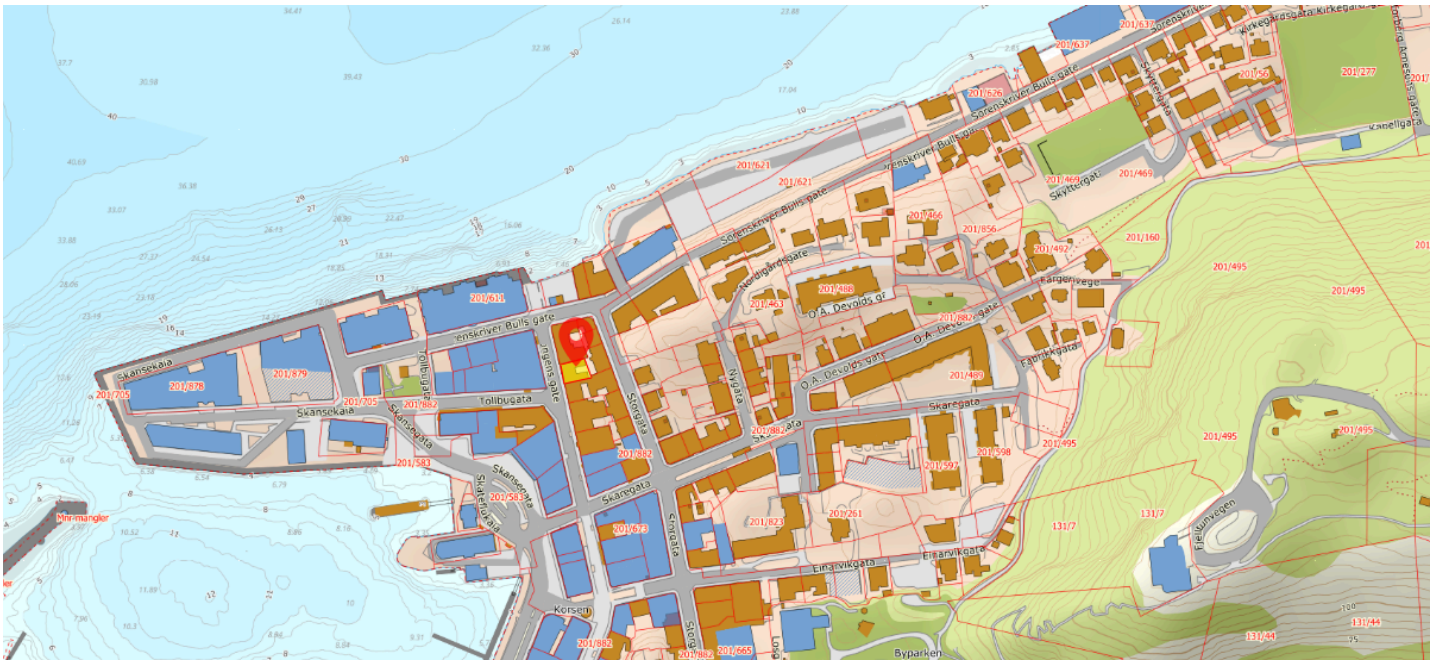
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Odd Hofseth Hatløy

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

25.08.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 3e0fed28-4c24-4d2e-b748-9c9736fcdcb9 - version 1)



Kilder: Kartverket, NVE

Aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Kongens gate 32A ligger sentralt i Ålesund sentrum, i et urbant og etablert byområde med eldre bygårdsbebyggelse, boliger og næringslokaler. Fra boligen er det kort gangavstand til gågater, butikker, dagligvare, kjøpesenter, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud i sentrum. Byparken, Brosundet og turmulighetene på Aksla ligger også i nærområdet. Det er god tilgang til offentlig transport, med bussholdeplasser og kollektivknutepunkt i gangavstand. Midtbyen barnehage og Aspøy skole ligger i sentrumsområdet, mens videregående skoler og øvrige utdanningstilbud nås til fots eller med kollektivtransport.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	231.3 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	201		
Bruksnummer	416		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal	231.3 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 70 m²

Sum BRA-i	67 m²
Sum BRA-e	3 m²
Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	0 m²

2.3.1 LEILIGHET

Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer

Kongens gate 32A
6002 ÅLESUND

Byggeår: 1908



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 201: Bnr 416

Seksjon 2

HATLØY ODD HOFSETH 1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etasje i bygård i Kongens gate. Eiendommen er oppført i 1907/08. Eiendommen er seksjonert i 11 seksjoner, der 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Ombygging og plantegninger fra 2002 med midlertidig brukstillatelse fra ombyggingen datert 19.05.2003.

UTVENDIGE FORHOLD

Bygård med skifertaktekking.
Takkonstruksjon i tre.
Bygget er oppført i murkonstruksjoner. Flis på fasade mot gata.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2000-2002.
Hoveddør til leiligheten er ei malt B30-dør, utenfor der er den originale malte tredøren med enkle glass inntil vindfang.

INNVENDIGE FORHOLD

Leiligheten er overflateoppusset i 2023/24. I oppholdsrommene er det lagt laminat på gulvene. Veggene består av en kombinasjon av mur- og platekledde flater, med malte plater og malt tapet. Stuen har også en spilevegg.
Innvendige tak er utført med malte plater. I stuen er det innfelte spotter i taket.
Malte fyllingsdører.
Det er betong etasjeskille.

VÅTROM

Badet antas å være etablert i forbindelse med ombyggingen i 2002/2003. I 2023 ble det lagt nye fliser på gulv og på vegger i dusjsonen samt sokkelfliser. Dette er utført som flis på flis.
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i innvendig tak. Badet har innredning med servant, toalett, dusjløsning med glassvegg i sort ramme, opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt avtrekksvifte.
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er tilluft via mindre spalte i dør.
Det er plastsluk og tettesjikt fra 2002/03.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert/fornyet i 2023/2024. Innredningen har hvite glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og sprutplate på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin, samt induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert kjøkkenventilator. På kjøkkengulvet er det laminat fra 2023. Det er montert vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc samt kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vindus- og veggventiler.
Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Det er vannmåler i skapet. Kurser i rørskapet er merket.
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.
Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene. Vurderingen gjelder fordelingssystemet inne i boligen. Systemet er tilknyttet fjernvarme.

2.3.1.2 AREAL

2.etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 67 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom, Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Entré, Garderobe, Vindfang		67 m²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med fortau mot gate.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til sentrumsformål; bolig/forretning/kontor..

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert gate; Kongens gate

Kostnader:

- Felleskostnader ca kr 3 496 pr mnd
- Eiendomsskatt ca kr 3 800 pr år

2.3.2 BOD

Byggeår: 1908



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Bod på 3 kvm med nettingvegger i felles bodrom i samme etasje som leiligheten. Antatt at delevegger i boden er satt opp i 2003.

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

2.3.2.2 AREAL

2. etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 3 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		3 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.2.13.1 Vannledninger	TG3

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

A.2.1.2 Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5 Ventilasjon	TG2
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG2
A. 2.13.4.1 Rørinstallasjoner	TG2
A.2.2.6 Innredning	TG2
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2

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

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2 Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2 Overflater – Gulv	TG1
A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)	
A. 2.13.4.2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)	
A.2.14.1 Radon	

A.2.2 Kjøkken
A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 15 000 - 25 000 TG3

3.2 Leilighet



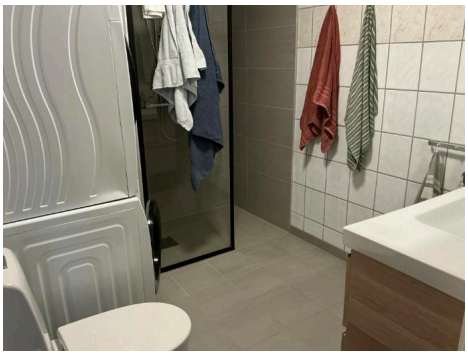
Byggeår: 1908

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Badet antas å være etablert i forbindelse med ombyggingen i 2002/2003. I 2023 ble det lagt nye fliser på gulv og på vegger i dusjsonen samt sokkelfliser. Dette er utført som flis på flis.
Badets opprinnelige oppbygging, herunder eventuell membran og konstruksjon bak flisene, er ikke opplyst å være fornyet samtidig med flisarbeidene. Det foreligger ingen dokumentasjon
Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte plater i innvendig tak. Badet har innredning med servant, toalett, dusjløsning med glassvegg i sort ramme, opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt avtrekksvifte.


Oversikt bad

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 10-16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å ikke være innenfor gjeldende krav I ene retningen.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet, utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående. Fallet vurderes ikke å være i henhold til gjeldende krav i én retning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes til sluk, da vann ellers kan bre seg utover gulvet og bli stående ved normal bruk av dusj eller badekar.
- En alternativ løsning er å sørge for at det er tett under dusjvegg, da vil badet ha tilfredsstillende fall inne i dusjsonen, og vann vil ikke bre seg utover.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel.
Det er smøremembran og plastsluk fra ca 2002/03, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering/Avvik:
- Det er usikker fremtidig funksjon på badets tettesjikt på grunn av alder. Vanntett sjikt er fra ca. 2002/03 og er over 15 år gamle.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tettesjiktet er fra ca. 2002/03 og har usikker gjenværende funksjon; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder øker risikoen for lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra 2002/03 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.


Sluk i dusjsonen

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.
Det er tilluft via mindre spalte i dør.

Vurdering/Avvik:
- Luftmengden tilført badet gjennom spalte under dør er vurdert å være for liten.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tilluft via spalte under døren er vurdert å være for liten. Det anbefales å øke spalten ved dør for å gi tilstrekkelig tilluft for å bedre ventilasjonen i våtrommet.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Det er målt 8 vektprosent fuktighet i treverket ved hulltaking fra soverommet bak dusjsonen. Treverket fremsto tørt på undersøkelsestidspunktet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved behov eller ved tegn til fukt eller lekkasje.

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

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:
Det er målt ca mm høydeforskjell på gulv i soverom 8-10 mm i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 14 mm.
Det er målt ca 20-22 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 25-27 mm.
Det er betong etasjeskille.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert lokal høydeforskjell på mer enn 15 mm i gulv i stue/kjøkken i 2. etasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge utviklingen gjennom jevnlige observasjoner og vurdere utbedring ved behov, da høydeforskjellene kan medføre ujevn gangkomfort og begrense muligheten for enkelte gulvbelegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:
Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc samt kjøkkenventilator kombinert med naturlig tilluft via vindus- og veggventiler.

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

TG3 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Det er vannmåler i skapet.
Stoppekran er ikke påvist. Kurser i rørskapet er merket.

Vurdering/Avvik:

- Hovedstoppekran er ikke tilgjengelig eller montert. Dette vanskeliggjør avstengning av vannforsyningen ved behov.
- Det er vannmåler i skapet, det kan synes som om vannmåler er fylt med noe vann.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må foretas grundigere undersøkelser på om det finnes en mulighet for å stenge vannet kun for leilgiheten.
- Hvis slik mulighet ikke finnes må det påregnes å etablere tilgjengelig hovedstoppekran innen relativt kort tid, da manglende stoppekran vanskeliggjør rask avstenging av vannet og kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje, i tillegg til økte ulemper ved arbeid på anlegget.
- Vannmåler må undersøkes nærmere av rørlegger.

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 25 000

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Årstall: 2002

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG2 A.2.13.4.1 - Rørinstallasjoner

Årstall: 2002

Beskrivelse:
Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene.
Vurderingen gjelder fordelingssystemet inne i boligen. Systemet er tilknyttet varmekilde jfr egen vurdering.

Vurdering/Avvik:
- Det er usikker fremtidig funksjon for det vannbårne varmeanlegget. Se punkt C.5 og tabell C.5.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Anlegget bør følges opp jevnlig, og det bør planlegges for fremtidig utskifting dersom funksjonen svekkes. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje eller behov for akutt utskifting.

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

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

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

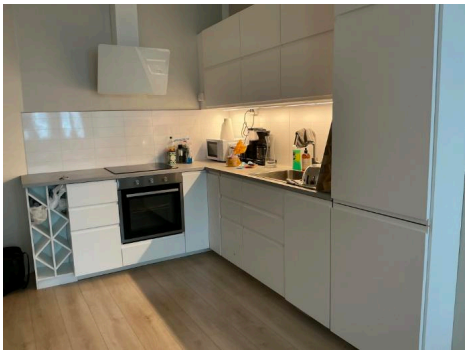
TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2023

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning fra IKEA, montert/fornyet i 2023/2024. Innredningen har hvite glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask og sprutplate på vegg over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin, samt induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert kjøkkenventilator. På kjøkkengulvet er det laminat fra 2023. Det er montert vannstoppsystem.



TG1 **A.2.2.2 - Overflater – Gulv**

TG1 **A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**

TG2 **A.2.2.6 - Innredning**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert skader på en skapfront på innredningen, utover normal slitasjegrad

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avviket er primært av estetisk art på en front uten særlig fuktbelastning, men medtatt som avvik utifra at innredningen er relativt ny. For å lukke avviket må front utbedres/skiftes.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Årstall: 2023

Beskrivelse:
Leiligheten er overflateoppusset i 2023/24. I oppholdsrommene er det lagt laminat på gulvene.
Veggene består av en kombinasjon av mur- og platekledde flater, med malte plater og malt tapet. Enkelte veggflater fremstår som nyere platekledd, mens øvrige flater er kun malt opp igjen. Stuen har også en spilevegg.
Innvendige tak er utført med malt gips. I stuen er det innfelte spotter i taket.

TG1 **A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling**

TG1 **A.2.4.2 - Overflater – Gulv**

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 **A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører**

Årstall: 2002

Beskrivelse:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2002.
Hoveddør til leiligheten er ei malt B30-dør, utenfor der er den originale malte hoveddøren til leiligheten med enkle glass. Dette er gjort utifra vernehensyn.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert punktvise skader på materialet eller overflatebehandlingen, særlig vinduene mot gate er slitt og har stedvis høyt fuktnivå.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
Vinduene bør undersøkes nærmere og har behov for vedlikehold. Manglende tiltak kan føre til videre råte- og fuktskader samt redusert levetid og funksjon.





A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

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

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

Vurdering/Avvik:
- Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Sameiet/styret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt sameiets/styrets ansvar, ikke den enkelte seksjons. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2002*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det foreligger en rapport fra EL24 AS datert 18.4.2023, hvor noen avvik er utbedret.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra 2002/03, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav. Det er montert B30 dør mellom vindfang og entre, mens den originale døren ut mot trapperom er beholdt utifra vernehensyn.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

Leiligheten samsvarer med tegning fra 24.08.2002.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	24.08.2026
Estimert markedsverdi	**3 500 000**

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etg i bygård i Kongens gate. Eiendommen er oppført i 1907/08, leiligheten ble ombygd og innredet i 2002/03, videre ble den overflateoppusset i 2023/24 samt nytt kjøkken.

Den ligger sentralt til midt i Ålesund sentrum.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 400 000
Teknisk verdi Leilighet	**2 400 000**
Bod	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 20 000
Teknisk verdi Bod	**40 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	3 860 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 1 420 000
Teknisk verdi alle bygg	**2 440 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	3 640 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Skaregata 11, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1907 *Soverom:* 2	09/17/2025	2 900 000	3 155 000	0	51 721 *Areal:* 61 m²
Kongens gate 28B, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1908 *Soverom:* 2	03/05/2026	3 790 000	3 750 000	0	57 692 *Areal:* 65 m²
Kongens gate 28B, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1908 *Soverom:* 2	10/29/2025	3 100 000	2 950 000	0	45 385 *Areal:* 65 m²
Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1918 *Soverom:* 1	06/05/2026	2 790 000	2 675 000	0	53 500 *Areal:* 50 m²
Sorenskriver Bulls gate 12A, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1951 *Soverom:* 2	11/06/2025	2 900 000	3 050 000	0	42 958 *Areal:* 71 m²
Storgata 28, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1905 *Soverom:* 2	05/29/2026	1 590 000	1 650 000	933 157	26 190 *Areal:* 63 m²
Storgata 37, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1906 *Soverom:* 2	10/08/2025	2 450 000	2 630 000	0	41 746 *Areal:* 63 m²
Kongens gate 32A, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1908 *Soverom:* 1	07/29/2025	2 790 000	2 790 000	0	37 200 *Areal:* 75 m²
Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND *Byggeår:* 1918 *Soverom:* 1	06/05/2026	2 400 000	2 600 000	0	47 273 *Areal:* 55 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	44 454 kr

5 Bilder





6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	24.08.2002		Nei
Midl brukstillatelse	19.05.2003		Nei
Reguleringskart	23.08.2026		Nei
Situasjonskart	23.08.2026		Nei
Egenerklæring	24.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

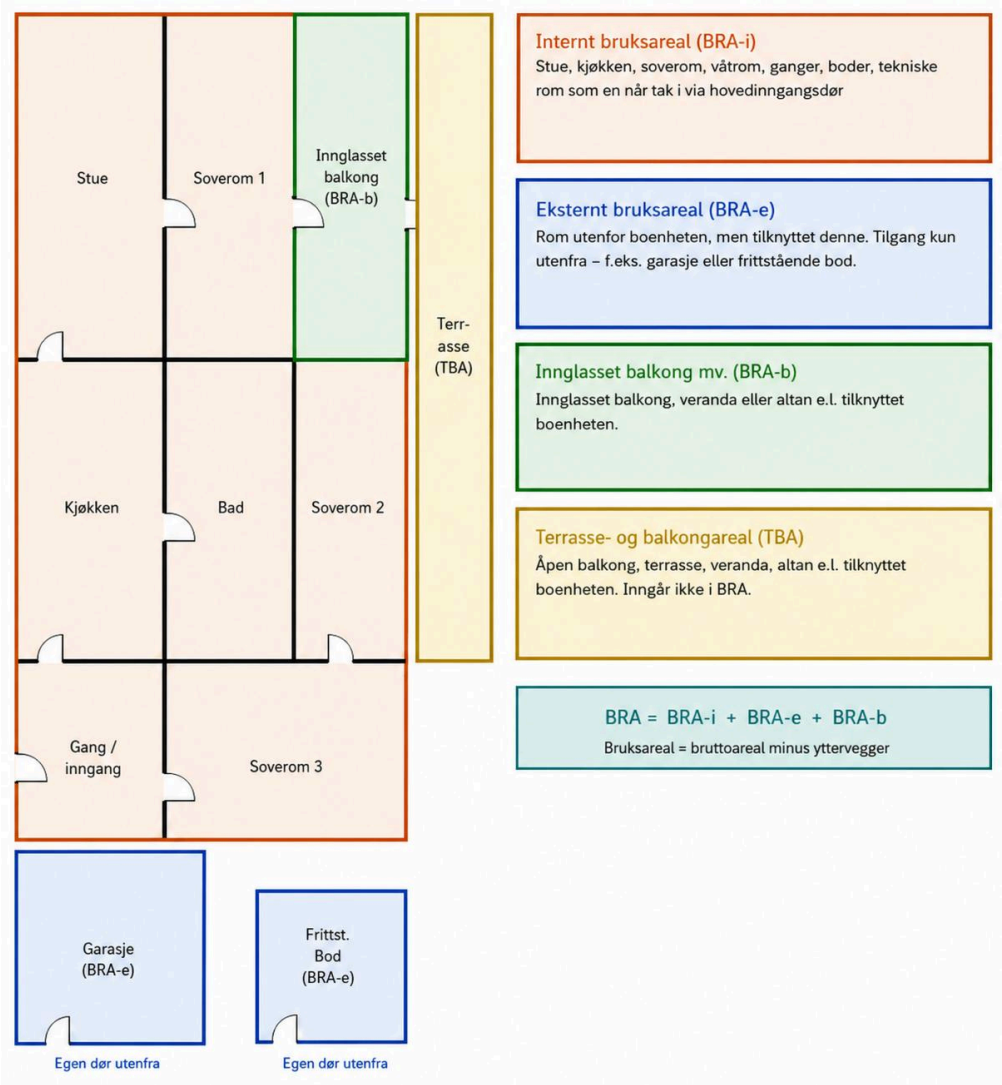
DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



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

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

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	25.08.2026	

Egenerklæring

Kongens gate 32C, 6002 ÅLESUND

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongens gate 32C	Kongens gate 32C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der så lenge jeg har eid boligen.

Informasjon om selger

Selger

Hatløy, Odd Hofseth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Forrige eier har lagt flis på flis og generelt overflateoppusset badet med en moderne dusjnisje.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Odd Hofseth Hatløy	**2026-08-24**

Identification

Odd Hofseth Hatløy

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Referat Årsmøte i sameiet Kongensgate 32 7. mai 2025

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

Saksliste:

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

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

2) Få installert fibertilkobling i bygget

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

3) Plan for vedlikehold framover

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

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

4) Andre saker

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

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

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

Signatur 1 Signatur 2

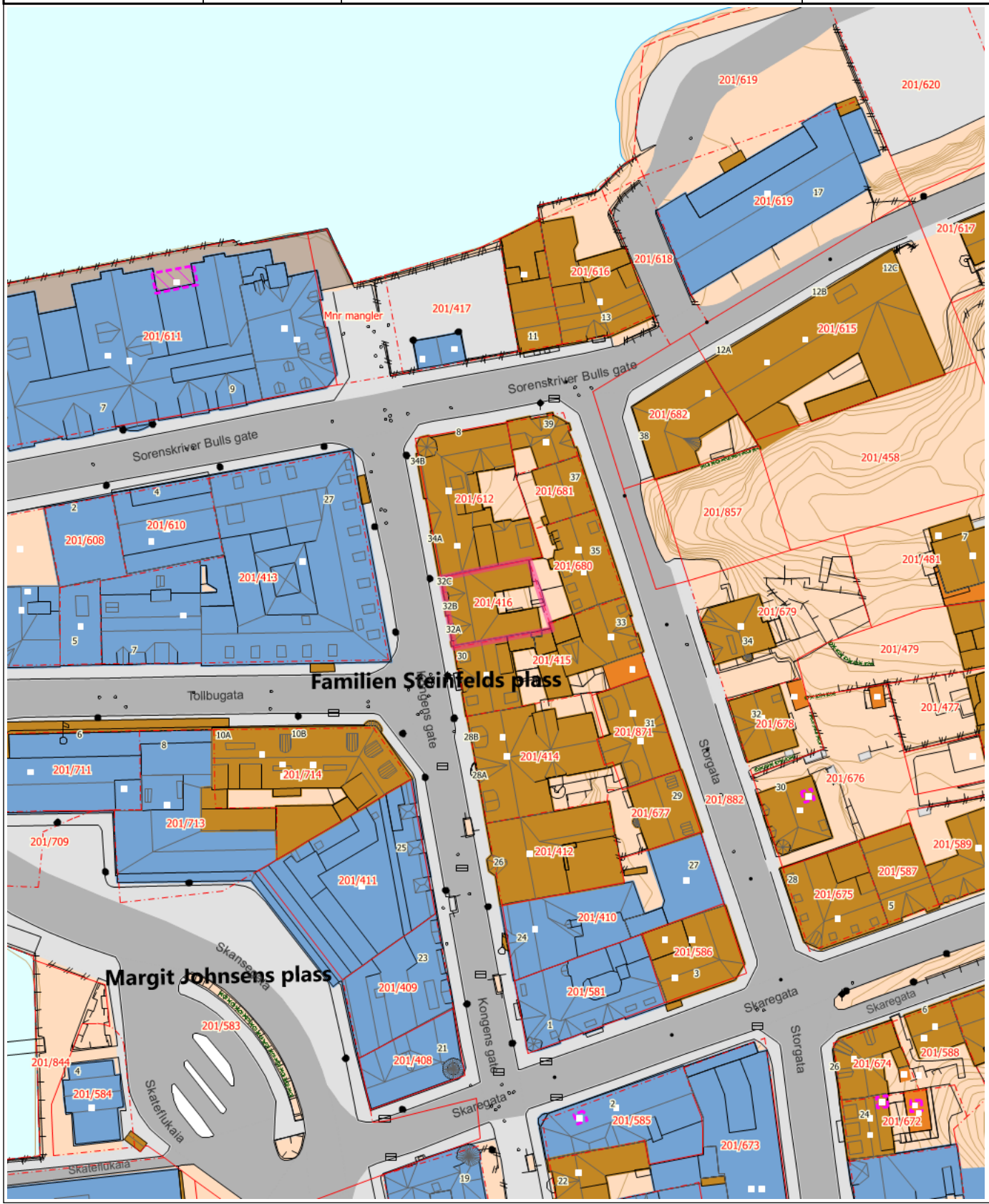
(dokumentet blir signert elektronisk)

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

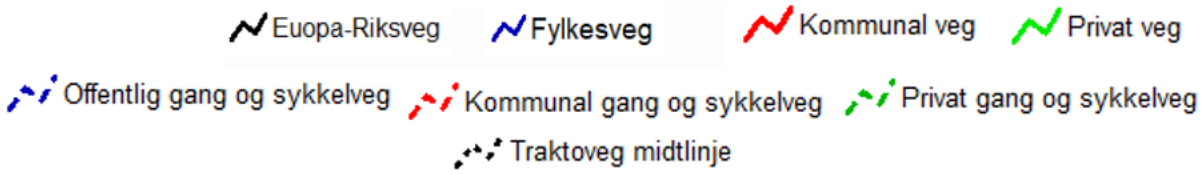
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

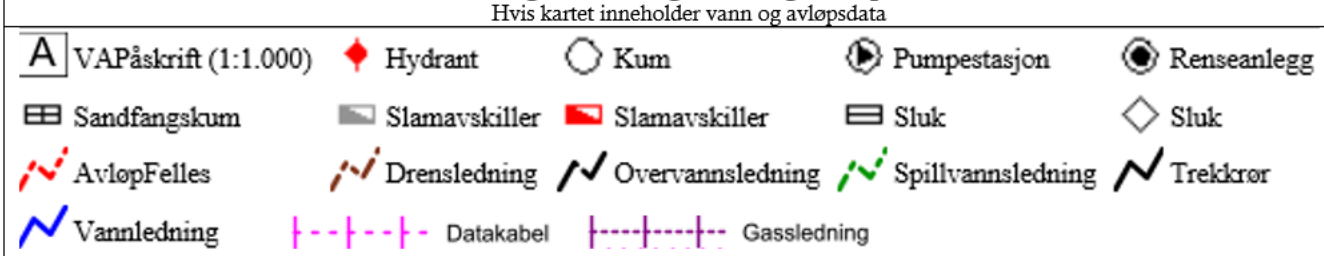
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys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

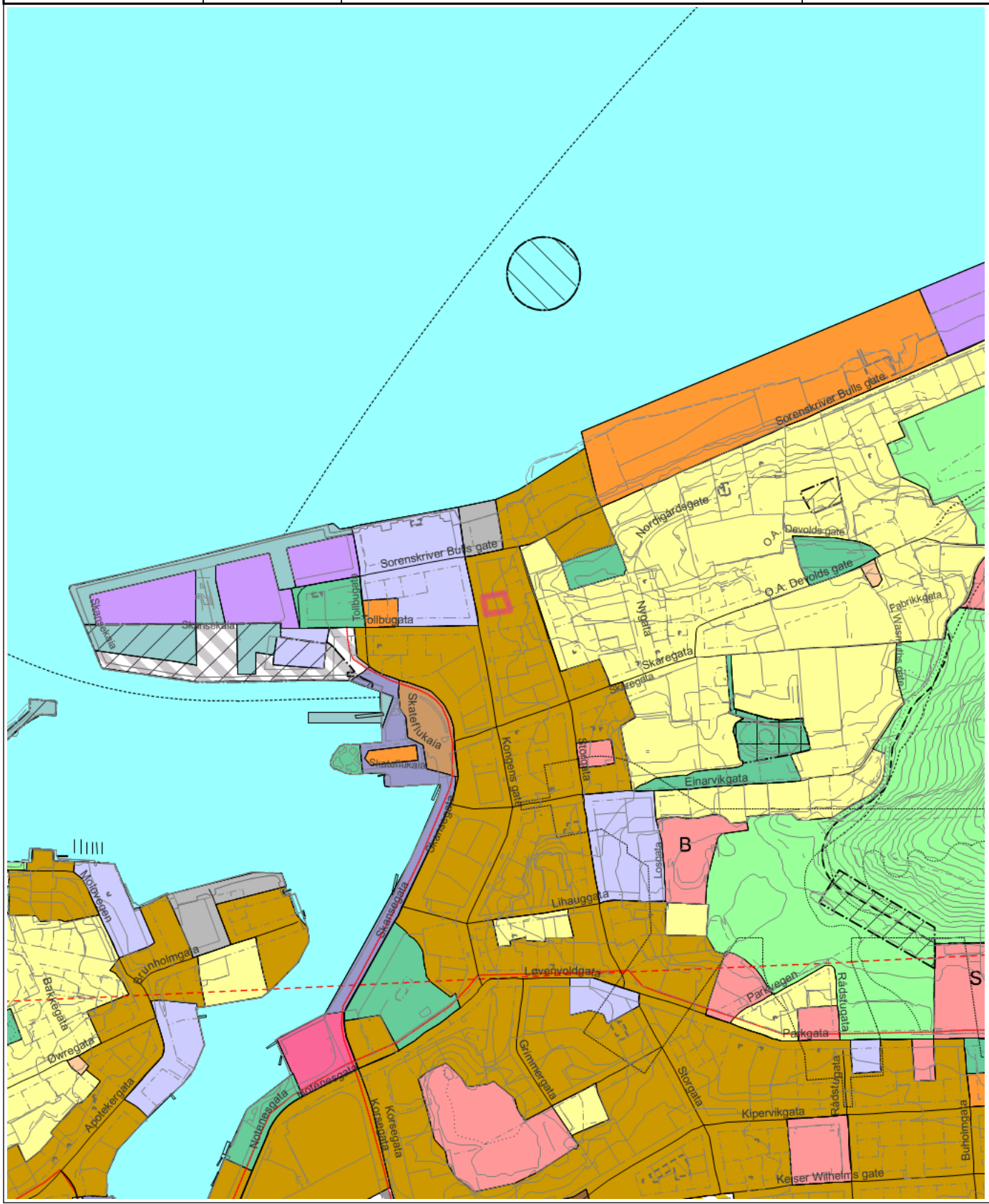
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

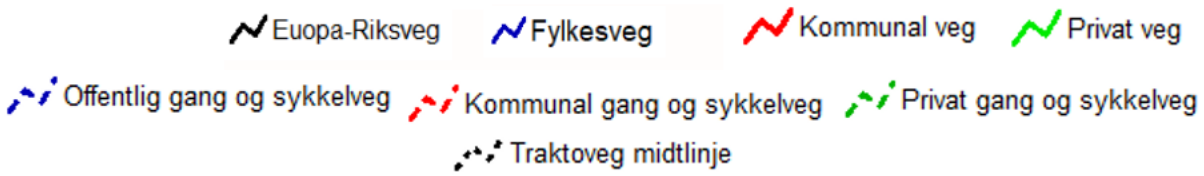
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Fritids- og turistformål - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

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.

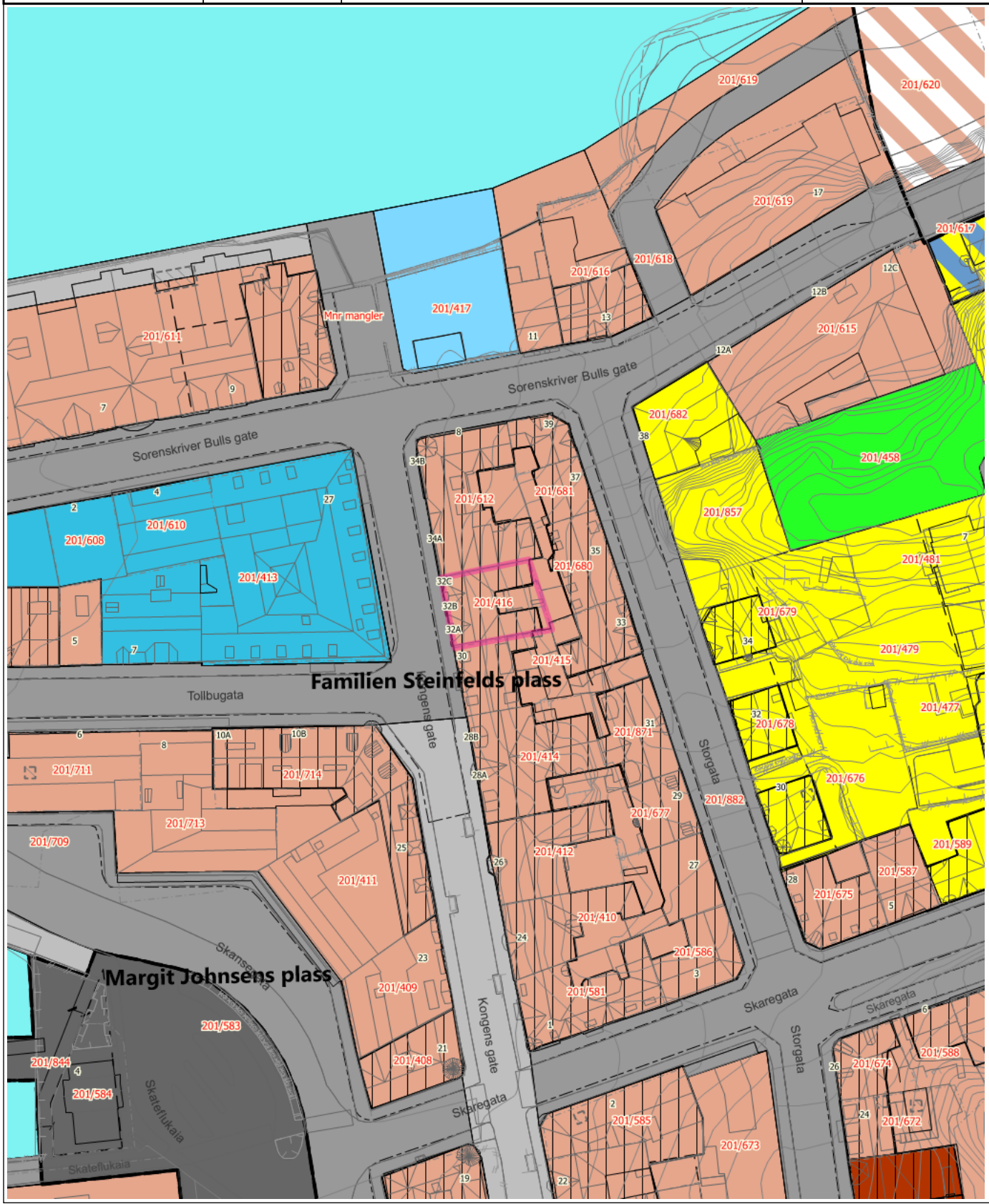
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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	

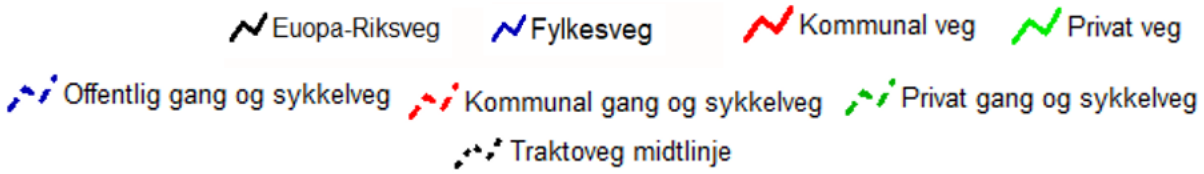
Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Kongens gate 32C 6002 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

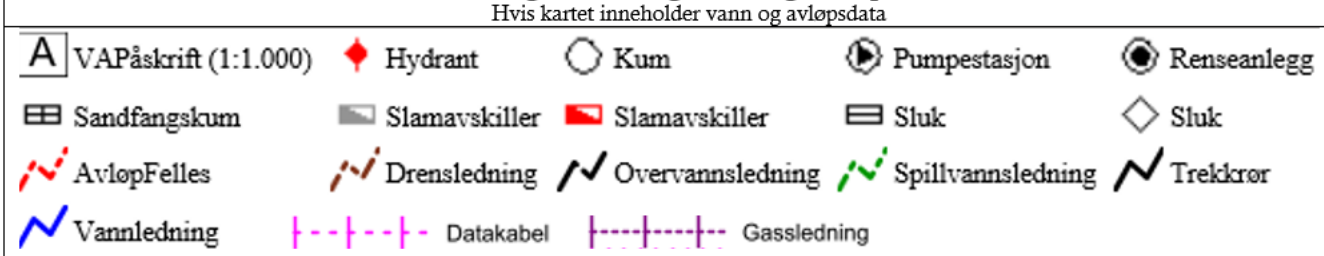
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Allmennyttig formål - kirke
- Hotell
- Garasjeanlegg
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Kollektivanlegg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Anlegg for lek
- Bolig/Kontor
- Annet kombinert formål

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



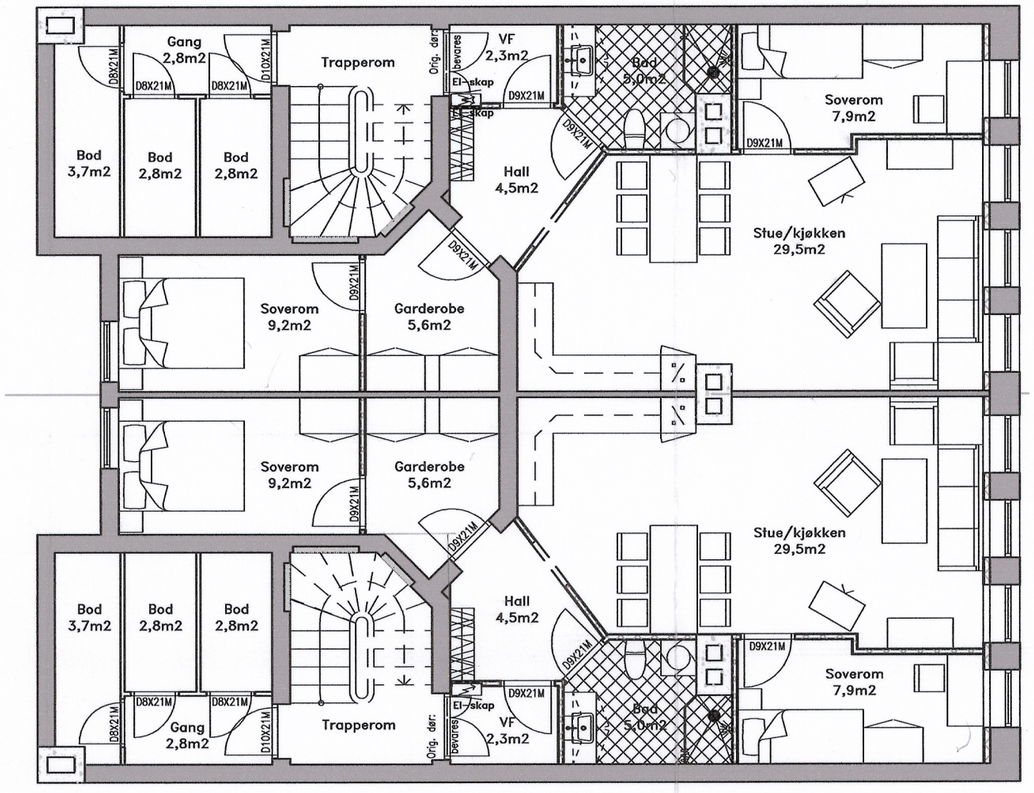
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



2.etg.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 587/02 DAT 26.03.02
- ☐ BREV DAT.....

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5161 15.02.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

REV.	REV. GJELDER	SIGN	DATO

PROSJEKT: KONGENSGATE 32

TILTAKSHAVER: JAKOBSEN AS

Plan, 2.etg.

SAKSBEHANDLER	TEGNET	MÅL	DATO
KA	KA	1:100	10.02.02

PROSJEKTERT AV:	SAK NR	TEGN. NR	REV.
Kjell Aas	100	102	

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

I Moldskred As
Lerstadvn 508

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

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

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

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

1. Når resterende arbeider er fullført.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

ANNO 1816 ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

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

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelms gate 11

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

Returneres etter tinglysing til

PAULSEN & BAKKE

PAULSEN & BAKKE AS
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE
[illegible] PLASS • NOTENESGT 10 • 6002 ÅLESUND

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

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
- 7 MAI 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 5852

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	201	416		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
21 10 46 [redacted]	Per Ola Blindheim	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 604 = nevner: 604

4. Supplerende tekst [7]

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

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

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, den 25/3 2003	Per Olaf Lundteigen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

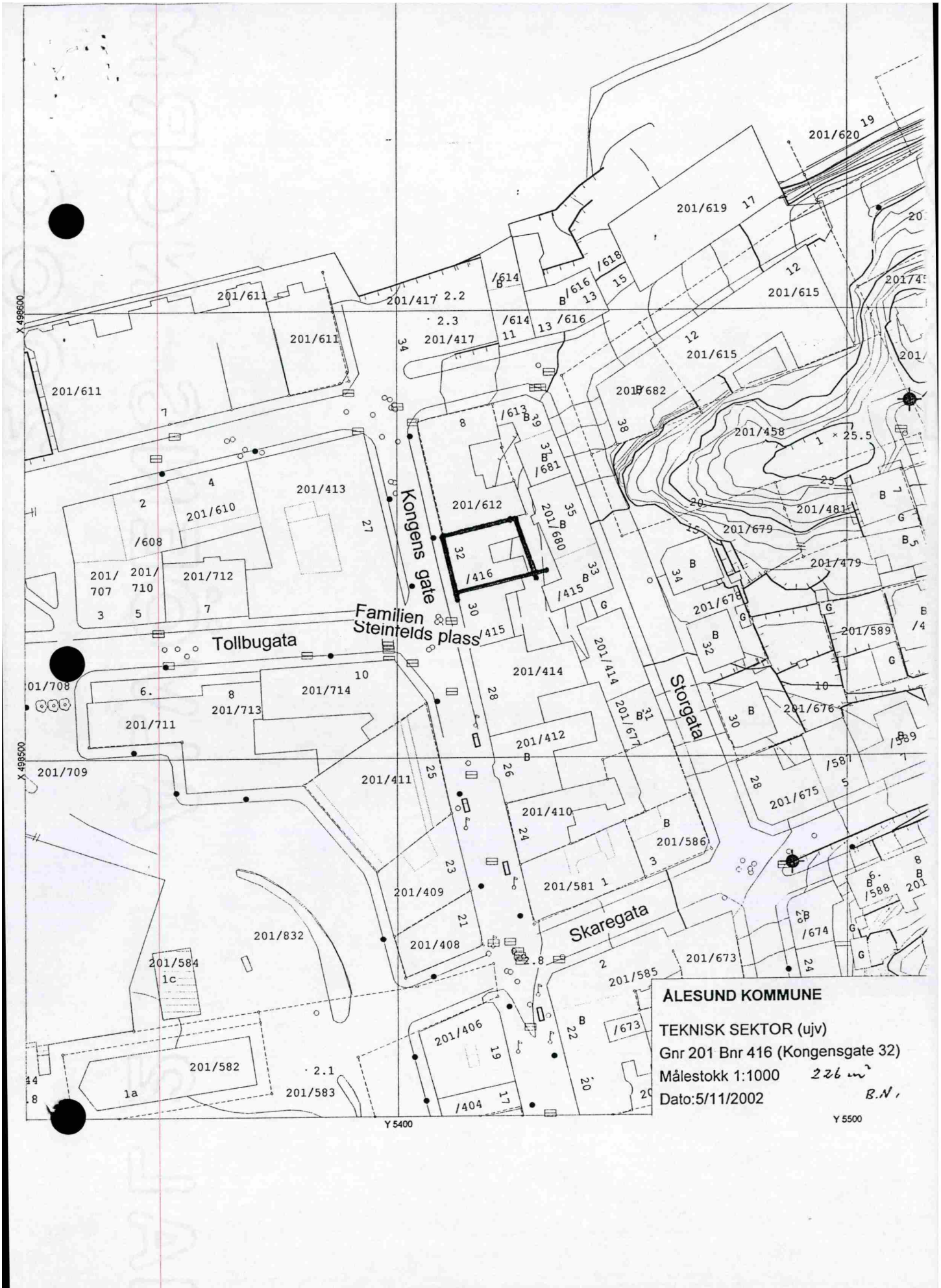
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

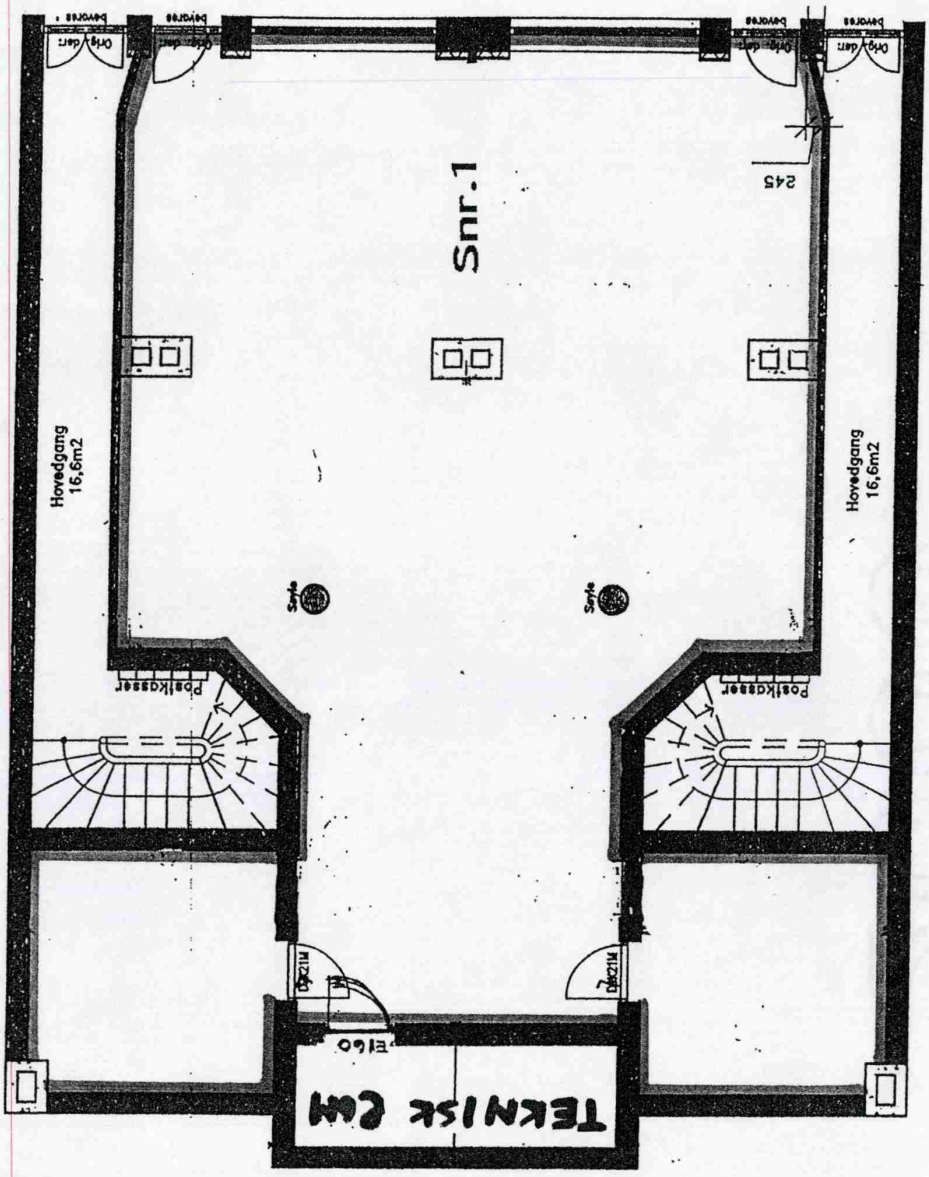
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
201	416		1-11	i Ålesund	kommune

Dato	Stempel og underskrift
07.05.2003	Stein Egil Hamnøy avd. sjef ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

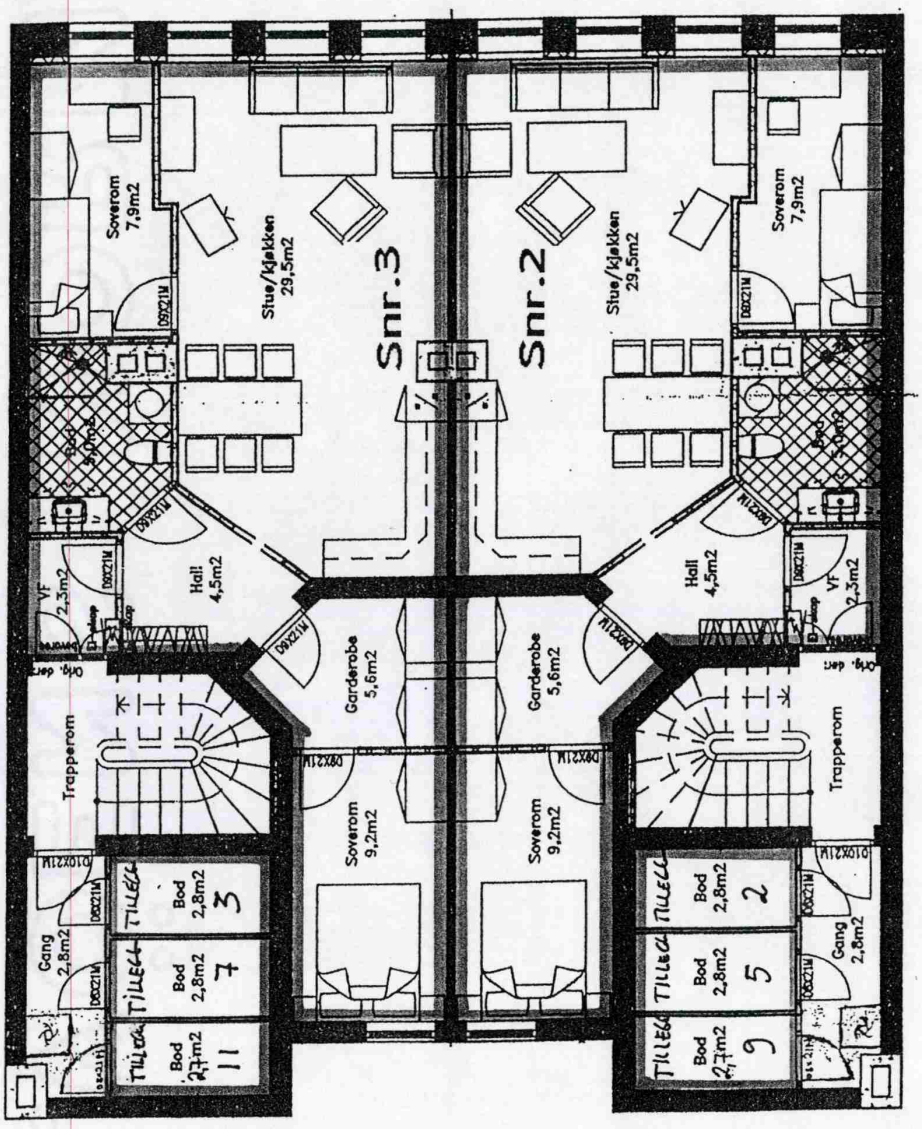
Noter:

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

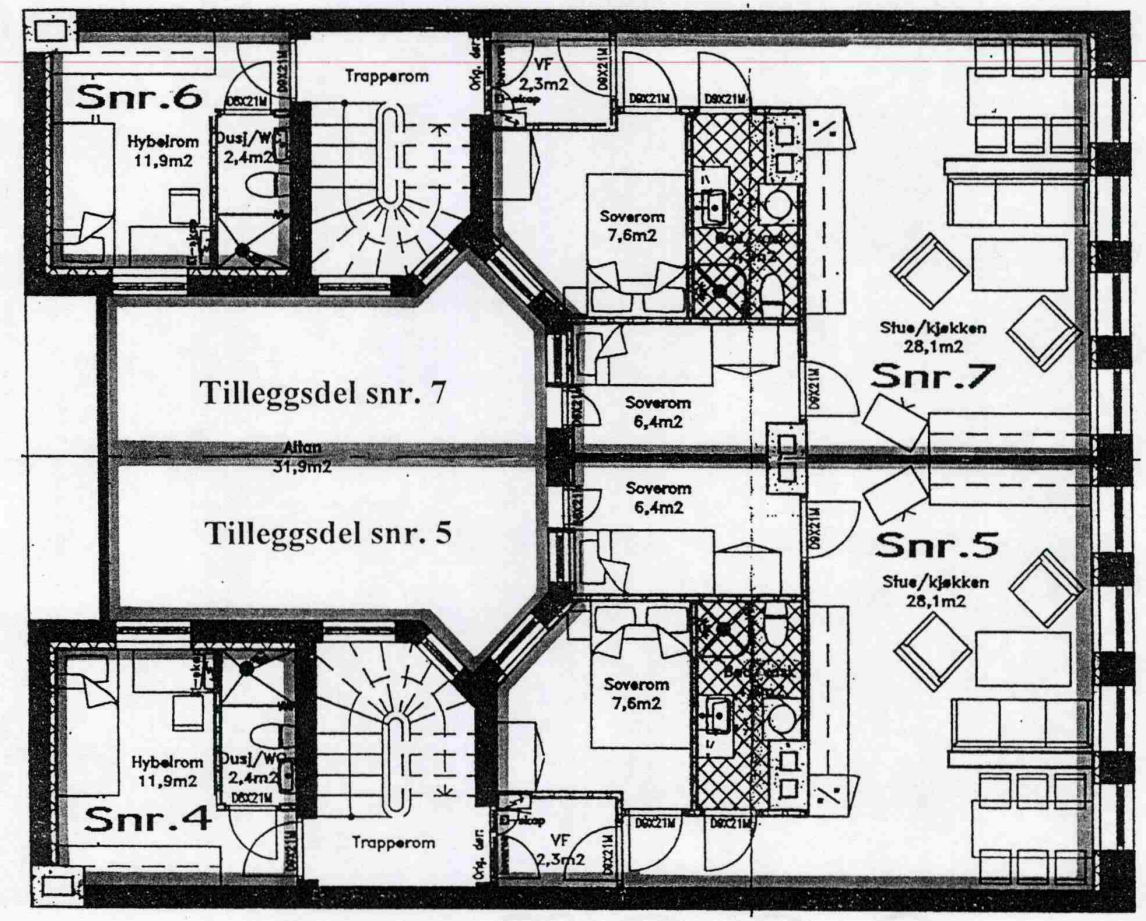

Kongens gate
Familien Steintelds plass
Tollbugata
Storgata
Skaregata
201/612
/416
201/611
201/610
201/608
201/707
201/710
201/712
201/413
201/711
201/713
201/714
201/709
201/832
201/584
1c
201/582
1a
201/583
201/411
201/414
201/412
201/410
201/409
201/408
201/406
/404
201/585
201/673
/673
201/674
201/675
201/676
201/677
201/678
201/679
201/680
/681
201/682
201/458
201/481
201/479
201/589
201/586
201/581
/588
/587
201/615
201/619
201/620
/613
/614
/618
/616
201/417
2.2
2.3
2.1
2.8
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR (ujv)
Gnr 201 Bnr 416 (Kongensgate 32)
Målestokk 1:1000
226 m²
Dato:5/11/2002
B.N.
Y 5400
Y 5500



Plan 1.etg. GNR 201 i BNR 416 i ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.



Plan 2.etg. GNR 201, BNR 416 I ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

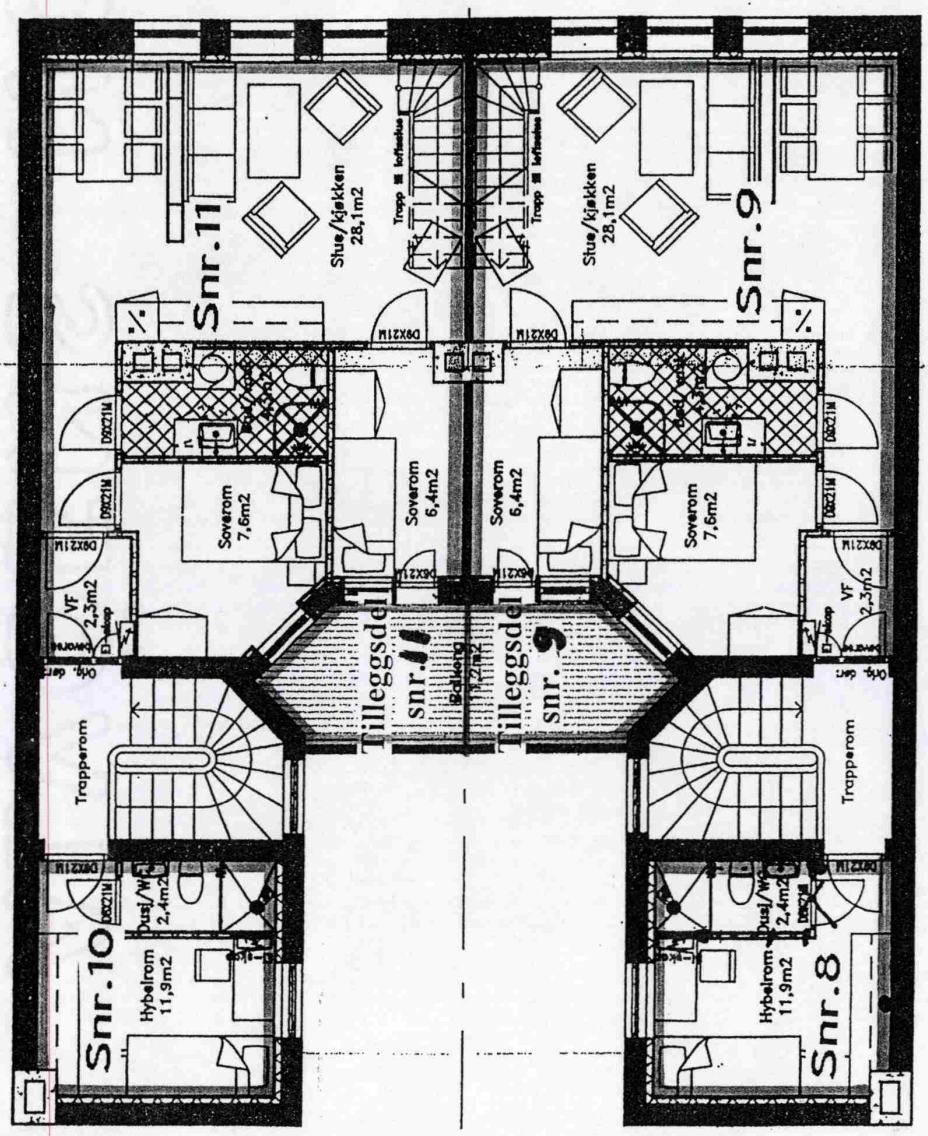


Plan 3.etg. GNR 201 , BNR 416 I ÅLESUND

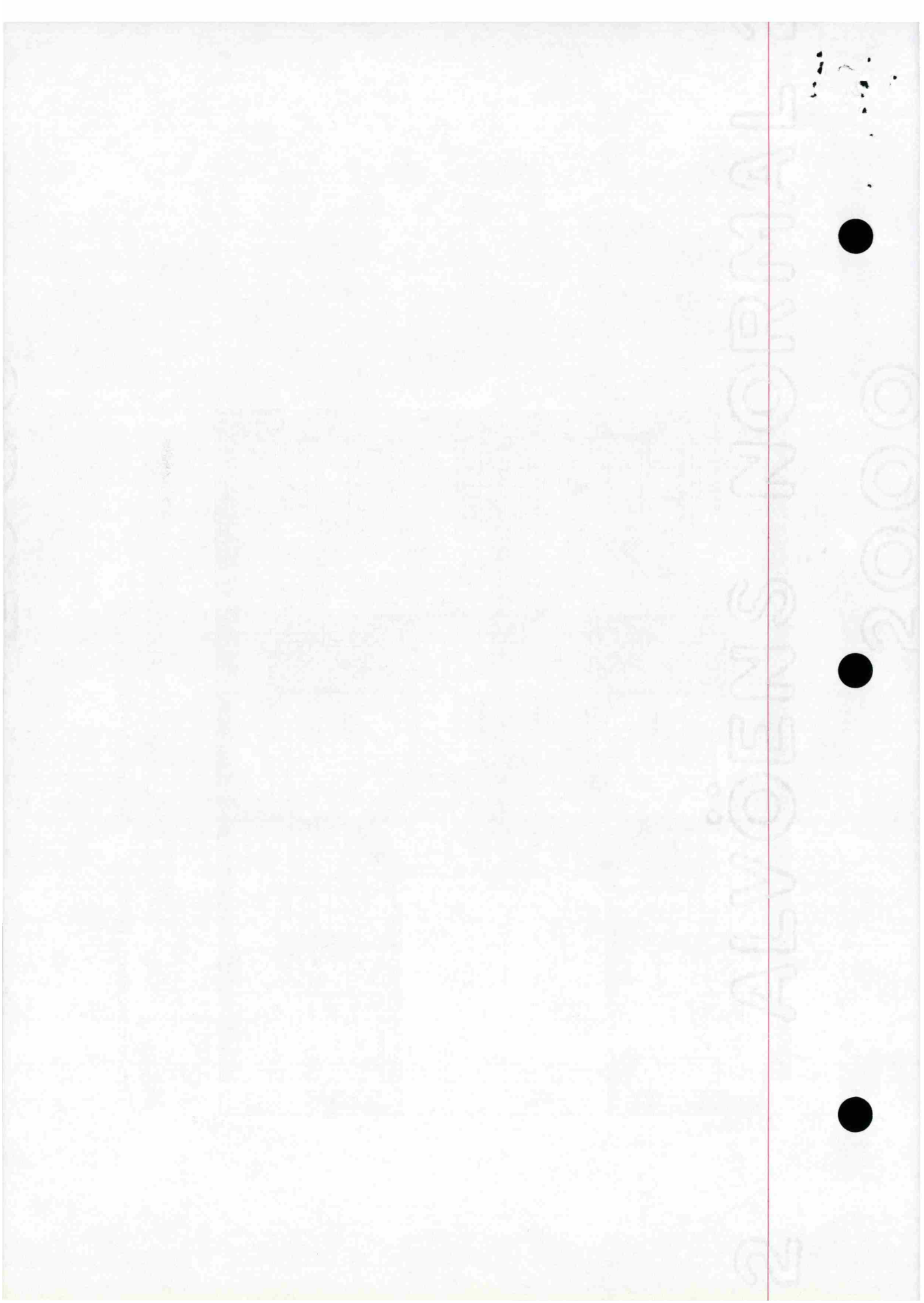
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.

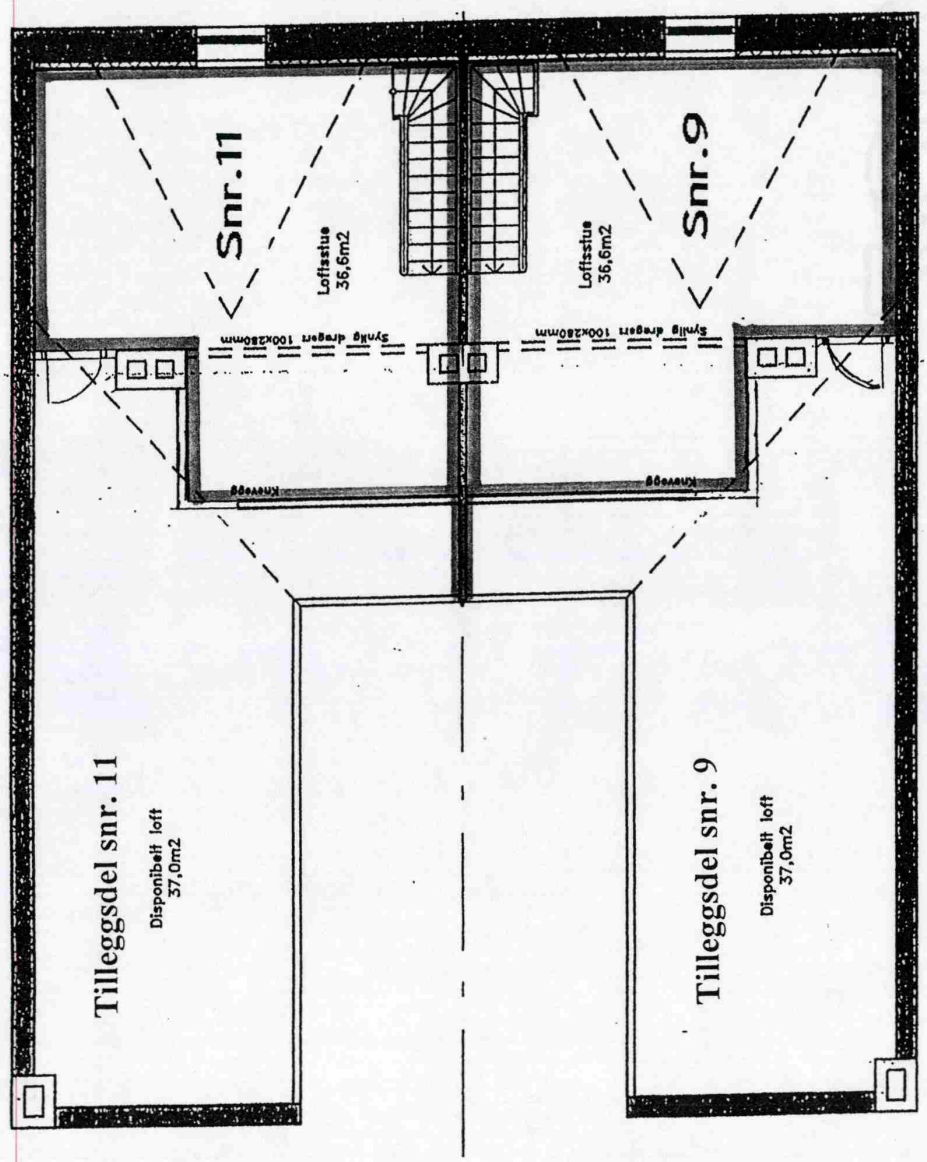
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/5852/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-14 13:13

AVSKRIFT/KOPI
ORIGINALEN

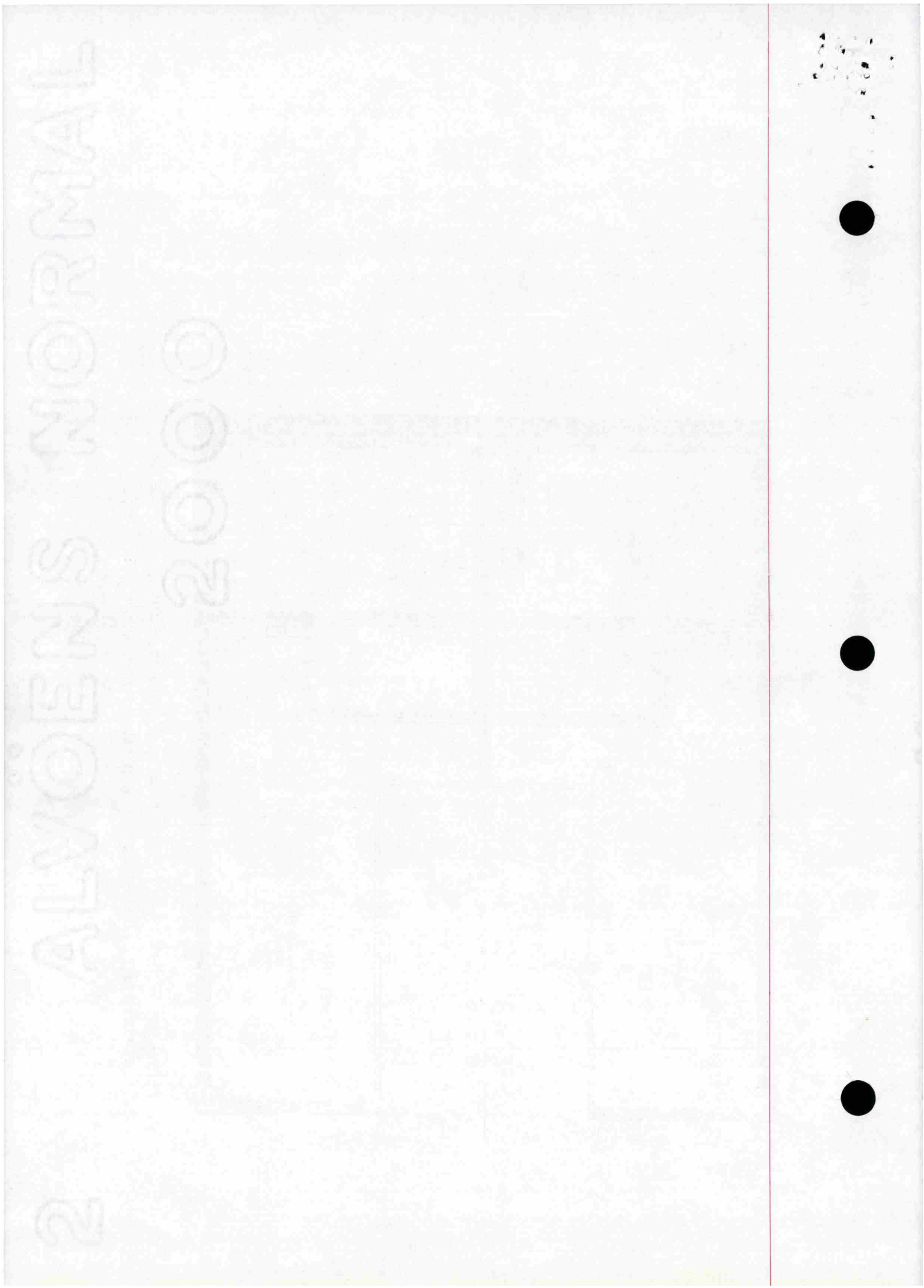


Plan 4.etg. GNR 201 / BNR 416 i ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.



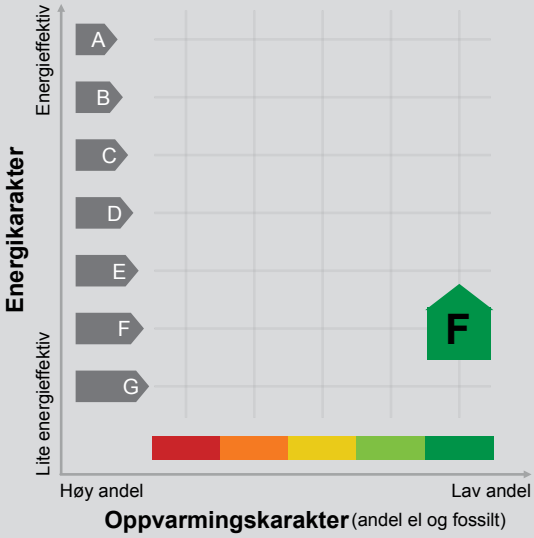


Plan 5.etg. GNR 201, BNR 416 I ÅLESUND
Tegningene er ikke i målestokk og er kun å anse som en skisse.



ENERGIATTEST

Adresse	Kongens gate 32C
Postnummer	6002
Sted	ÅLESUND
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	416
Seksjonsnummer	2
Festenummer	—
Bygningsnummer	19985784
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	e059f5cc-603d-481f-910b-4eea44265206
Dato	13.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongens gate 32C
Postnr/Sted: 6002 ÅLESUND
Bolignr: H0201
Dato: 13.04.2023 17:42:32
Energimerkenr: e059f5cc-603d-481f-910b-4eea44265206

Gårdsnr: 201
Bruksnr: 416
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 19985784

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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