

PROAKTIV

Strøken leilighet med 3 soverom

Utsikt, gode solforhold &
nydelige turområder utenfor



KNEIKEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

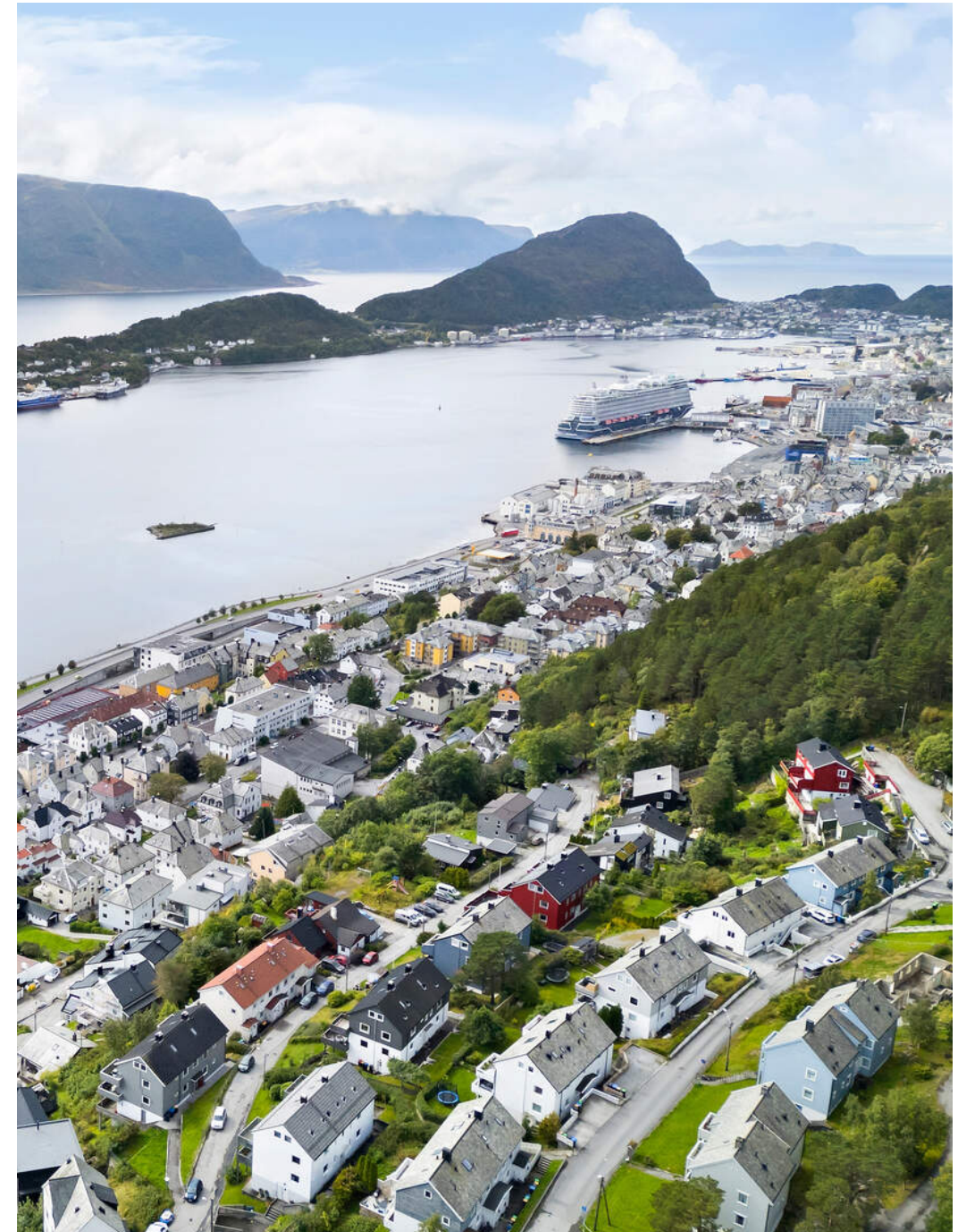
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



FJELLTUN

Strøken leilighet med fantastisk utsikt, gode solforhold og kort vei til flotte turområder. 3 soverom, bad og toalettrom.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kneiken 4, 6007 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 133, bnr. 254, snr. 3 i
Sameie Kneiken 4

Prisantydning: 3.600.000,-

Omkostninger: 91.090,-

Totalpris: 3.691.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1953

Soverom: 3

BRA: 94 m²

BRA-i: 94 m²

Etasje: 3

Tomt: 840.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.500,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, bygningsforsikring (ikke innbo),
div. snømåking/gressklipping, regnskap og
gebyr.

Energimerke: Energiklasse: G.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
49	108		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Strøken leilighet med fantastisk utsikt, gode solforhold og kort vei til flotte turområder. 3 soverom, bad og toalettrom.

Pent oppusset leilighet med fine kvaliteter og god planløsning. Leiligheten går over de to øverste etasjene i bygget. Balkong med gode sol- og utsiktsforhold på hele 9 kvm.

Stue og kjøkken i åpen løsning med store vindusflater som tar inn utsikten og lyset. Her er god plass til både sofagruppe og spisestue. Pent kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer. Her er godt med skap- og benkeplass. Badet har fliser på gulv og vegger. Her er innredning med servant, vegghengt toalett og dusj.

Det er to soverom med god størrelse i andre etasje og et soverom på loftet. Det er garderobeskap på alle soverommene.

På loftet er det loftstue, et soverom og toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.

Alt i alt en fin og moderne leilighet med gode kvaliteter og gode løsninger.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



FJELLTUN

Kommune: Ålesund / Område: Fjellstua

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Her på Kneiken ligger alt til rette for at fremtiden blir akkurat like god som du skaper den. Med sin fantastiske beliggenhet i en lite trafikkert gate har du fra egen leilighet nydelig utsikt mot Sunnmørsalpene, Borgundfjorden og Slinningen. Flytter du deg til stuen er vindusflatene like skinnende, fjelltoppene like majestetiske og skuldrene like lave.

Rett utenfor døren finnes det altoppslukende Byfjellet hvor stiene er like lange som sommerkveldene. Her er det bare å knyte på seg favorittskoene og la milene slukes like rått som utsikten. Gå mot Fjellstua på kuperte, gruslagte stier eller gå mot Fagerlia på Borgegenes Veg. Her er det opplyste stier med gode rastemuligheter i gapahuker og på benker langs med stien.

Går du mot Fjellstua og til bysentrum er det kjekt å legge til noen kilometer på baksiden av fjellet, hvor du enten kan driste deg på



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Cuba Linje 10, 18	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 0.8 km
Kiwi Sundgata	14 min 🚶

VARER/TJENESTER

🛒 Ålesund Storsenter	18 min 🚶
📷 Vitusapotek Ålesund Storsenter	18 min 🚶

SPORT

🏊 Turnhallen Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Aksla stadion Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.6 km
🏊 Delta Aktivt	8 min 🚶
🏊 Family Sports Club Ålesund	12 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Siemen eller de svingete stiene mot hundeparken fra Gangstøvika.

Ingen plasser er bedre enn å nyte utsikten og solnedgangene fra enn Rundskue. Her ser du solen gå ned i horisonten før du kan spasere tilbake til boligen på rundt 10 minutter.

Ønsker du å trimme i enda større grad er det løpebane på Aksla hvor du kan slå nye rekorder med utsikten som din

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

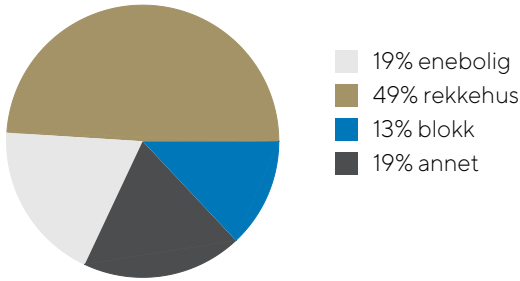
største tilhenger.

På Volsdalsberga er det de senere årene blitt utrolig flott med nydelige turstier, flott sandstrand, hoppetårn, svaberg, sandvolleyballbane og frisbeegolf m.m. Om du ønsker bedre badetemperaturer kan Bybadet absolutt anbefales. Med morgensvømming starter du dagen på en frisk måte og legger grunnlaget for en flott dag. Ta med deg familien og test ut bølgebassenget, eller er kanskje en ny personlig rekord på sklien innenfor rekkevidde? Sporty og Warehouse Gym er ikke langt unna leiligheten dersom vektløfting er tingen for deg.

Etter all trimmen er det godt å vite at det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten. Gamle Cuba er dessverre nedlagt, men Kiwi finnes både i Nørvegata og i Sundgata. I Ålesund sentrum finnes en rekke flotte butikker, herunder Spar, Hole kjøtt, Vinmonopolet, apoteker og en rekke spisesteder.

XL Diner, Zuuma, Taj Mahal, Anno, Bryt, Le Sund og Fisketorget ligger i Ålesund sentrum og tilbyr god mat og legger til rette for å nyte det med godt selskap.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	7 min 2.7 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	5 min 2.6 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	6 min 2.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	6 min 2.3 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 0.4 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.5 km
Fjelltun barnehage (0-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km



VELKOMMEN TIL KNEIKEN 4

Vi starter utendørs – boligen har balkong på 9 kvm og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Tomtestørrelse
840,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten ligger i en sørhelling. Tomtearealet er felles for sameiet og er en festetomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Dette er en leilighet som går over to etasjer. Selve bygget er oppført i 1953, men leiligheten ble renover i 2026. Overflater, kjøkken, tekniske installasjoner og bad er blant annet av nyere dato.

Taktekking er av steinbelagte stålplater. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2- og 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert rømningsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Toalettrom, avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Boligen har fått følgende TG2:
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Store deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, kun ett knekott er tilgjengelig. Det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er værslitt og har synlige tegn på slitasje.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Soveromsvinduet i loftsetasjen er værslitt.
- Ytterdører: Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert rømningsdør på loft og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Verandadøren er værslitt.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Håndløperen på rekkverket fremstår som noe værslitt. Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 90

**TEKNISK
GJENNOMGANG**

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





- cm, mens dagens krav er 100 cm.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler av bygget.
 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv i loftsetasje over en lengde på ca. 2 meter.
 - Stue/kjøkken, overflater og innredning: Fronten til oppvaskmaskinen tar i sokkelisten ved åpning.
 - Stue/kjøkken, avtrekk: Det er kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 90 cm, mens dagens krav er 100 cm.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs. at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

- Tekniske installasjoner:
- Rør-i-rør fra 2026
 - Avløpsrør av PP-plastrør
 - Varmtvannstank på ca. 120 liter
 - Naturlig ventilasjon
 - Automasikringer
 - Brannvarslere og brannslukker

Bygningssakskyndig
Ole Andreas Ottestad Gaupseth (befaringsdato: Torsdag, 27. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges gjennom firma, hvor selger ikke har bodd i boligen selv. Han svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av fagfolk (Rør og Energiservice, Litnør Bygg): Totalrenovering av bad. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av fagfolk (Græsdal Glass): Alle vinduene i hovedetasje er byttet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av fagfolk (Møre Elektroservice): Oppgradert hele det elektriske anlegget. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Rør og Energiservice AS): Byttet avløpsrør. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja. Byttet peis og forbedret området rundt peisen.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Å Arkitekt): Loftet er gjort om til rom for varig opphold. Det foreligger dokumentasjon og innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i leiligheten og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten:

2. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og to soverom.

Loft: Loftstue, toalettrom og soverom.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

3. etasje

BRA-i: 29 kvm

Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

På loftet er det ca. 9 kvm som ikke har måleverdig areal.

Standard

Nyoppusset og fresh leilighet i Kneiken 4. Leiligheten går over

de to øverste etasjene i denne korsdelte firemannsboligen.

Det er støpte trapper opp til inngangspartiet som er på oppsiden av huset. Herfra et tre fine fellesareal med trapp opp til leiligheten.

Hele leiligheten er pusset opp i 2026 med nye overflater, nytt rørlegg og mye nytt av det elektriske. En kommer inn i en lys og trivelig gang. Denne fører videre til de to soverommene i etasjen, samt til bad og stue og kjøkken.

Stue og kjøkken ligger fint plassert i den fremste delen av leiligheten. Her er store vindusflater som tar inn godt med naturlig lys og ikke minst den fantastiske utsikten over fjord og fjell. Her sitter man på første rekke for å se på at fargene forandrer seg med årstidene og været. Det er gjennomgående fine kvaliteter i leiligheten. Det er et pent, enstavs gulv i fargen xxx fra Pergo. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisestue. Her er nytt ildsted fra Norpeis fra i år. Dette har glass i døren slik at flammene kan gi liv til rommet.

Kjøkkenet er pent og moderne med fine løsninger. Innredning er fra Norema og har godt med både skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og ventilator med kullfilter. Her er også vinskap. Kjøkkenet er i en fin bruntone med trestruktur noe som luner rommet og samtidig gir det et eksklusivt uttrykk. Det er benkeplate i laminat og backsplash i samme utførelse.

Det er god plass til spisestue ved kjøkkenet. Her kan man samle mange til bords og nyte et hyggelig måltid i nydelige omgivelser - både innvendig og utvendig med tanke på utsikt. Det er utgang til balkongen fra stuen. Her er det god plass til





ENTRÉEN ER ROMSLIG

Her er god plss til å henge fra seg yttertøyet.





hagemøbler og balkongen har en optimalt vinkling i forhold til solforholdene som er gode.

Det er to soverom i etasjen, begge med god størrelse. Det medfølger garderobe på alle tre soverommene i leiligheten.

Fra spisetuen er det trapp opp til loftet. Her er det bygget spiler som avgrensning - praktisk og pent. På loftet er det fine, plassbygde hyller mot loftstuen.

Loftstuen er langstrakt og er praktisk om en skulle ønske seg en sofa og en tv ekstra. Soverommet her er også romslig og har god plass til møblering.

Eget toalettrom med opplegg for vaskemaskin. Her er vegghengt toalett, innredning med servant og speil. Varmtvannstanken er også plassert her. Fra loftstuen er det utgang/rømningsvei til felles trapperom.

Oppvarming

Det er gulvvarme på bad, ildsted i stuen og ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2026 - Renovering av leilighet med nytt bad, nytt el-anlegg, rørpropplegg, bytte av isolasjon og nye overflater.













INNBYDENDE BAD

Flislagt med 60 x 60 fliser. Sorte detaljer på dusj og armatur. Gjennomført og pent.



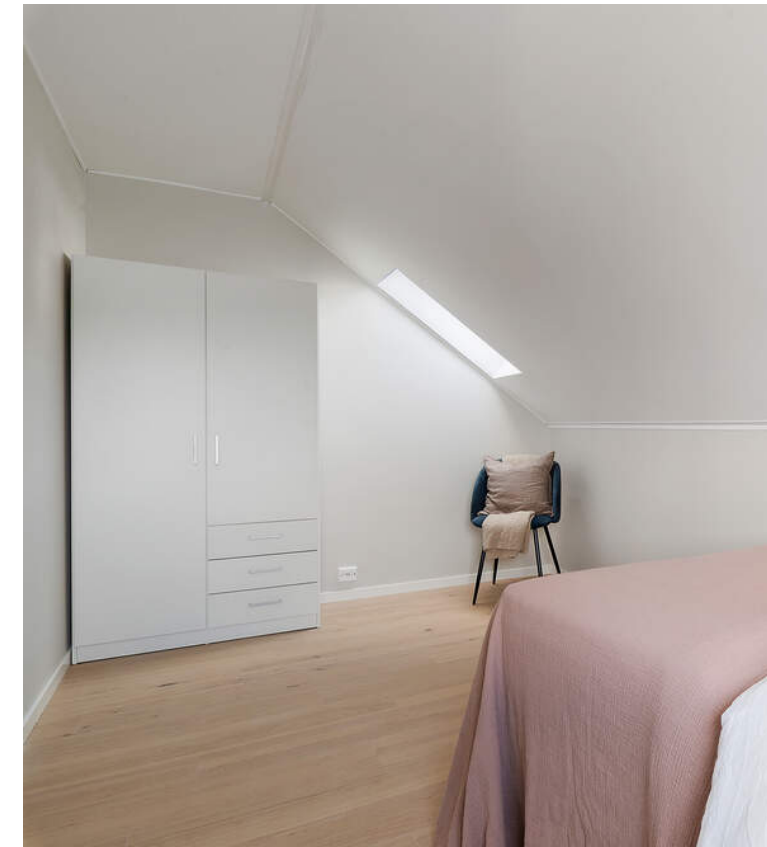


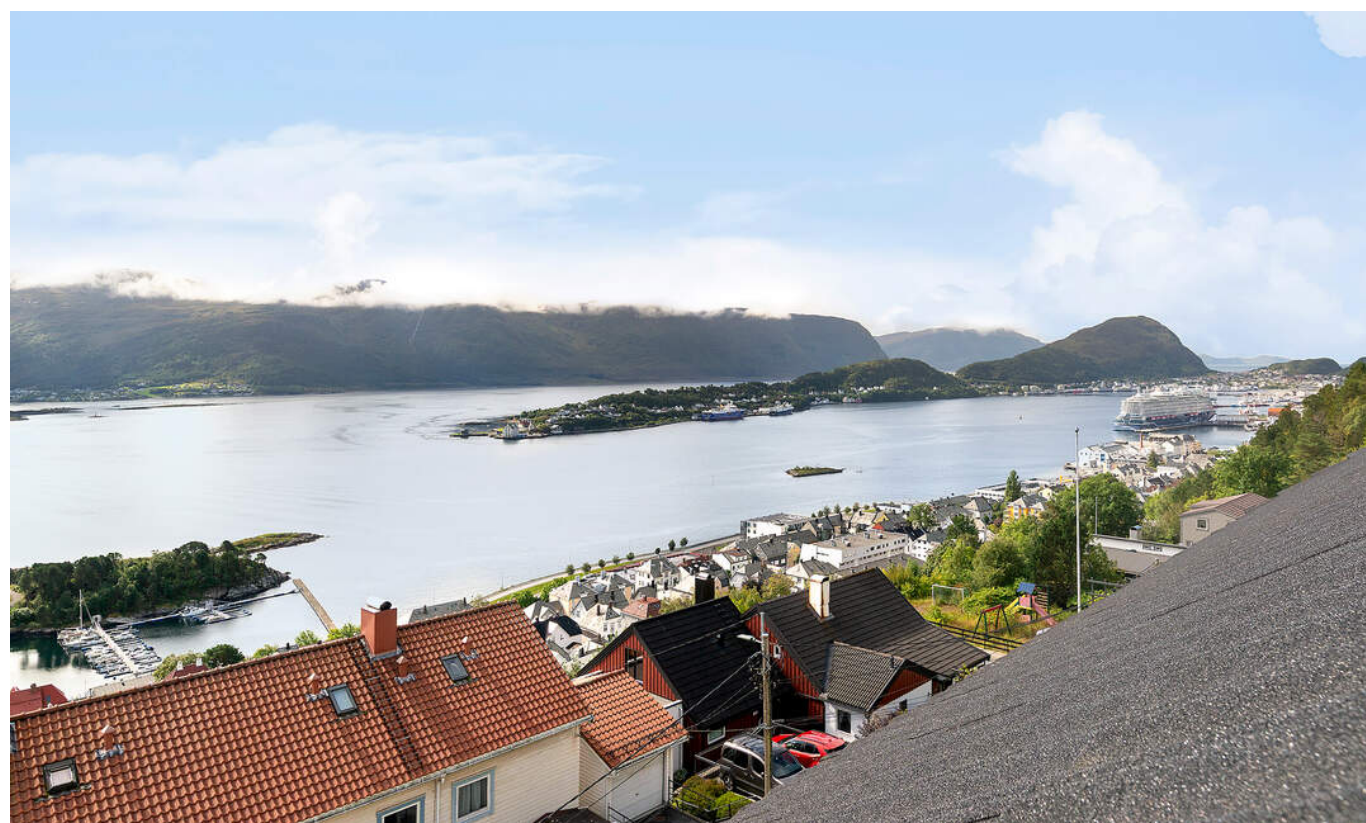
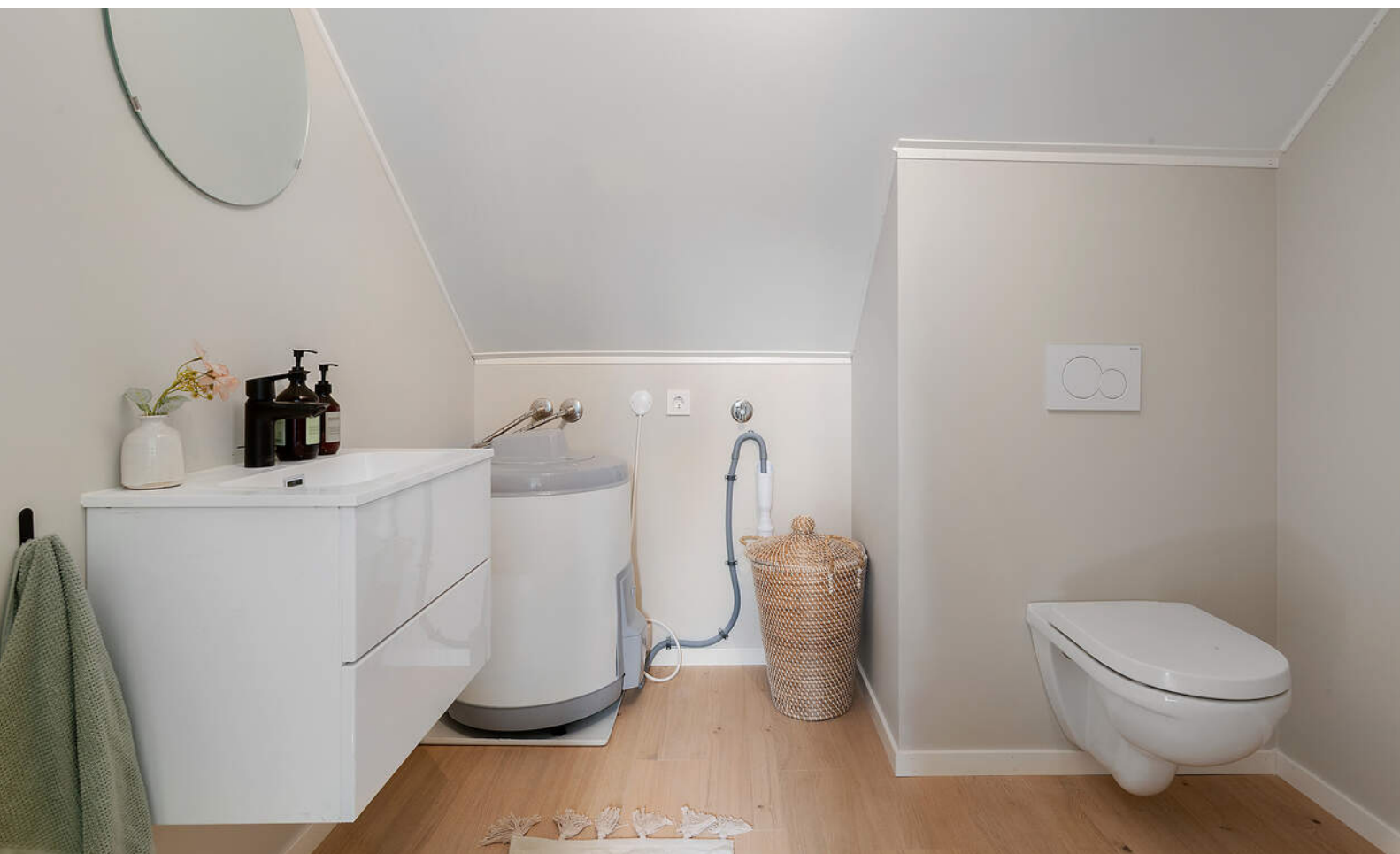
DET ER TO SOVEROM I DENNE ETASJEN

Det tredje ligger på loftet. Det er fin størrelse på alle soverommene.









PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

840,30 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i en sørhelling. Tomtearealet er felles for sameiet og er en festetomt.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Minda Lovise Myklebust

Felleskostnader pr. mnd

3.500,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, bygningsforsikring (ikke innbo), div. snømåking/gressklipping, regnskap og gebyr.

Andel fellesformue

30.738,- per tirsdag, 8. september 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt

fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko

dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær

768.904,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.075.617,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

4.305,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

Kjerneinformasjon

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for huset datert 21.07.1953. Til dette foreligger det også byggemeldte tegninger. I 1992 ble det godkjent utvidelse av veranda som et enkelt tiltak uten krav til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ved ferdigstillelse. Til dette foreligger det også byggemeldte tegninger.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av loftet, datert 25.09.2026. Det er gjort brusendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt endring av bærekonstruksjon og endring av brannskille. Dette tiltaket omfattet å utvide seksjon 3 inn i loftsareal. Bruksendringen på loftet omfattet endring fra tørkeloft og hybel til loftstue, og fra bod og tørkeloft til toalettrom, og fra hybelrom, bod og tørkeloft til soverom. Det ble også opplyst om endring fra hoveddel til hoveddel i 2. etasje, der kjøkken ble endra til soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.09.2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/133/254/3:
16.05.1952 - Dokumentnr: 395 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 90
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.07.1985 - Dokumentnr: 6789 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 125/488

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 704833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:254 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 917114 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:254 Snr:3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 datert 09.03.2017 avsatt til boligformål.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 3. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 600 000,00 (Prisantydning)

3 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

90 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

91 090,00 (Omkostninger totalt)

3 691 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til

kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet over to etasjer
- Kneiken 4 , 6007 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 133, bnr. 254, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 Rapportdato: 25.09.2026 Oppdragsnr.: 20300-1491 Referansenummer: SW1546

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Ole Andreas Ottestad Gaupseth



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Uavhengig Takstingeniør

ole@artikon.no

415 93 133



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT
PROAKTIV.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Følgende er en kort beskrivelse av eiendommen og salgsobjektet.

Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for å få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Objektet er en leilighet som går over 2 etasjer. Bygget er oppført i 1953. Leiligheten er renovert i 2026. Overflater, kjøkken, tekniske installasjoner og bad er blant annet av nyere dato. For mer beskrivelse og øvrige avvik, vises det til rapportens enkelte punkter.

Leilighet over to etasjer - Byggeår: 1953

UTVENDIG

Gå til side

Taktekking er av steinbelagte stålplater. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2- og 3-lags glass. Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert rømingsdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

Gå til side

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Gulvet er parkett. Vegger og himling har malte, glatte flater. Etasjeskiller er av betong. Det er malte fyllingsdører.

Det er pipe i teglstein og med lukket vedovn leiligheten.

VÅTROM

Gå til side

Våtrommet ble totalrenovert i 2026. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitvarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har malte slette flater på himling og vegger, med parkett på gulvet. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) fra 2026. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Varmtvannstanken fra Høiax og er på ca. 120 liter.

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i fellesgang.

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

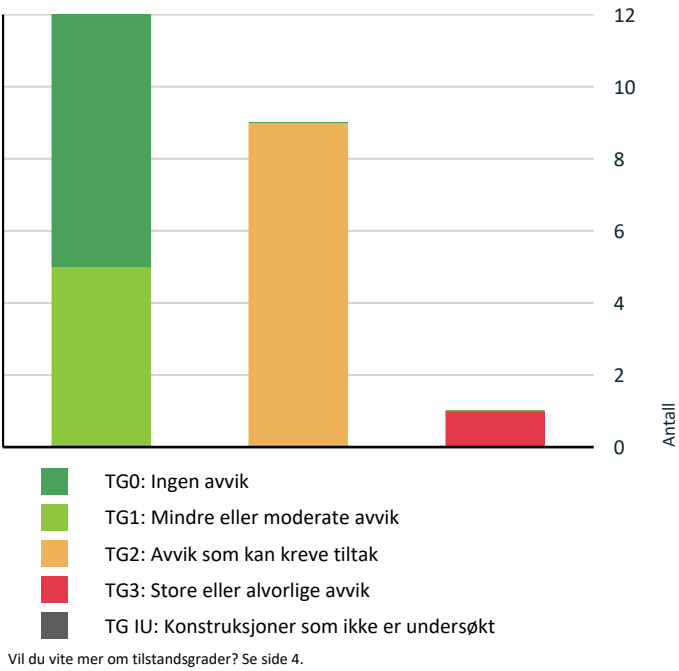
[Gå til side](#)

Leilighet over to etasjer

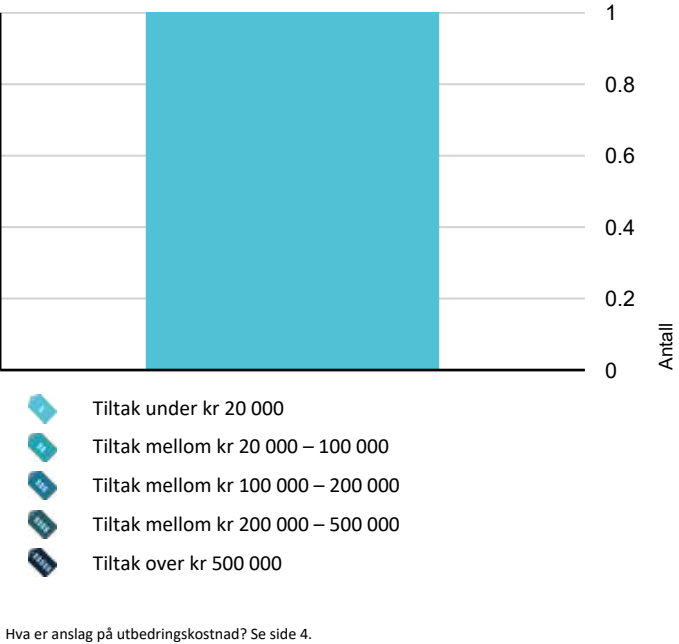
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er søkt og godkjent bruksendring av leiligheten i 2026.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

- Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Andre utvendige forhold
 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
 - Dokumentasjon for våtrom
 - Avtrekk kjøkken
 - Avtrekk toalettrom

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet over to etasjer

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Loft > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 90 cm, mens dagens krav er 100 cm. [Gå til side](#)

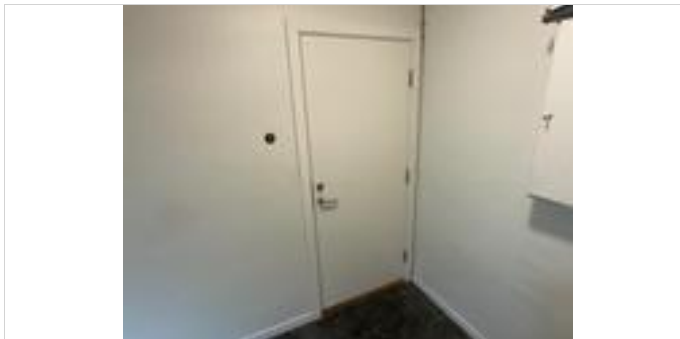
Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Hovedinngangsdøren er ikke brann- og lydsertifisert.

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER TO ETASJER



Byggeår

1953

Kommentar

Byggeår er hentet fra gammel salgsoppgave.

Anvendelse

Bolig

Standard

Det er normal god standard på leiligheten.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert utvendige slitasje. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Renovering av leilighet med nytt bad, nytt el-anlegg, røropplegg, bytte av isolasjon og nye overflater.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av steinbelagte stålplater. Taket ble inspisert fra takvinduer.

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom og kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen
- Store deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, kun ett knekott er tilgjengelig. Det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det bør tilrettelegges for inspeksjon av hele loftsrommet, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Konsekvensen av manglende tilgjengelighet og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil og skader, samt usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand.



Fuktmålt i takfot.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledningen er værslitt og har synlige tegn på slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Kledningen bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forvitring og redusere risiko for råteskader og fuktopptak i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Værslitt kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2006 og 3-lags glass fra 2025, samt tak vinduer fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Soveromsvinduet i loftetasjen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Soveromsvinduet i loftetasjen bør vedlikeholdes og eventuelt males på nytt for å hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduet.



Værslitt vindu på soverom i loftet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, brann- og lydklassifisert rømningsdør på loft og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid for døren.



Værslitt balkongdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med utgang fra kjøkken med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Håndløperen på rekkverket fremstår som noe værslitt.
- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 90 cm, mens dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløperen bør overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Slitasje på overflatebehandlingen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utsifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell seksjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2025 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere.

Konsekvensen av manglende rapport/vedlikeholdsplan er at det kan oppstå ukjente eller uforutsette vedlikeholdsbehov, noe som kan føre til økte kostnader og redusert levetid på bygningsdelene.

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv i loftsetasje over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn og feieluke på loftet.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Manglende ildfastplate under feieluke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trappen mangler håndløper.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Våtrommet ble totalrenovert i 2026.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved inspeksjonsluke er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.

Vurdering av avvik:

- Fronten til oppvaskmaskinen tar i sokkellisten ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Sokkellisten bør tilpasses for å sikre fri bevegelse ved åpning. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje på både front og sokkellist, samt redusert funksjonalitet.



Fronten til vaskemaskinen tar i sokkel.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TOALETTROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke i gangen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra Høiax og er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert på toalettrommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i fellesgang.

Det ble lagt opp nytt skjult anlegg med nye sikringer i 2026.



Kontroll av el-anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukker.

Vurdering av avvik:

- Hovedinngangsdøren er ikke brann- og lydsertifisert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få forholdet utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkongen er for lavt i forhold til dagens krav. Målt høyde er 90 cm, mens dagens krav er 100 cm.
- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Hovedinngangsdøren er ikke brann- og lydsertifisert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å få forholdet utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

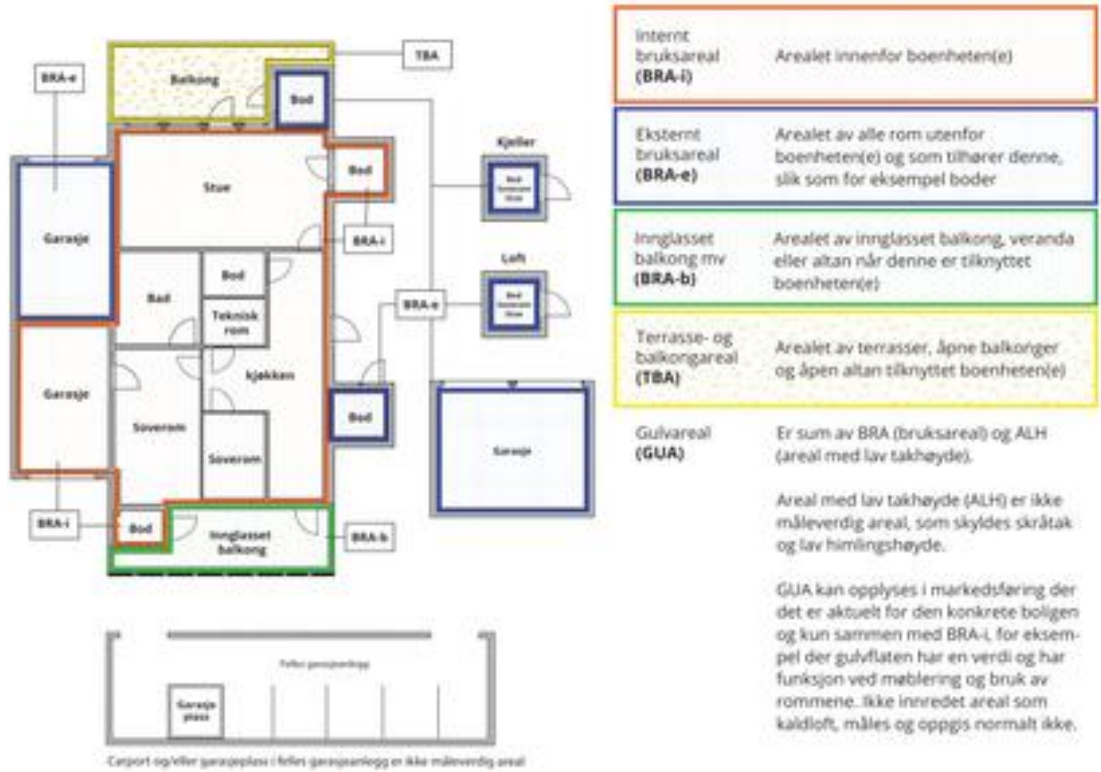
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over to etasjer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	65			65	9		65
Loft	29			29		9	38
SUM	94				9		
SUM BRA	94					9	103

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Loft	Soverom 3, loftstue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er søkt og godkjent bruksendring av leiligheten i 2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert januar 1952, utvidelse av altan datert 22. mai 1992, og bruksendring 27. mai 2026.
Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på bygget, datert 21. juli 1953.
- Det foreligger ferdigattest for ombygging av leiligheten datert 25.09.2026.

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
27.8.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	254		3	840 m ²	Matrikkelkart	Festet
Adresse							
Kneiken 4							
Hjemmelshaver							
Ålesund Kommune, Jsh Eiendom AS							
Kommentar							
Dokumentasjon for felles festetomt er ikke mottatt.							
Eierandel							
125 / 488							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er sentralt beliggende på Fjelltun i Ålesund kommune. Området består av flermannsboliger, eneboliger og idrettsanlegg.
Adkomstvei
Det er tilkomst via kommunal vei.
Tilknytning vann
Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.
Tilknytning avløp
Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.
Regulering
Tomten er ikke regulert og det er kommuneplanen som er førende. I kommuneplanen er tomt avsatt til boligformål.
Om tomten
Tomten ligger i en sørhelling.
Tinglyste/andre forhold
Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse. Det er festetomt for sameiet.
Sameiet
Det er ikke mottatt dokumentasjon fra sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.09.2026	Meglerpakke levert av meglersystem.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på våtrom			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kneiken 4	Kneiken 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmakthaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☒ Fullmakthaver fyller ut alene ☐ Fullmakthaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmakthaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har ikke bodd i leiligheten.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Jørgen Sandvold



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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenoivering av bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør og Energiservice, Litnor bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

KNEIKEN 4



Alle vinduene i hovedetasje er byttet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Græsdal glass

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradert hele det elektriske anlegget

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Møre Elektroservice

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet avløpsrør

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rør og Energiservice As

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

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



Beskriv feilen eller endringen

Byttet peis og forbedret området rundt peisen.

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

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2026

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loftet er gjort om til rom for varig opphold

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Å arkitekt

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

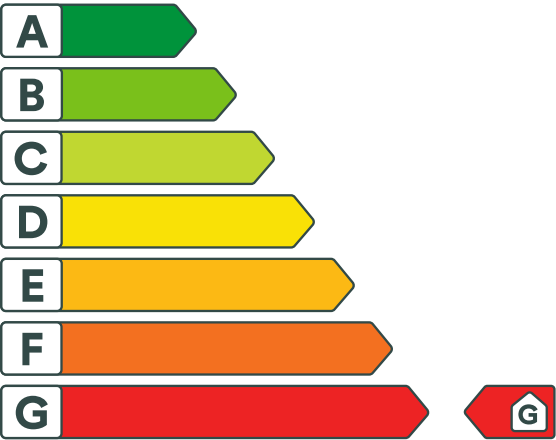
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Energiattest



Adresse Kneiken 4, 6007 ÅLESUND	
Dato for energimerking 07.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-346507
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178945378
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 254
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1953	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 94,0 m²	Oppvarmet bruksareal 94,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 331,86

Vedtekter og husordensregler

Sameiet Kneiken 4

ORGANISASJONSNUMMER 995 638 843	EIENDOM Gnr. 133, bnr. 254	OMFANG Fire boligseksjoner
------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Dokumentet regulerer sameiets organisering, bruk av seksjonene og fellesarealene, utleie og alminnelige ordensregler.

Del I – Vedtekter

§ 1 Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Sameiet Kneiken 4, organisasjonsnummer 995 638 843.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 133, bnr. 254 i Ålesund kommune og består av fire boligseksjoner.

Sameiets formål er å forvalte eiendommen, ivareta seksjonseiernes felles interesser og bidra til et trygt, ryddig og godt bomiljø i samsvar med eierseksjonsloven.

§ 2 Bruksrett og formål

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for.

Seksjonene skal brukes til boligformål. Hotell-, pensjonat- eller annen næringsmessig overnattingsvirksomhet er ikke tillatt uten nødvendige offentlige tillatelser og gyldig samtykke fra sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 3 Eierskifte og godkjenning av ny seksjonseier

Ny seksjonseier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Forhold som omfattes av diskrimineringsvernet, kan ikke begrunne avslag eller tillegges vekt ved behandlingen.

Selger eller eiendomsmegler skal så tidlig som mulig opplyse styret om kjøpers navn og kontaktopplysninger. Styret skal behandle forespørselen uten ugrunnet opphold.

§ 4 Ordinær utleie

Seksjonseieren kan leie ut seksjonen innenfor rammene av loven og disse vedtektene. Leietaker av hele seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Før innflytting skal eieren opplyse styret om navn og kontaktinformasjon til leietakerne, leieperioden og antall personer som skal bo i seksjonen. Styret kan be om de delene av leieavtalen som er nødvendige for å kontrollere at vedtektene overholdes.

Seksjonseieren skal sørge for at leietakere og andre brukere får vedtektene og husordensreglene. Seksjonseieren er ansvarlig overfor sameiet for at egne leietakere, husstandsmedlemmer og gjester følger reglene.

Antall beboere må være forsvarlig ut fra seksjonens størrelse, godkjente bruk og krav til helse, miljø og sikkerhet.

§ 5 Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er ikke tillatt i mer enn 60 døgn samlet per kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Begrensningen gjelder per boligseksjon.

Før hvert korttidsleieforhold skal seksjonseieren melde leieperioden, navn og kontaktinformasjon til hovedleier og antall leiere til styret. Opplysningene skal bare brukes til forsvarlig forvaltning, sikkerhet og kontroll med vedtektene og skal ikke lagres lenger enn nødvendig.

Seksjonseieren skal være tilgjengelig for styret under leieforholdet eller oppgi en ansvarlig kontaktperson som kan møte på kort varsel.

Utleie gjennom Airbnb, Booking.com eller tilsvarende tjenester omfattes av bestemmelsen. Plattformen som brukes, er ikke avgjørende.

§ 6 Fellesarealer

Fellesarealene skal holdes ryddige og brukes med hensyn til ferdsel, brannsikkerhet og de øvrige beboerne.

Private gjenstander kan bare oppbevares på uttrykkelig anvist plass. Rømningsveier, trapper og ganger skal alltid holdes frie.

Røyking, grilling og andre aktiviteter på fellesareal kan reguleres nærmere i husordensreglene.

§ 7 Vedlikehold

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt følger eierseksjonsloven § 32. Sameiets vedlikeholdsplikt følger eierseksjonsloven § 33.

Styret skal utarbeide og holde oppdatert en enkel vedlikeholdsplan for bygning og fellesarealer.

En annen fordeling av vedlikeholdsansvaret enn den som følger av loven, skal vedtas med det samtykket loven krever og beskrives presist i et vedlegg til vedtektene.

§ 8 Felleskostnader og økonomi

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøken med mindre loven gir grunnlag for fordeling etter nytte eller forbruk, eller gyldig vedtak eller avtale bestemmer noe annet.

Styret forvalter sameiets midler gjennom sameiets konto og kan disponere innenfor vedtatt budsjett og årsmøtets vedtak.

Tiltak som etter eierseksjonsloven krever kvalifisert flertall eller enighet, skal behandles av årsmøtet med det flertallet loven krever.

Regnskapet legges frem for ordinært årsmøte. Revisor velges dersom sameiet har revisjonsplikt eller årsmøtet beslutter det.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre med én styreleder og to styremedlemmer.

Styret velges av årsmøtet. Valgperioden er to år dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak.

§ 10 Årsmøte og beslutninger

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Innkalling, gjennomføring, stemmerett og flertallskrav følger eierseksjonsloven.

Ordinært årsmøte skal behandle de sakene loven krever, herunder regnskap, eventuelt budsjett og valg.

§ 11 Husordensregler og mislighold

Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler. Styret kan gi praktiske instruksjer innenfor lov, vedtekter, husordensregler og årsmøtevedtak.

Ved brudd skal styret normalt gi skriftlig varsel og en rimelig frist til å rette forholdet. Ved akutt fare eller skade kan styret handle straks.

Sameiet kan kreve dekket dokumentert tap eller nødvendige kostnader når det finnes rettslig grunnlag. Standardiserte straffegebyrer ilegges ikke.

Ved vesentlig mislighold kan sameiet bruke virkemidlene i eierseksjonsloven, herunder salgspålegg etter § 38 og fravikelse etter § 39 når vilkårene er oppfylt.

§ 12 Endringer og ikrafttredelse

Vedtektene kan endres av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, med mindre loven stiller strengere krav eller krever samtykke fra berørte seksjonseiere.

Vedtektene trer i kraft fra vedtaksdato og erstatter tidligere vedtekter, husordensregler og gebyrreglement i den utstrekning de regulerer samme forhold.

For forhold som ikke er regulert i disse vedtektene, gjelder eierseksjonsloven.

Del II – Husordensregler

Husordensreglene gjelder for seksjonseiere, leietakere, husstandsmedlemmer og gjester. Seksjonseieren skal gjøre egne brukere kjent med reglene.

1	Ro og hensyn Det skal være særlig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager. Lyd, sammenkomster og annen aktivitet skal også utenfor dette tidsrommet holdes på et nivå som ikke påfører andre urimelig eller unødvendig ulempe.
2	Oppussing Boring, banking og annet særlig støyende arbeid kan utføres mandag–lørdag kl. 08.00–19.00. Slikt arbeid skal unngås på søndager og offentlige helligdager. Naboer varsles på forhånd ved større arbeider.
3	Fellesarealer og brannvern Trapper, ganger, inngangsparti og andre rømningsveier skal holdes frie. Dører skal ikke settes åpne uten tilsyn. Private gjenstander kan bare plasseres på anvist sted.
4	Avfall Avfall skal sorteres, emballeres og plasseres på anvist sted. Større gjenstander og farlig avfall må den enkelte selv levere til godkjent mottak.
5	Røyking og grilling Røyking i innvendige fellesarealer er ikke tillatt. Grilling må skje forsvarlig og slik at røyk og lukt ikke er til vesentlig sjenanse eller medfører brannfare.
6	Dyrehold Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe. Dyr skal holdes under kontroll, og eieren skal straks rydde opp etter dyret på fellesareal.
7	Renhold, snø og uteareal Styret sørger for at nødvendige oppgaver blir utført. Beboerne kan inngå frivillige, skriftlige avtaler om oppgavefordeling. Arbeid som ikke utføres frivillig, kan kjøpes inn og dekkes som felleskostnad etter gjeldende fordelingsregel.
8	Utleie Eieren skal gi leietakere og gjester reglene før innflytting eller ankomst. Eieren eller oppgitt kontaktperson skal være tilgjengelig ved hendelser. Nøkler og adgangsmidler må håndteres sikkert og kan ikke merkes med full adresse.
9	Klager og hendelser Klager sendes skriftlig til styret med dato, tidspunkt og en kort beskrivelse. Ved akutt fare kontaktes nødetat eller relevant vaktinstans først.

Husordensreglene gjelder fra samme tidspunkt som vedtektene og erstatter tidligere husordensregler.

Sameie Kneiken 4		
2025		
Inntekter		
Audhild Myklebust	42 000,00	
Erik Poppe/JSH Eiendom	42 000,00	
Minda L Myklebust	42 000,00	
Kristin Langva	42 000,00	
Sum fra eierne	168 000,00	
Gjensidige	3 760,00	
Sum inntekter		171 760,00
Utgifter		
Gjensidige forsikring	-37 665,00	
Div snømåking/plenklipping	-4 000,00	
Div utstyr	-1 320,00	
Regnskap	-4 000,00	
Strøm	-4 167,34	
Kommunale utgifter	-70 080,89	
Bankgebyr	-1 101,00	
Sum Utgifter		-122 334,23
Resultat		
49 425,77		
Sparebanken Møre konto: 3900.06.79562		
Bank 1.1.25	94 588,40	
Bank 31.12.25	143 984,17	49 395,77



Å Arkitekter As
Markvegen 26
6005 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/4452, 26/61668	L42 133/254	16.06.2026

Gbnr. 133/254 - Vedtak - Kneiken 4 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Behandling:	
Delegert sak nummer: 900/26	Dato: 16.06.2026

Tiltak:	Bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel, endring av berekonstruksjon og endring av brannskilje.
Byggestad:	Gbnr. 133/254 Kneiken 4
Areal:	BRA: 28m² BYA: Uendra %-BYA: Uendra
Tiltakshavar:	Jørgen Hansen
Ansvarleg søkar:	Å Arkitekter As
Søknad komplett:	09.01.2026

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad om dispensasjon frå kommunedelplan for Ålesund § 2.2 og søknad i eitt trinn om bruksendring, endring av berekonstruksjon, endring av brann- og lydskilje og søknad om unntak frå TEK17. Tiltaket er godkjent som vist på teikningar og med avstandar til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Før arbeidet kan starte opp, må oppdatert erklæring om ansvarsrett for dei aktuelle fagområda være sendt inn til kommunen.

Saksopplysningar
Vi viser til søknad i eitt trinn mottatt hos oss 11.03.2026. Søknaden var komplett 09.06.2026.

For området gjeld følgande:
1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med føresegner gjeldande frå 09.03.2017.

Eigedomen er i plan lagt ut til bustad.

Eigedomen er knytt til offentlig veg og kommunal vass- og avløpsleidning. Tiltaket føreset ikkje endra avkøyrslø eller tilknytning.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte:	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Vi vurderer at tiltaket er unntatt krav om nabovarsling i samsvar med plan- og bygningslova §21-3 andre ledd. Vi legg til grunn at privatrettslege forhold overfor burettslaget er avklarte.

Vurderingar

Saka gjeld:

Søknaden gjeld utviding av eksisterande leilegheit inn i loftsareal. I samband med dette er det søkt om bruksendring, endring av berande konstruksjon, endring av brann- og lydskilje og unntak frå tekniske krav.

Bruksendringa på loftet omfattar endring frå tørkeloft og hybel til loftsstove på 13,7 m², frå bod og tørkeloft til WC-rom på 4,9 m², og frå hybelrom, bod og tørkeloft til soverom på 9,4 m². Loftsetasjen har i tillegg 26,5 m² ikkje målbart areal. Det er også opplyst om bruksendring frå hovuddel til hovuddel i 2. etasje, der kjøkken blir endra til soverom.

Søkjar opplyser at endringa av berande konstruksjon omfattar opning i delar av dekket mellom 2. etasje og loftsetasjen, og etablering av trapp mellom dei to etasjane.

Vidare opplyser søkjar at tiltaket inneber at branncella for leilegheita i 2. etasje blir utvida til å inkludere omsøkt loftsareale. Vegg og dør mot felles trappeoppgang i loftsetasjen skal ifølgje søkjar utbetrast slik at dei oppfyller tekniske krav til brannskilje og røyktettleik. Det skal også gjennomførast tiltak i himlinga mot takkonstruksjonen i loftsetasjen for å oppnå nødvendig brannmotstand i konstruksjonen. Søkjar opplyser at branncella etter tiltaket vil vere i samsvar med krava i TEK17.

Det er vidare opplyst at tiltaket ikkje medfører endring av brannskilje direkte mot andre brukseiningar, og at det elles ikkje påverkar bygningen sitt overordna brannkonsept.

Planmessige forhold og dispensasjonar:

Eigedommen er ikkje regulert og ligg i eit område der kommunedelplanen § 2.2 stiller krav om detaljreguleringsplan før mellom anna bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel kan gjennomførast. På bakgrunn av dette er det søkt om dispensasjon frå kommunedelplanen § 2.2.

Søkjars grunngjeving:

«For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon kreves det at to vilkår er oppfylt:

- 1) Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- 2) Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne.

- 1. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Formålet med krav om detaljregulering i § 2.2 er å sikre en helhetlig planlegging av området før utbygging finner sted, herunder infrastruktur, vegløsninger og utnyttelsesgrad. Siden dette tiltaket kun er en innvendig bruksendring og oppgradering av eksisterende bygningsmasse, vil det ikke påvirke områdets struktur, infrastruktur eller

fremtidig planlegging. Tiltaket binder ikke opp arealer som kunne vært disponert annerledes i en fremtidig reguleringsplan. Hensynet bak plankravet blir dermed ikke tilsidesatt ved å tillate denne interne justeringen.

- 2. Fordelene er klart større enn ulemperne
Fordeler: Tiltaket legger til rette for en mer funksjonell utnyttelse av eksisterende boligmasse ved å slå sammen arealer til et større og mer hensiktsmessig boligareal med intern forbindelse mellom etasjene. Boligbygget er et av flere tilsvarende bygg oppført i området hovedsakelig på 1950 og 60-tallet, i flere av disse boligene (blant annet andre seksjoner i samme bygg) har det vært vanlig å innlemme lofts- og kjellerareal som en del av boligen for å tilpasse leilighetene dagens behov for standard og funksjonalitet. Det sees på som en fordel at man

Ulemper: Det foreligger ingen arealmessige eller nabomessige ulemper, da tiltaket skjer innenfor eksisterende vegger og egen boligseksjon. Det medfører ingen økt belastning på vei, vann eller avløp utover det normale, og ingen negative konsekvenser for naboer med tanke på lys, sikt eller støy.

Konklusjon

Vi mener at kravet om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for dette begrensede tiltaket vil være uforholdsmessig byrdefullt, sett opp mot tiltakets art og omfang. Vilkårene for dispensasjon anses som oppfylt»

Vår vurdering

Det første spørsmålet er om dispensasjonen til tiltaket vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningslova (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderinga av kva som er «vesentlig» tilsidesetjing må avgjerast konkret i kvart enkelt tilfelle.

Omsynet bak føresegna i kommuneplanen § 2.2 om krav til detaljregulering er å sikre heilskapleg planlegging av eit område. Gjennom ein planprosess vil ein kunne sikre ei demokratisk og heilskapleg utvikling av arealutnyttinga i eit område, og viktige forhold som bumiljø, trafikk, teknisk infrastruktur osv. vil kunne sjåast i samanheng med vidare utvikling. Omsyna bak eit generelt plankrav vil også kunne gjere seg tydeleg gjeldande for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større verknader for eit område.

Vi vurderer at omsyna bak plankravet ikkje blir vesentleg tilsidesette. Tiltaket gjeld ei innvendig bruksendring og vil ikkje binde opp areal for framtidig planlegging. Delar av det omsøkte arealet er allereie godkjende som hybelrom, og tiltaket inneber ikkje at det blir oppretta ei ny brukseining. Etter vår vurdering vil tiltaket derfor ikkje føre til auke eller endringar i trafikkforhold eller teknisk infrastruktur, og det vil heller ikkje vere til hinder for ei heilskapleg utvikling av arealutnyttinga i området.

Det neste spørsmålet er om fordelane ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulemperne. Av forarbeida går det fram at det i vurderinga vil vere relevant å leggje vekt på fordelar og ulemper både for samfunnet, tiltakshavar og tredjepartar. Fordelane skal avgrensast

til forhold som tek vare på generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn

Vi vurderer det som ein fordel at eksisterande bueining kan tilpassast endra bruk og behov utan at det må gjennomførast ein planprosess for eit avgrensa tiltak av denne typen. Etter vår vurdering er det også ein fordel frå eit areal- og ressursdisponeringsomsyn at eksisterande bygningsmasse blir teken i bruk og tilpassa, framfor at behov blir løyste gjennom meir omfattande tiltak. Slike tilpassingar kan bidra til betre utnytting av eksisterande bustadareal og til å forlenge levetida til bygningen.

Vi kan ikkje sjå at tiltaket, verken i seg sjølv eller sett i samanheng med vidare utvikling av området, vil medføre ulemper.

Etter dette vurderer vi fordelane ved å gi dispensasjon til tiltaket som «klart større enn ulempe»», jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Begge vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylte, og vi gir dispensasjon frå kommunedelplanen § 2.2, jf. PBL § 19-2 første ledd.

Behandling av unntak frå TEK17:
I søknaden blir det bedt om at tiltaket blir vurderte etter TEK17 § 1-2 åttande ledd, som gir unntak frå enkelte tekniske krav ved bruksendring innanfor ei bueining. Det er søkt om unntak frå tekniske krav til ventilasjon og energi dersom vi vurderer at tiltaket ikkje er omfatta av § 1-2 åttande ledd.

Vi vurderer at tiltaket ikkje kan handsamast etter TEK17 § 1-2 åttande ledd. Grunnen er at føresegna berre gjeld bruksendring innanfor same bueining. Etter vår vurdering er dei omsøkte areala i loftsetasjen i dag ikkje del av same bueining som leilegheita i 2. etasje. Dette er på bakgrunn at areala i dag er fysisk skilde, og har kvar sin hovudinngang. Det at areala ligg i same eigarseksjon, spelar ikkje inn på om dei kan tolkast som same bueining.

Søknaden om unntak frå tekniske krav blir vurdert etter plan- og bygningslova § 31-4. Ved tiltak etter pbl. § 20-1 på eksisterande byggverk kan kommunen gi heilt eller delvis unntak frå tekniske krav, dersom dette blir vurdert som "forsvarlig" ut frå "sikkerhet, helse og miljø", jf. pbl. § 31-4. Ved vurderinga skal kommunen leggje vekt på:

- a) byggverket sin alder, formelle vernestatus, type, formål, plassering, varigheita av tiltaket og noverande tekniske tilstand,
 - b) forhold som kan redusere negative konsekvensar ved at det blir gitt unntak, og
 - c) fordelar som blir oppnådde med tiltaket.
- Innanfor ramma av dei omsyna lova skal vareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadeverknader løyvet kan føre til

Søkjars grunngjeving:
«*Ventilasjon: Det etableres ventiler i alle rom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, tilpasset bygget ellers. Full balansert ventilasjon er ikke teknisk eller økonomisk forsvarlig å ettermontere kun for dette arealet, uten uforholdsmessige inngrep i den eldre bygningskroppen.* [...]»

Energieffektivitet: Rommene på loft vil etterisoleres for å oppnå forsvarlig bokomfort og en vintertemp på min. 19 grader iht. veileder. Ved å bytte til ny og mer effektiv standard myk isolasjon i yttervegg og tak + 48 mm innvendig påforing vil man kunne nå en ca. U-verdi på 0,18–0,19 W/m²K for arealene på loftet. Dette er slik vi ser det den mest rasjonelle og mest teknisk forsvarlige løsningen for å ivareta både tilstrekkelig energieffektivitet og byggets eksisterende utvendige trekonstruksjon.[...]

En oppgradering til dagens TEK-nivå for disse postene vil medføre uforholdsmessige kostnader og risiko for byggskader i den eldre konstruksjonen, og tiltaket (bruksendring av tørkeloft) vil uansett gi en vesentlig oppgradering av boligens funksjonalitet sammenlignet med dagens situasjon.»

Vår vurdering:
TEK17 § 13-2 ventilasjon i bustadbygg
Søkjar opplyser om at ei oppgradering til dagens krav for ventilasjon og energieffektivitet vil kunne medføre uforholdsmessige store inngrep i den eldre konstruksjonen. Basert på dette, og at det visast til at det skal etablerast ventilar i alle rom for å sikre tilstrekkeleg luftutskifting, vurderer vi at unntak frå TEK17 § 13-2 er «forsvarlig» ut fra «helse, miljø og sikkerhet», jf. pbl. § 31-4.

TEK17 §§ 14-2 og 14-3 Krav til energieffektivitet og minimumsnivå for energieffektivitet
Søkjar opplyser at ei oppgradering til dagens standard kan medføre risiko for byggskadar i den eldre konstruksjonen. Det er vidare opplyst at romma på loftet skal etterisoleraast for å sikre forsvarleg bukomfort. Søkjar legg vekt på at den planlagde isoleringa er den mest forsvarlege løysinga for å oppnå tilstrekkeleg energieffektivitet, samstundes som bygningen sin utvendige konstruksjon blir teken vare på.

På bakgrunn av dette vurderer vi at unntak frå TEK17 §§ 14-2 og 14-3 er "forsvarlig" ut frå "helse, miljø og sikkerhet", jf. pbl. § 31-4.

Byggehøgder og plassering, inkludert høgdeplassering:
Tiltaket er godkjend med avstand til nabogrenser og andre bygg på eigedomen som vist på situasjonsplan.

Tekniske anlegg:
Det vert opplyst om at det ikkje skal gjennomførast arbeider med utvendige vatn og avløpsleidningar, og det er derfor ikkje lagt ved førehandsuttale frå VA.

Parkering:
Tiltaket medfører inga endring i parkeringsforhold.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at funksjonar og ansvarsområde i tiltaket er dekkja med nødvendige ansvarsrettar.

Konklusjon

Tiltaket godkjennast som omsøkt.

Andre opplysningar:
Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsett i bystyret, og blir sendt til deg seinare.

Dette løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Om byggearbeidet ikkje er satt i gang innan tre år, eller om arbeidet vert innstilt i meir enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Du kan ikkje bruke tiltaket før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysningar om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningane sendast til postmottak@alesund.kommune.no saman med søknad om bruksløyve/ ferdigattest.

Vi gjer merksam på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vass- og avløpsavgifter kan bli rekna ut frå areal som er ført der. **Eventuell installasjon av eldstad skal meldast til brannvesenet.**

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 26/4452» og gbnr. 133/254.

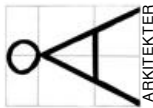
Ved å gå inn på lenka under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumenta som er registrert i saka.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med helsing
Lis Vikse
seniorrådgiver

Anders Skaar
arkitekt
Plan og bygning

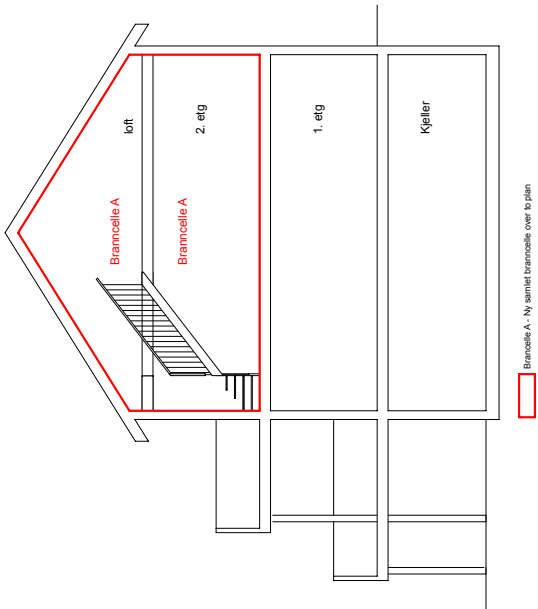
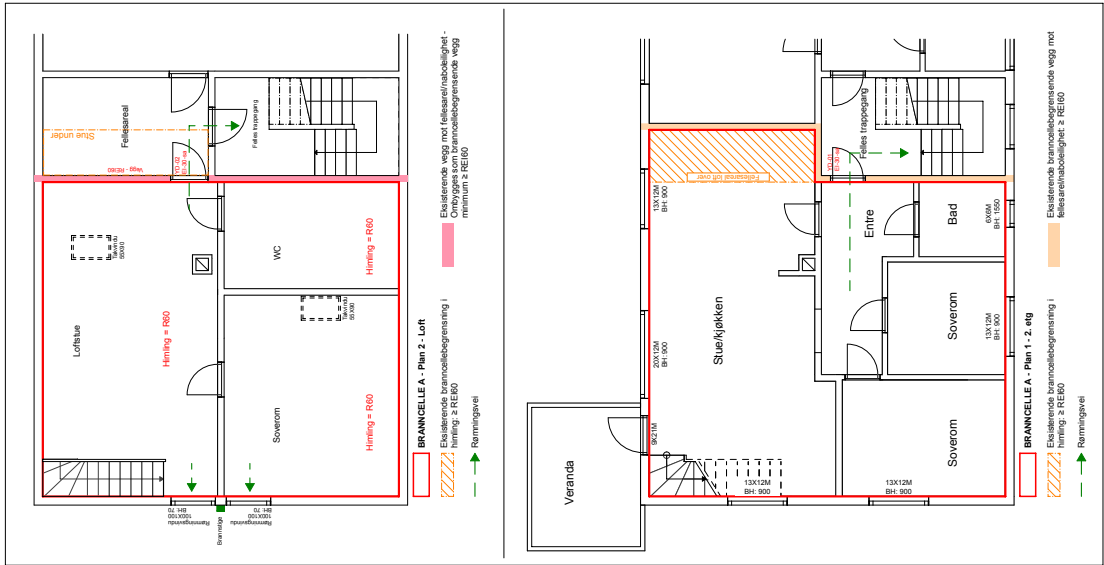
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

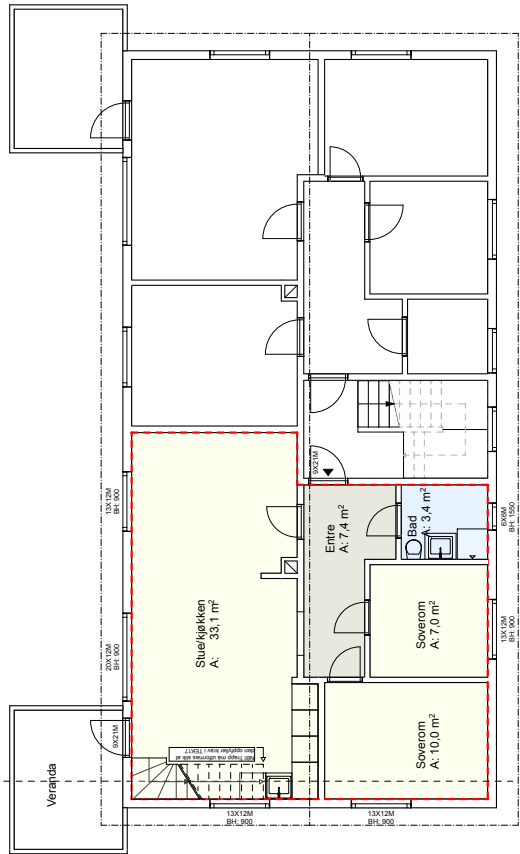
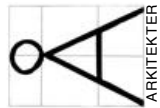
- Vedlegg:**
2_TEGN_TegningEksisterendePlan_A21-2 Eksisterende situasjon-Branntegninger
3_TEGN_TegningNyPlan_A21-1 NY situasjon-branntegninger
Gbnr. 133/254 - Gjennomføringsplan - Kneiken 4 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
2_KART_Situasjonsplan_A10-1 Situasjonsplan
3_TEGN_TegningNyPlan_A20-2 Planer-Ny situasjon



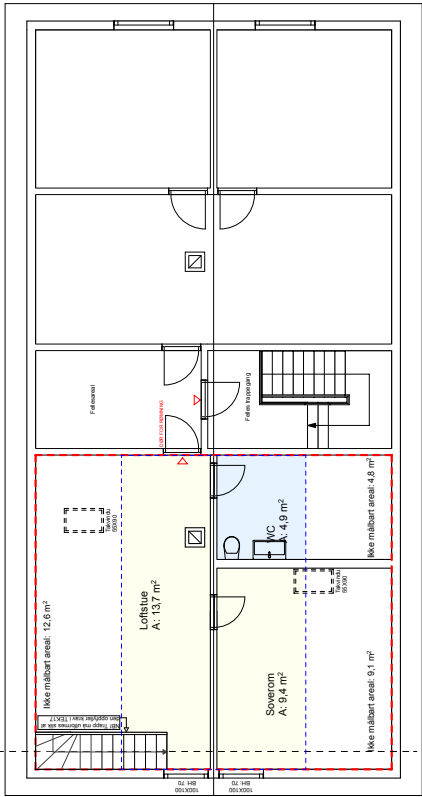
TEGNER/UTGIVER:	JPR EKSISTEN AS
PROSJEKT:	Kneiken 4 - Bruksendring
ANSVARLIG:	Plan og bygning
PROSJEKTLEDER:	202
PROSJEKTANT:	202
PROSJEKTANT 2:	202
PROSJEKTANT 3:	202
PROSJEKTANT 4:	202
PROSJEKTANT 5:	202
PROSJEKTANT 6:	202
PROSJEKTANT 7:	202
PROSJEKTANT 8:	202
PROSJEKTANT 9:	202
PROSJEKTANT 10:	202
PROSJEKTANT 11:	202
PROSJEKTANT 12:	202
PROSJEKTANT 13:	202
PROSJEKTANT 14:	202
PROSJEKTANT 15:	202
PROSJEKTANT 16:	202
PROSJEKTANT 17:	202
PROSJEKTANT 18:	202
PROSJEKTANT 19:	202
PROSJEKTANT 20:	202
PROSJEKTANT 21:	202
PROSJEKTANT 22:	202
PROSJEKTANT 23:	202
PROSJEKTANT 24:	202
PROSJEKTANT 25:	202
PROSJEKTANT 26:	202
PROSJEKTANT 27:	202
PROSJEKTANT 28:	202
PROSJEKTANT 29:	202
PROSJEKTANT 30:	202
PROSJEKTANT 31:	202
PROSJEKTANT 32:	202
PROSJEKTANT 33:	202
PROSJEKTANT 34:	202
PROSJEKTANT 35:	202
PROSJEKTANT 36:	202
PROSJEKTANT 37:	202
PROSJEKTANT 38:	202
PROSJEKTANT 39:	202
PROSJEKTANT 40:	202
PROSJEKTANT 41:	202
PROSJEKTANT 42:	202
PROSJEKTANT 43:	202
PROSJEKTANT 44:	202
PROSJEKTANT 45:	202
PROSJEKTANT 46:	202
PROSJEKTANT 47:	202
PROSJEKTANT 48:	202
PROSJEKTANT 49:	202
PROSJEKTANT 50:	202
PROSJEKTANT 51:	202
PROSJEKTANT 52:	202
PROSJEKTANT 53:	202
PROSJEKTANT 54:	202
PROSJEKTANT 55:	202
PROSJEKTANT 56:	202
PROSJEKTANT 57:	202
PROSJEKTANT 58:	202
PROSJEKTANT 59:	202
PROSJEKTANT 60:	202
PROSJEKTANT 61:	202
PROSJEKTANT 62:	202
PROSJEKTANT 63:	202
PROSJEKTANT 64:	202
PROSJEKTANT 65:	202
PROSJEKTANT 66:	202
PROSJEKTANT 67:	202
PROSJEKTANT 68:	202
PROSJEKTANT 69:	202
PROSJEKTANT 70:	202
PROSJEKTANT 71:	202
PROSJEKTANT 72:	202
PROSJEKTANT 73:	202
PROSJEKTANT 74:	202
PROSJEKTANT 75:	202
PROSJEKTANT 76:	202
PROSJEKTANT 77:	202
PROSJEKTANT 78:	202
PROSJEKTANT 79:	202
PROSJEKTANT 80:	202
PROSJEKTANT 81:	202
PROSJEKTANT 82:	202
PROSJEKTANT 83:	202
PROSJEKTANT 84:	202
PROSJEKTANT 85:	202
PROSJEKTANT 86:	202
PROSJEKTANT 87:	202
PROSJEKTANT 88:	202
PROSJEKTANT 89:	202
PROSJEKTANT 90:	202
PROSJEKTANT 91:	202
PROSJEKTANT 92:	202
PROSJEKTANT 93:	202
PROSJEKTANT 94:	202
PROSJEKTANT 95:	202
PROSJEKTANT 96:	202
PROSJEKTANT 97:	202
PROSJEKTANT 98:	202
PROSJEKTANT 99:	202
PROSJEKTANT 100:	202

A21-1





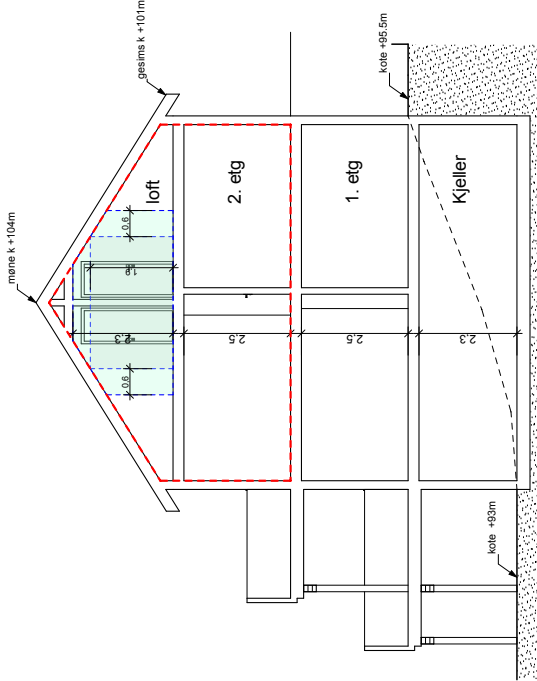
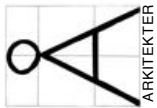
Planlegging - Ny situasjon 2. etg.



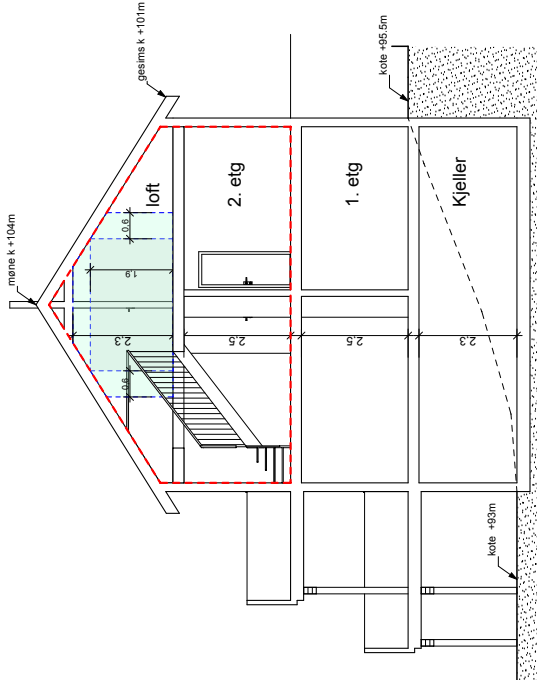
Planlegging - Ny situasjon loft

TEKST/AVSETT:	JFF/ Eiriksson AS
PROSJEKT:	Kneiken 4 - Byggeskilling
ANSER:	Planarbeid
PROSJEKTORE:	ES
DRUKK:	Kneiken 4 - Satsing nr. 3 - 6007 Årsred
DRUKK:	1:10
DRUKK:	1:10
TEKNOLOGI:	ES
Plattform - Ny situasjon	ES
UTGIVELSE:	1. 6. 2024
DRUKK:	DRUKK
REVISJON:	-
DATO:	27.10.2024
TEKNOLOGI:	-

A20-2



Snitt A - eksisterende situasjon



Snitt A - ny situasjon

TEKST/AVSETT:	JFF/ Eiriksson AS
PROSJEKT:	Kneiken 4 - Byggeskilling
ANSER:	Planarbeid
PROSJEKTORE:	ES
DRUKK:	Kneiken 4 - Satsing nr. 3 - 6007 Årsred
DRUKK:	1:10
DRUKK:	1:10
TEKNOLOGI:	ES
Plattform - Ny situasjon	ES
UTGIVELSE:	1. 6. 2024
DRUKK:	DRUKK
REVISJON:	-
DATO:	27.10.2024
TEKNOLOGI:	-

A30-1

Journal-Nr. _____

Attest L-Nr. _____

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Boligbyggelag Kviken ✓
 anmeldte bygningsarbeide på waik no 4. Kviken
 nemlig: utvidelse av be på 2 etg. med skille
på loft (4 arbeidsm. i tillegg vilk. utvidet)

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 21/7-92

[Signature]
 Aalesund
 Teknisk Service



ÅLESUND KOMMUNE
 SEKTOR FOR
 TEKNISK SERVICE

ARKIV

Finn A. Helgesen
 Skolemestervn. 34

6006 ÅLESUND

Saksbehandler:
 Godøy

Deres ref.

Vår ref.
 92/2035/133/254

Dato
 29.05.92

VEDRØRENDE GNR. 133 BNR. 254 EIER: FLERE
 MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER.

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 22.05.92 angående utvidelse av altaner på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

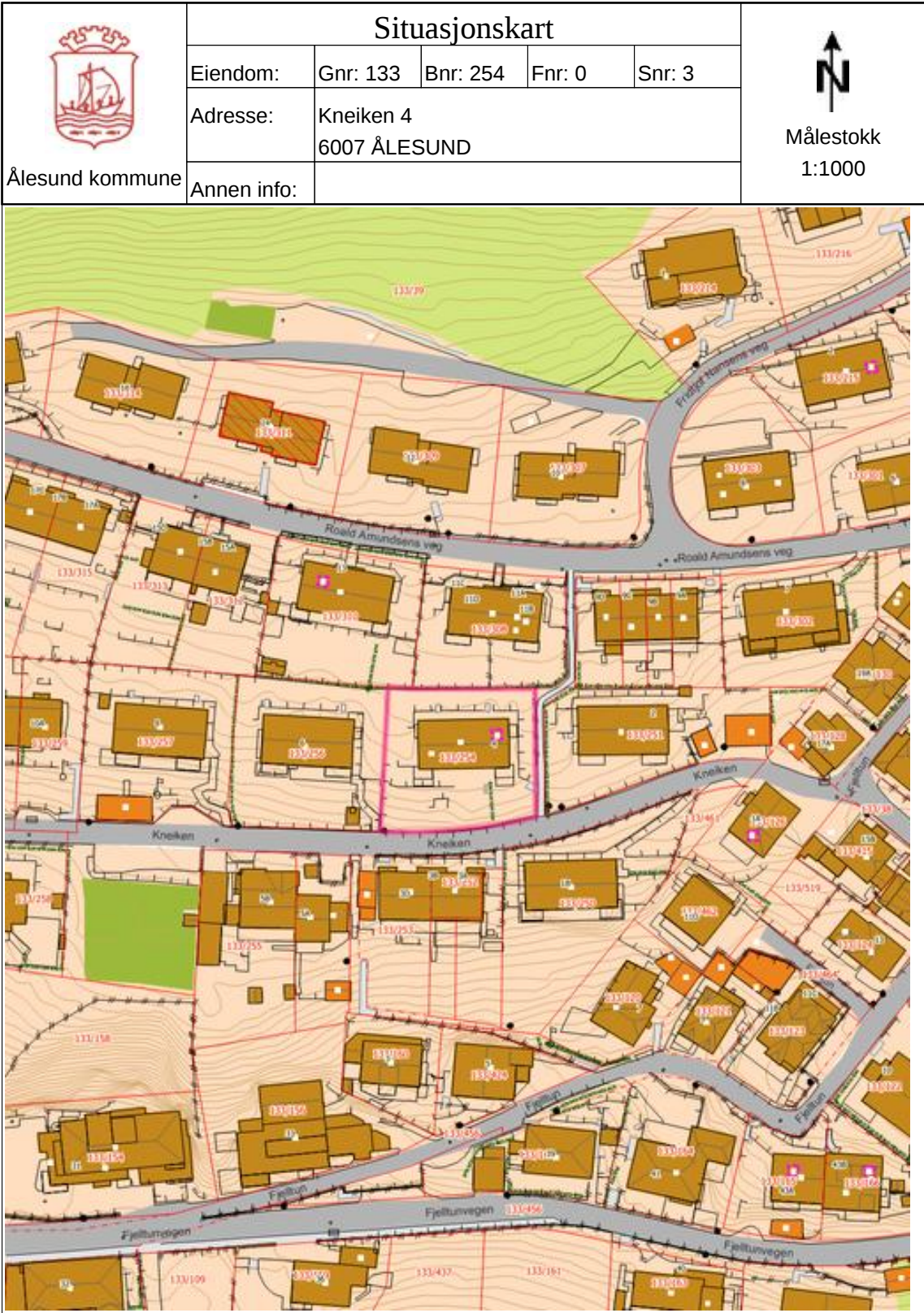
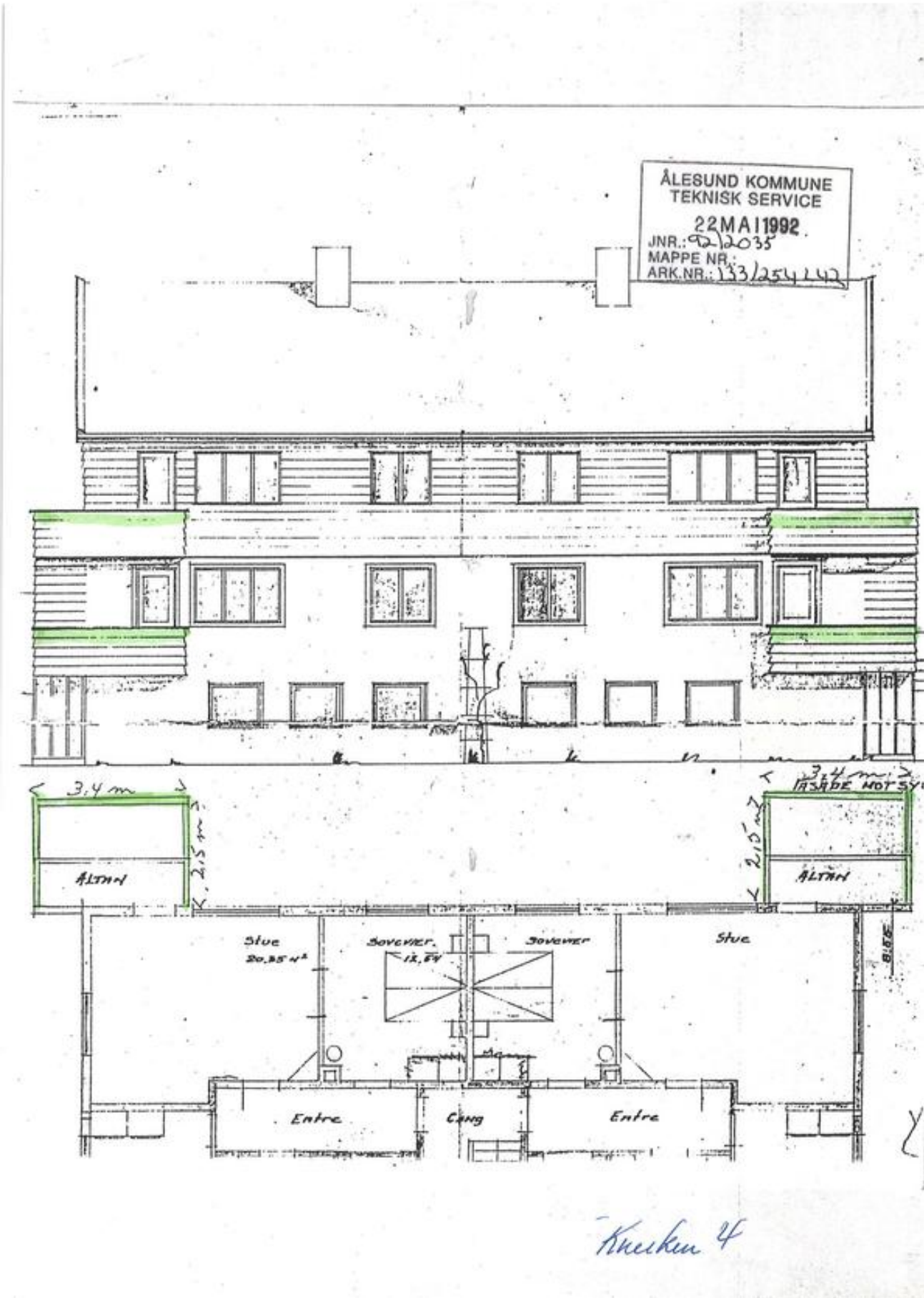
Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Med hilsen
 Plan- og bygningsavdelingen

[Signature]
 Lars Vartdal
 avd.sjef

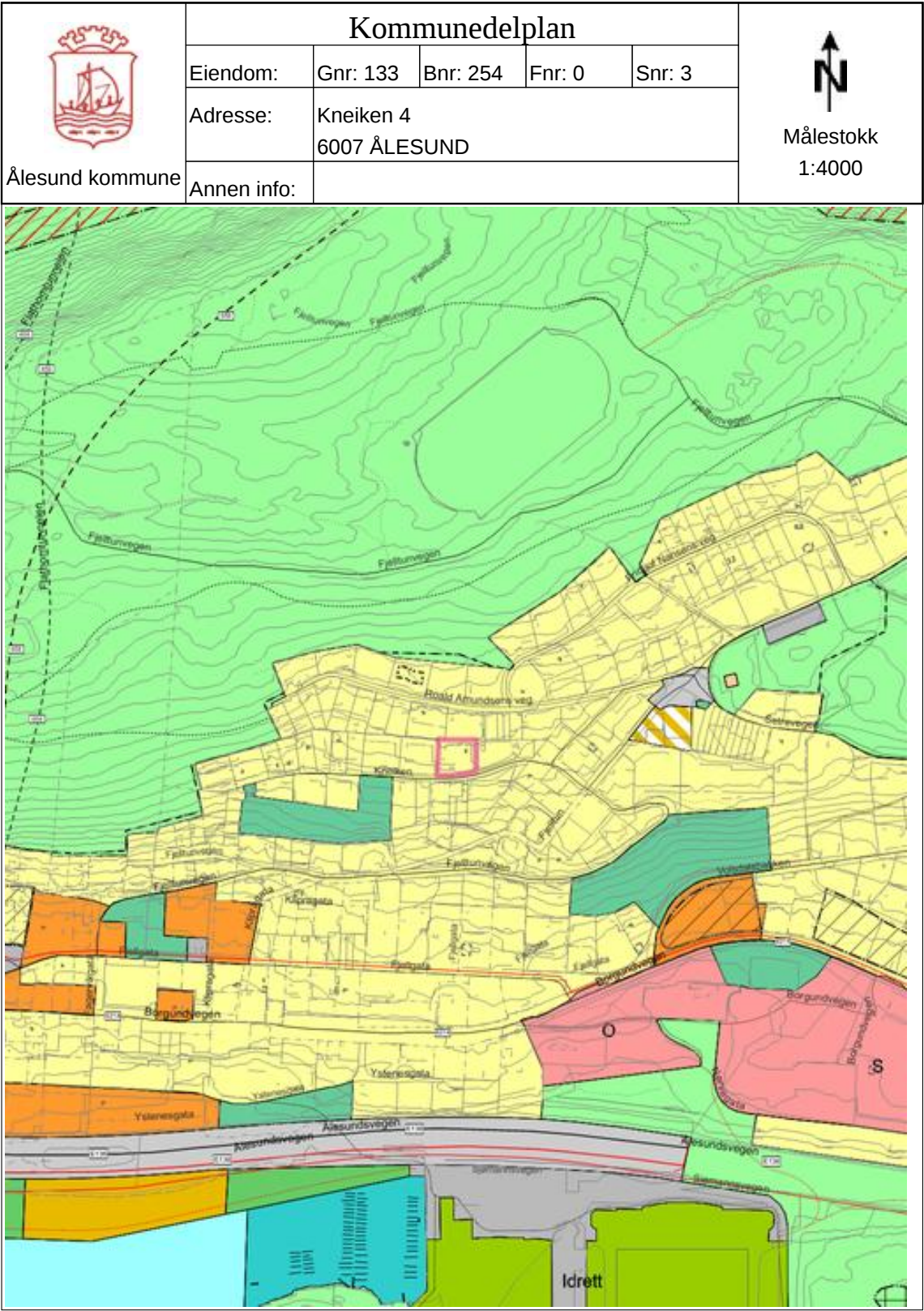
[Signature]
 Sigrun Skjefte
 fullmektig

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
 Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291



Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Riving
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Stitrapp	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Pipe	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg	
Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk
AvløpFelles	Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror
Vannledning	Datakabel Gassledning
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg

Fylkesveg

Kommunal veg

Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg

Kommunal gang og sykkelveg

Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)

Hydrant

Kum

Pumpestasjon

Renseanlegg

Sandfangskum

Slamavskiller

Slamavskiller

Sluk

Sluk

AvløpFelles

Drensledning

Overvannsledning

Spillvannsledning

Trekkror

Vannledning

Datakabel

Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B

Barnehage

BS

Brannstasjon

O

Deponi

G

Gravsted

H

Sykehus

K

Kontor

F

Forretning

N

Næring / Håndverk / Lager

PF

Plasskrevende varer

P

Parkering

O

Omsorgssenter

S

Skole

T

Terminal

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58

Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:51

Side 1 av 9

Tinglysingstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	133	254		Ålesund
2. Eier	Navn			
	Robert Myklebust	1/4-part	170636	
	Kristin Langva	1/4-part	280540	
	Odd Løkvik	1/4-part	150354	
	Alvhild Knudsen		120448	
	Liv Bakke	1/4-part	151262	
	Bjørn Bakke		080458	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

96

KNEIKEN 4

PROAKTIV.NO

97



Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:51

Side 2 av 9

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	117/488	21		
2	B	121/488	22		
3	B	125/488	23		
4	B	125/488	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		488/488	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. 5 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato15/7-85

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Robert Myklebust

Ålesund

Odd Løkvik

Liv Bakke

Liv Bakke

Kristin Langva

Alvhild Knudsen

Bjørn Bakke

Bjørn Bakke

Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon

Liv Bakke

Kneiken 4, 6000 Ålesund

Rett gjenpart bekreftes:

KJELL BAKKE

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:51

Side 3 av 9

S. NR. 1

vaskerom

h.b. rom

S. NR. 2

h.b. rom

gang

Ved

Ved

Ved

Ved

Matb.

Matb.

Matb.

Matb.

17.55

KJELLER.

GNR. 133, BNR. 254 I ÅLESUND

DAGBOK NR. 06789 19.07.85

ÅLESUND

SORENSEN VEREKS

Side 1.

Rett gjenpart bekreftes:

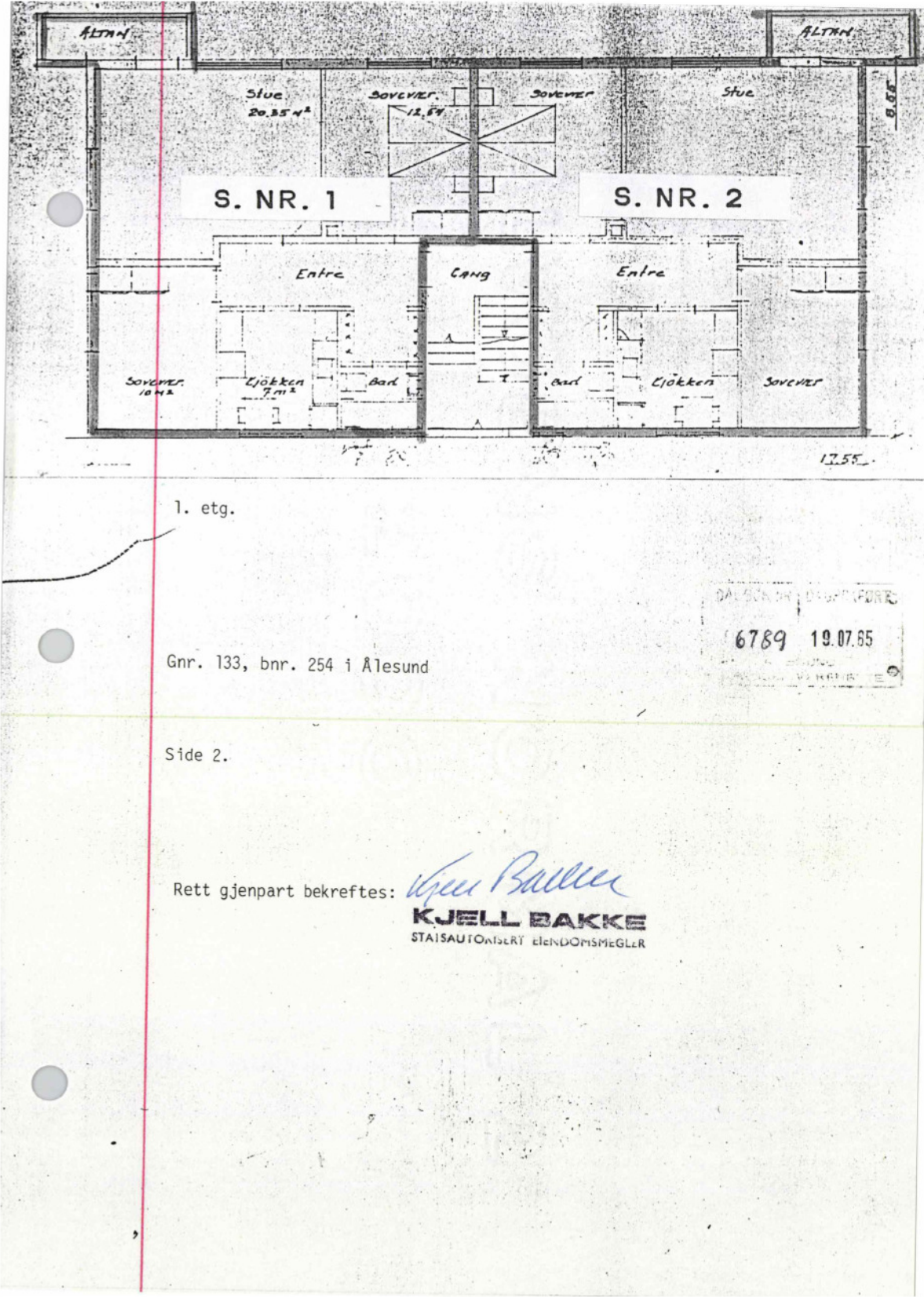
KJELL BAKKE

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



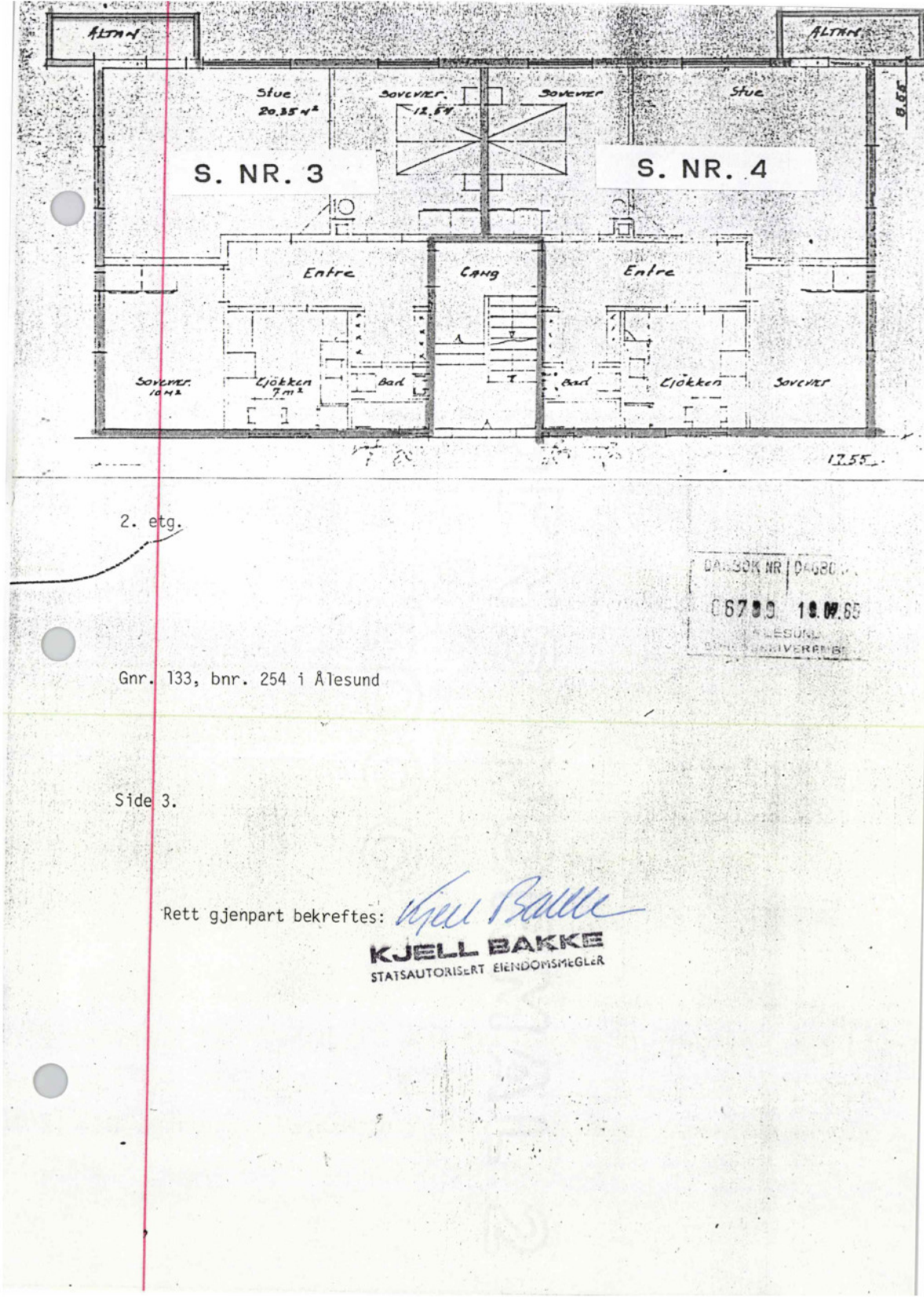
Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58
Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:51

Side 4 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58
Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:51

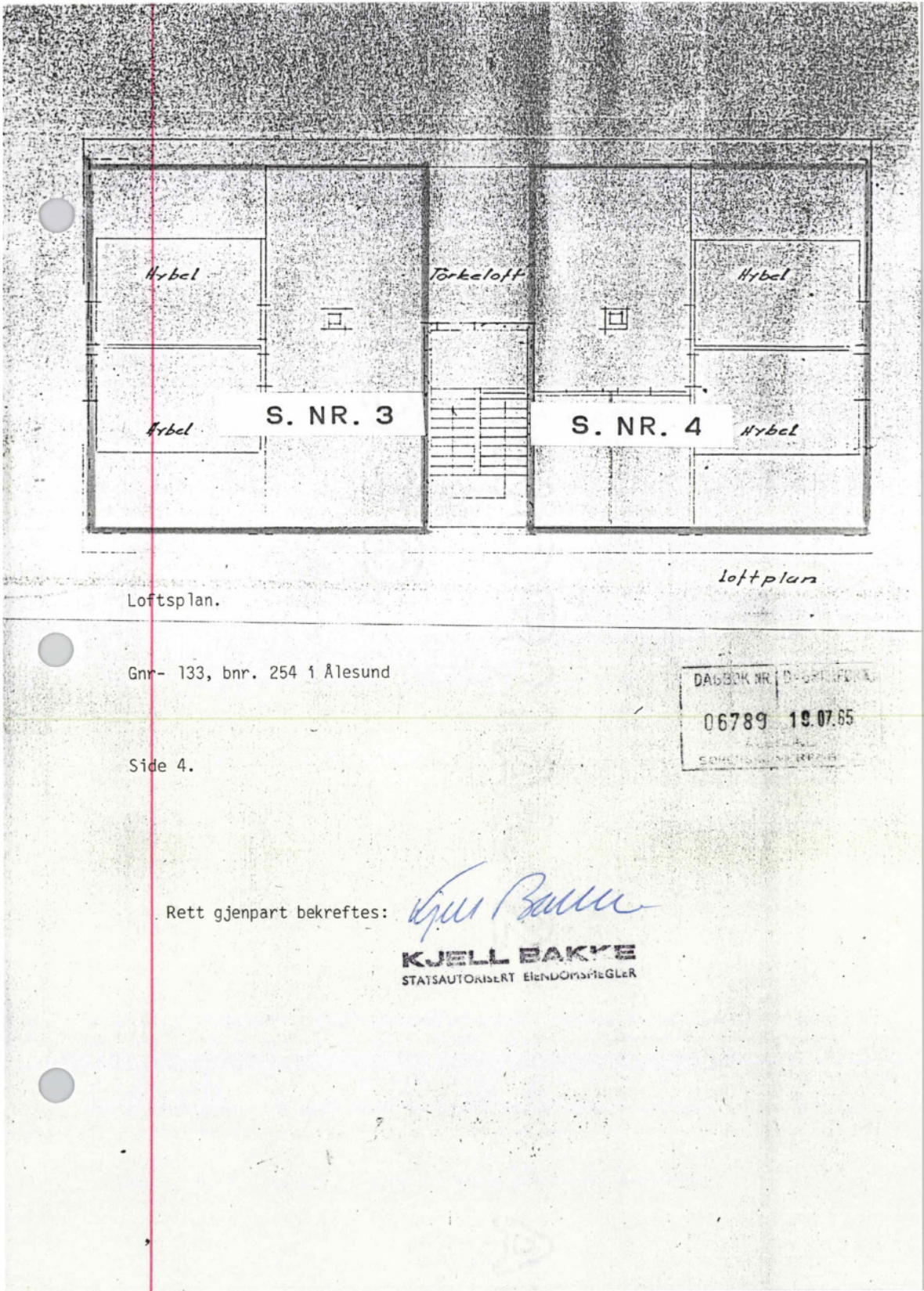
Side 5 av 9





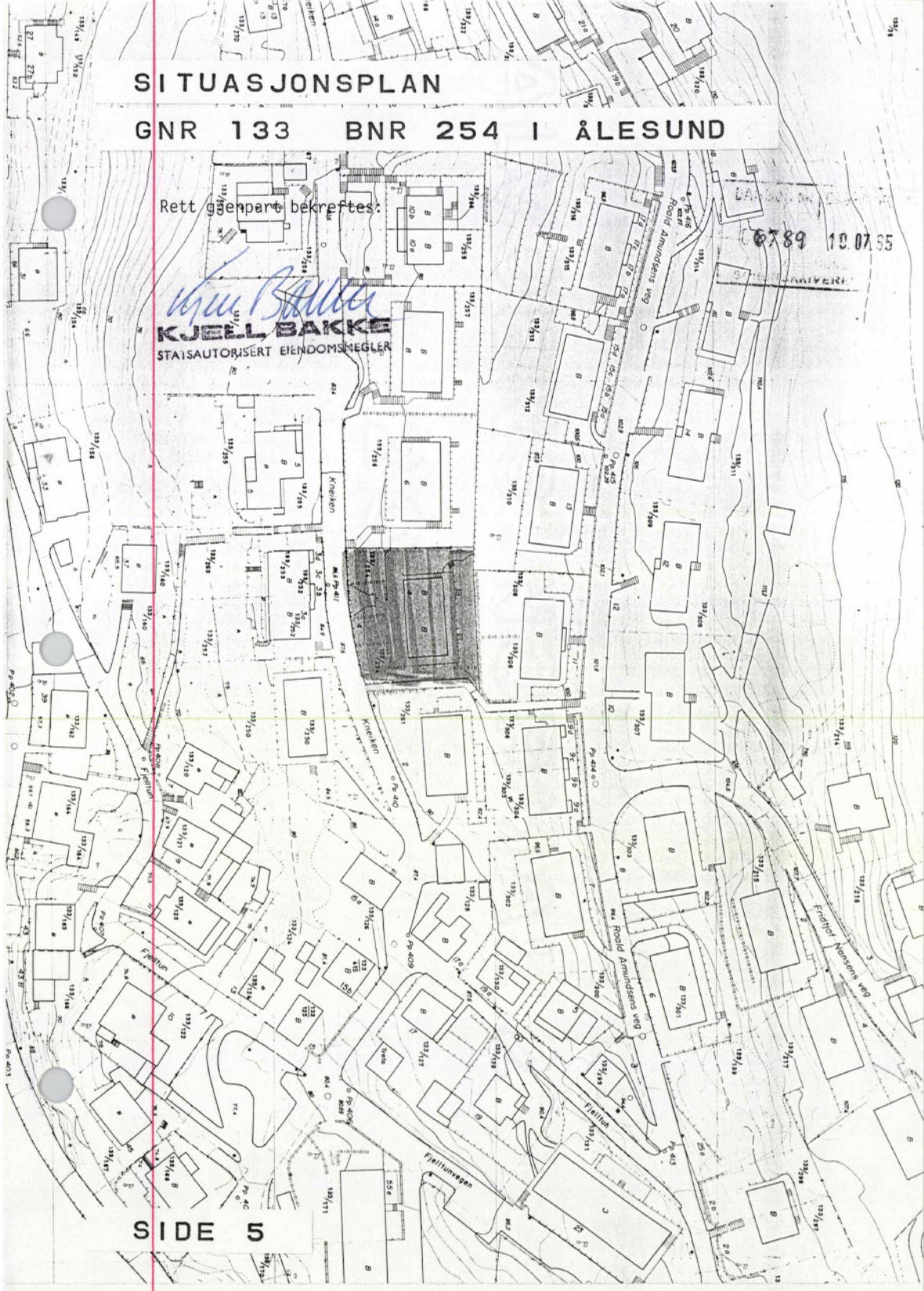
Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58
Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:51

Side 6 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 1985/6789/58
Attestingstidspunkt 2026-08-25 12:51

Side 8 av 9



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



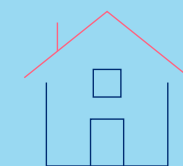
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kneiken 4, 6007 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 254, snr. 3 i Sameie Kneiken 4, oppdragsnr.: 1400260152
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no