

PROAKTIV

Superkjekk sentrums- leilighet

Kort vei til alt av fasiliteter,
veldrevet sameie og "alt" inkl.

KONGENS GATE 34A



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

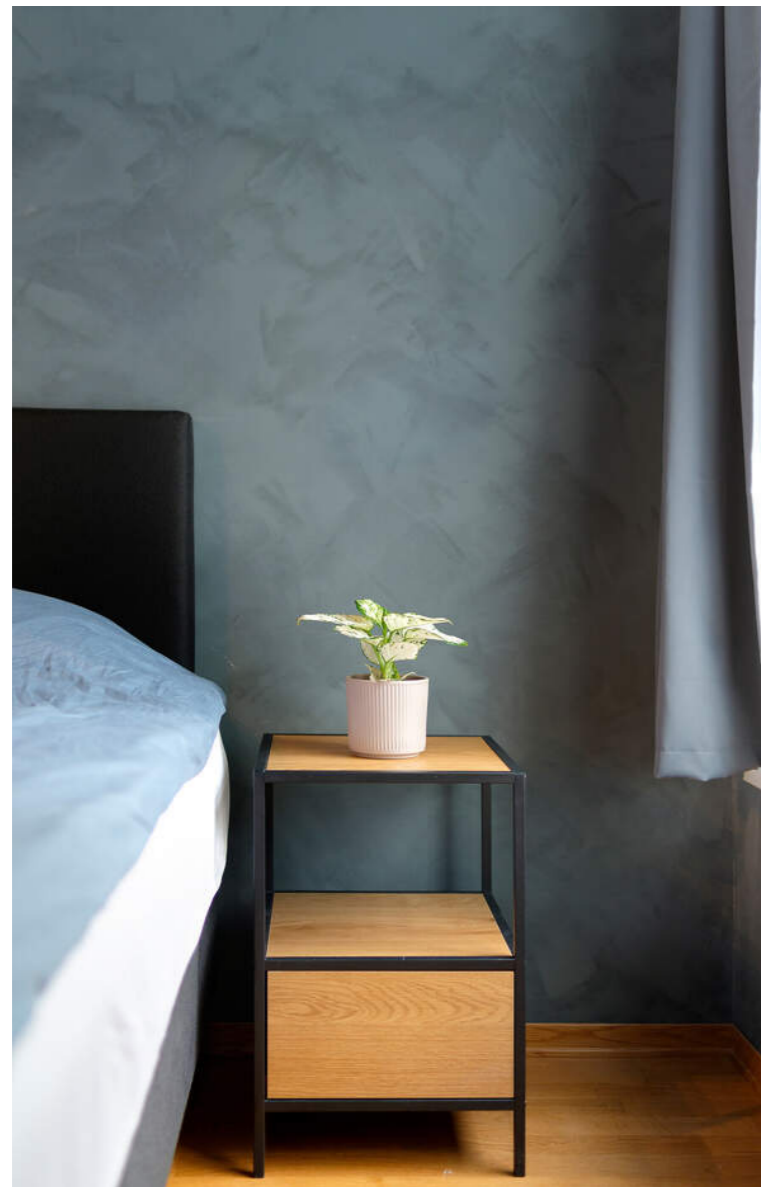
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ÅLESUND SENTRUM

Flott sentrumsleilighet med fjernvarme, heis og renoverert bygård i 2007/08. Mye inkl. i felleskost.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kongens gate 34A, 6002
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 201, bnr. 612, snr. 12 i
Sameiet Merkurgården Kongensgate

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 74.250,-

Totalpris: 2.474.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1918

Rom/soverom: 2/1

BRA: 60 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomt: 459.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.793,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring (ikke innbo), varmtvann, fjernvarme / strøm fellesarealer, trappevask, forretningsførsel, vedlikehold, m.m.

Energimerke: Energiklasse: Grønn C

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	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."

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Anders Myking Waagan



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 406 23 729
E-post: aw@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Anders Myking Waagan er opprinnelig fra Skodje, men har bodd i Ålesund siden 2015. Han har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi. Han har siden sommeren 2023 jobbet i Proaktiv Eiendomsmegling Ålesund, og fått tatt del i meglerhverdagen. For Anders er tilgjengelighet nøkkelen for å gjøre prosessen best mulig for kundene. Ved å tenke riktig først og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen merverdi av å bruke Anders.

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til Kongens Gate 34A - dette er en svært attraktiv sentrumsleilighet med ett soverom, flotte jugendstildetaljer og verden for dine føtter.

Bygget er en hjørnebygård i sentrum og holder god standard. Fra inngangsdøren møtes du av typisk jugendstilspreget og du føres videre til en bred trappegang og heis. Herfra er det kort vei til leiligheten som ligger i byggets tredjeetasje.

I det du går inn i leiligheten blir du umiddelbar møtt av en svært generøs takhøyde og en lys leilighet med gode kvaliteter.

Her får du en romslig gang som leder til stuen og kjøkkenet, soverommet og badet. Stuen og kjøkkenet har en flott utforming.

Videre vil du få gode matlagingsmuligheter på kjøkkenet med hvite fronter og mørk benkeplate i laminatutførelse. Integrerte hvitevarer og sprutsikre fliser gjør det lett å holde kontroll og orden.

Utenfor leiligheten er det et mekka av spise- og drikkemuligheter, turstier og rekreasjonsområder langs sjøen, i Byparken og i stille sentrumsgater.

Velkommen til visning!

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Anders Myking Waagan



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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.

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:



ÅLESUND SENTRUM

Kommune: Ålesund / **Område:** Ålesund sentrum

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

Drømmer du om en sentrumsleilighet med nærhet til Ålesund beste spisesteder, utesteder og severdigheter? Da er dette absolutt leiligheten for deg!

Leiligheten er beliggende i Gågata i Ålesund sentrum som gjennom generasjoner har vært viden kjent for flott jugendstil, restauranter fra alle verdens hjørner og kaféer. Med en så sentral beliggenhet har du Ålesund for dine føtter - bare noen raske steg utenfor inngangsdøren. Nonna Lina, Racoon, Taj Mahal, Zuuma, Stuen, Baker Walderhaug, Long Cheng, XL og Milk er alle beliggende bare noen få minutters gange fra leiligheten og legger til rette for en ypperlig kveld ute - eller en like hyggelig aften med take away.

Trenger du å benytte deg av kollektivtransport finnes det hurtigbåtforbindelser til Hareid, Valderøya, Nordøyane og Søvika



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

Bunnpris Skansen Søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
Eurospar Ålesund Storsenter	6 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Ålesund Storsenter	5 min 🚶
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min 🚶

SPORT

🏊 Bybadet Badeland	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Turnhallen Aktivitetshall	19 min 🚶 1.5 km
🥋 Mudo Gym Ålesund	6 min 🚶
🥋 Family Sports Club Ålesund	13 min 🚶

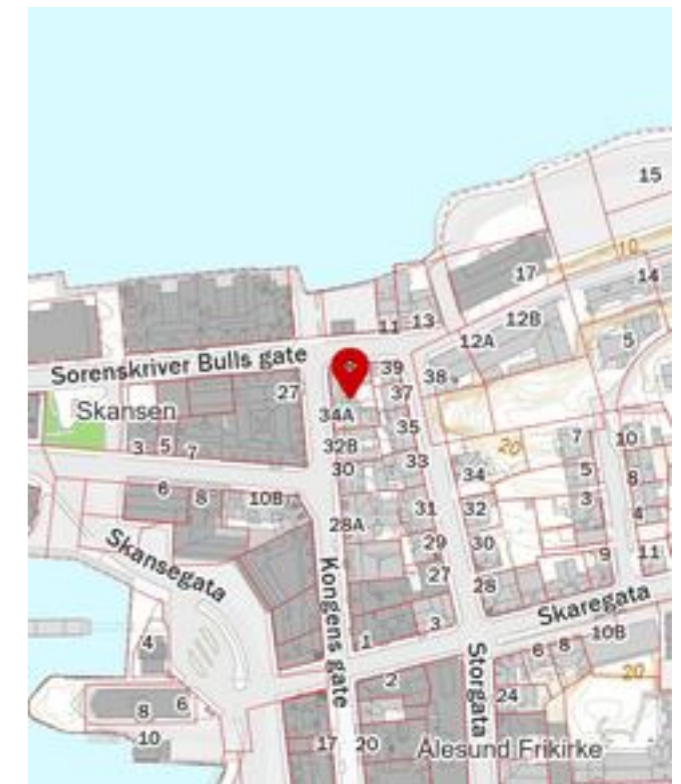
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Sankten P-hus, Ålesund	4 min 🚶
🚗 Kremmergården parkeringshus	6 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

like utenfor leiligheten. Fra Skateflukaia går også flybussen til Ålesund Lufthavn Vigra på i underkant av 30 minutter. Skal du tidlig opp for å rekke forelesning på NTNU går bybussen fra Ålesund Rutebilstasjon mot Moa så ofte som hvert femtende minutt. Fra Rutebilstasjonen går også hurtigbåt til Langevåg og busser til Volda, Molde og Trondheim.

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene.

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

Alt selvsagt lett tilgjengelig, nesten tørrskodd via Aksla Parkering. Aksla Parkering er selvfølgelig døgnet rundt og gir gode parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers soneparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Ønsker du å løfte vekter, ta kampsporttimer eller utfolde deg med yoga? I sentrum er det flere treningssenter, herunder Nivas, Sporty og Mova. Her kan man ta spinningtimer, løfte vekter eller luften i hodet på tredemøllene. Og om innetring ikke er for deg har du heldigvis det beste av Ålesund rett utenfor inngangsdøren! På Aksla og Borgegen er det kun fantasien som stopper deg. Her er det flere turløyper for enhver smak. Opp de 418 trappetrinnene, til Gangstøvika, til Rundskue eller opp Siemen til Aksla. Her finnes det løpebane og friidrettsbane med flott utsikt til Sunnmørsalpane. Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgekubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt!

Blir du andpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i



Brosundet og helt ut til Molja.

Dette er en perfekt beliggenhet for unge, urbane mennesker som liker å ha rask tilgang til alt!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av sentrumsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	15 min 1.2 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesund... 29 elever, 3 klasser	13 min 1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	13 min 1 km

BARNEHAGER

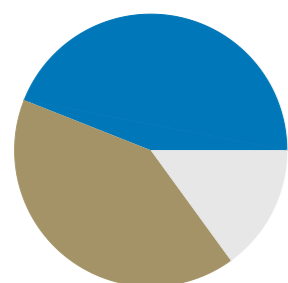
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	17 min 1.4 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.4 km



Barnehage/Skole/Fritid

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BOLIGMASSE



15% rekkehus
41% blokk
44% annet

VELKOMMEN TIL KONGENS GATE 34A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det er soneparkering og parkering mot avgift i området. Pris for soneparkering er kr. 850,- inkl mva. per år for bil nummer 1 og kr. 1 900,- inkl mva. per år for bil nummer 2 - i følge Ålesund parkerings hjemmesider.

Tomtestørrelse

459 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er i stor grad bebygd. Støpt fortau langs Kongens gate. Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både sone- og korttidsparkering langs gatene i området. Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i boligbygg, opprinnelig fra 1918. Bygget ble ombygd og renoverert i 2007/2008 og de fleste bygningsdelene er fra denne perioden. Leiligheten fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Tettesjiktet på badet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget. Vinduene og verandadøren har karmen av PVC og isolerglass. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

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 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

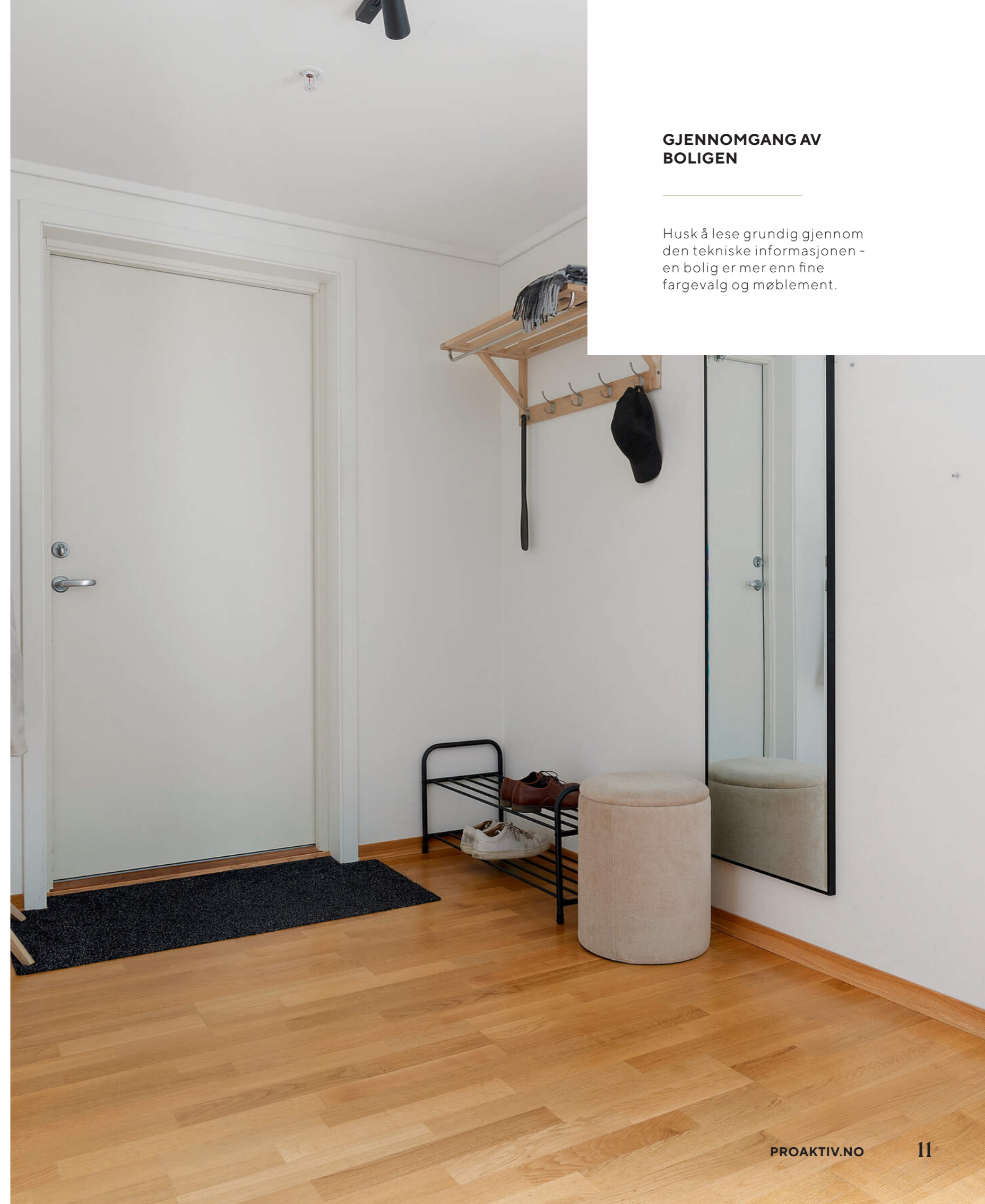
- Innvendig > Etasjeskille(gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell inntil 10 mm over 2 meter målelengde, inntil 25 gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

- Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av

GJENOMGANG AV BOLIGEN

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





forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet er ca 18 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system.
- Fordelingsskap med stoppekraner.
- Avløpsrør av plast.
- Sentralavtrekk fra kjøkken og bad.
- Spalteventiler.
- Felles fjernvarmeanlegg.
- Tappevann og romoppvarming via radiator.
- Varmekabler i badegulv.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordefeilbrytere.
- Håndslukker.
- Røykvarslerer tilknyttet alarmsentral.
- Sprinkelanlegg.
- Opplegg for internettlinje og kabel-tv.
- Porttelefon med døråpner.
- Heis i bygget.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 13. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i leiligheten siden han kjøpte den i 2020, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Ja. Ble sanert for skjeggkre i perioden 2021-2022. Ble utført i samtlige leiligheter og fellesareal.

20. Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble sett skjeggkre i gang i perioden 2021-2022. Veldig raskt tatt hånd om.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

3. etasje: Gang, bod, stue/kjøkkenet, bad og soverom.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 55 kvm

Total BRA: 55 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.

Standard

Velkommen til Kongens Gate 34A - dette er en svært attraktiv sentrumsleilighet med ett soverom, flotte jugendstildetaljer og verden for dine føtter.

Bygget er en hjørnebyggård i sentrum og holder god standard. Fra inngangsdøren møtes du av typisk jugendstilspreget og du føres videre til en bred trappegang og heis. Herfra er det kort vei til leiligheten som ligger i byggets tredje etasje.

I det du går inn i leiligheten blir du umiddelbart møtt av en svært generøs takhøyde og en lys leilighet med gode kvaliteter.

Her får du en romslig gang som leder til stuen og kjøkkenet, soverommet og badet. Stuen og kjøkkenet har en flott utforming. Videre vil du få gode matlagingsmuligheter på kjøkkenet med hvite fronter og mørk benkeplate i laminatutførelse. Integrerte hvitevarer og sprutsikre fliser gjør det lett å holde kontroll og orden.

Badet har naturligvis flislagte overflater med varmekabler i gulvet. Her er det montert servant med innredning, speil, vegghengt wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel!

Soverommet er stort og har i likhet med gangen muligheter for oppbevaring i garderobe!

Utenfor leiligheten er det et mekka av spise- og drikkemuligheter, turstier og rekreasjonsområder langs sjøen, i Byparken og i stille sentrumsgater.

Velkommen til visning!

Oppvarming

Varmekabler i badegulv. Fjernvarme via radiator.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et årlig forbruk på 1000 kwh.

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



VELKOMMEN INN!



opplysningene er riktig. 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.

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

2008 - Bygget ble innvendig ombygd og fornyet i 2007/2008. Vinduene ble byttet.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



STUE

Stuen er romslig og en enkel å innrede. Store vindusflater sikrer mye naturlig lys og skaper god s! Rommet er enkelt å innrede, og har plass til både sofagruppe og spisestue.







SPISESTUE MED GOD
PLASS TIL VENNER &
FAMILIE







KJØKKEN

Tidløst kjøkkeninnredning med mye skap- og benkeplass. Hvitevarer som medfølger handelen.

BAD

Badet har fliser på gulvet og på veggene, og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredet med servantskap samt speil med godt arbeidslys over - her blir sveisen perfekt hver dag!





SOVEROM

Soverommet er romslig og er innredet med garderobeløsning. God plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.



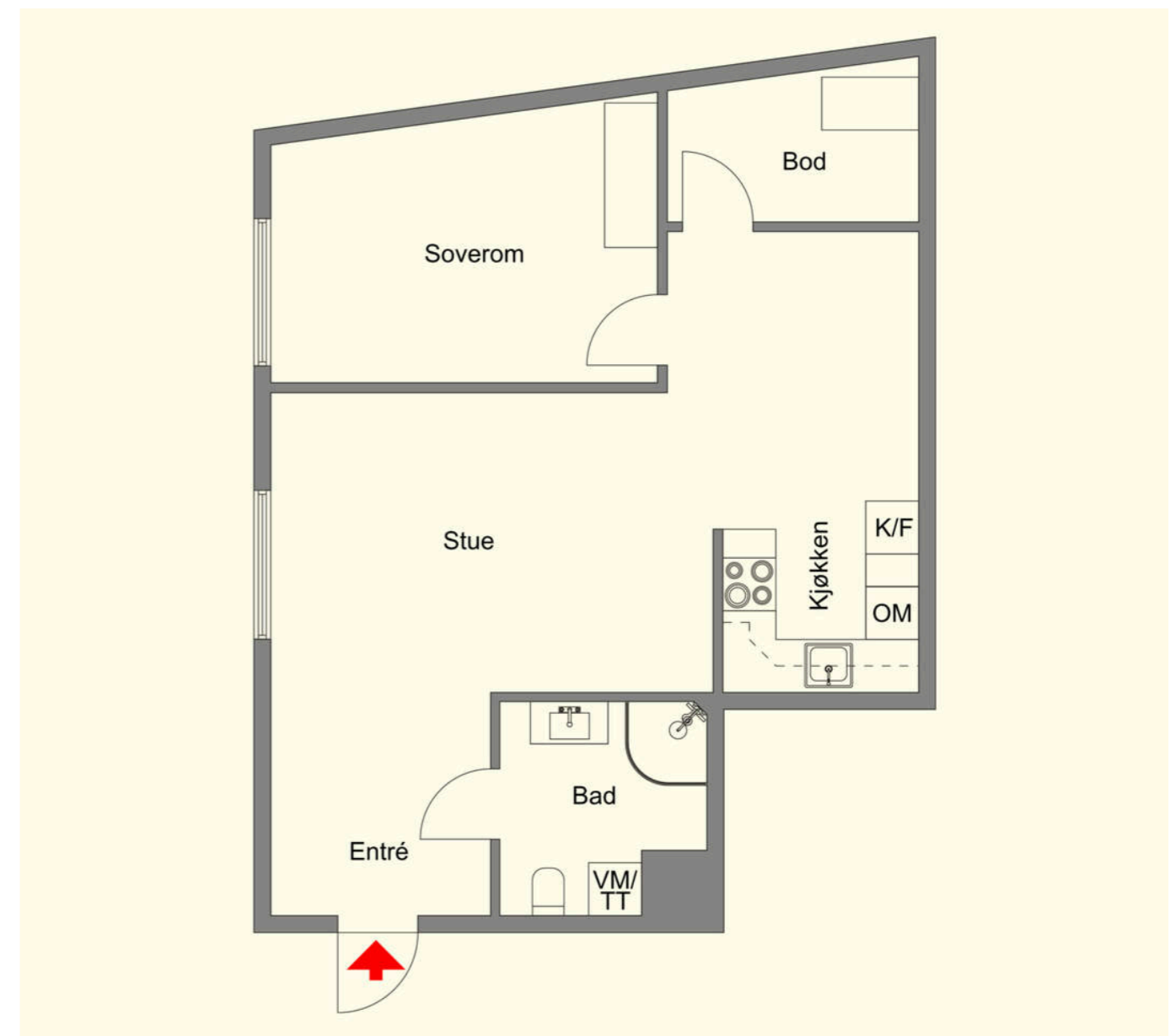
INNSENDIG BOD, BAK
SPISESTUEN.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Tredje etasje.



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Admento AS avd. Ålesund

Felleskostnader pr. mnd

4.793,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, felles bygningsforsikring (ikke innbo), varmtvann, fjernvarme / strøm fellesarealer, trappevask, forretningsførsel, vedlikehold, m.m.

Andel fellesformue

12.036,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1.277.808,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1.183.458,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 94.350,-

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. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Det kreves styregodkjenning fra styreleder av ny eier.

Dyrehold

Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjeanse for beboerne.

Forsikring

Forsikringselskap IF

PolisenummerSP431391.15.1

Formuesverdi primær

616.114,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.464.456,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

3.449,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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.



Det 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 salgsoppgraden.

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Huset fikk godkjent bygningsanmeldelse i 1916, og en ny bygningsanmeldelse i 1945. Bygget ble senere modernisert i 1974, og fikk midlertidig brukstillatelse den 15.07.1975.

Det foreligger ferdigattest for innvendig ombygging, datert 08.05.2013. Tiltaket omfattet rehabilitering og ombygging av 2., 3. og 4. etasje av bygget, samt etablering av leiligheter på loftplan.

De siste godkjente og byggemeldte tegningene fra 18.12.2006 har avvik fra dagens bruk: En inntegnet vegg mellom gangen og stue/kjøkken er enten fjernet, eller har ikke blitt oppført. Endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 8. mai 2008

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

- Seksjonering tinglyst 28.03.2008 med dagboknummer 248219-1. Snr. 12, formål bolig, sameiebrøk: 55/1355.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i "Reguleringsplan for Ålesund sentrum" fra 2000. Ny reguleringsplan for Ålesund sentrum er under utarbeiding.

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunen. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Vei/Vann/Avløp

Kjerneinformasjon

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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.

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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 4. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspiktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
60 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

61 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
74 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 461 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 474 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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 eiendomsmeglingsforetak 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 eiendomsmeidler 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

Kjerneinformasjon

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. Rekvirering 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

Kjerneinformasjon

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 budkjema finnes også i salgsoppgaven.

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

Eiendomsmeidler 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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Eier

Per-Arne Selboskar

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.

Meglernes 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: Söderberg & 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/personvernerklaering>

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

28.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

To roms leilighet
Kongens gate 34 A, 6002 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 612, snr. 12

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 13707-1708 Eiendomsverdi ref nr: IP8979

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Leilighet i boligbygg, opprinnelig fra 1918.

Bygget ble ombygd og renoveret i 2007 /2008 og de fleste bygningsdelene er fra denne perioden.

Leiligheten fremstår i god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

Tettesjiktet på badet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

To roms leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG [Gå til side](#)

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.

Vinduene og verandadøren har karmen av pvc og isolerglass.

Tak som saltak av trekonstruksjoner teknet med skifer

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulvene

Sparklede / tapetserte og malte bygningsplater på veggene

Sparklede og malte bygningsplater i himlingene.

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Sentralavtrekk fra badet

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har foliebelagte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap

Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann.

Fordelingsskap med stoppekraner i veggen på badet

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene

Bygningen har felles fjernvarmeanlegg.

Tilknyttet varmt tappevann og romoppvarming via radiatorer.

Varmekabel i badegulvet

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med

automatsikringer og jordfeilbrytere

Håndslukker. Røykvarslere tilknyttet alarmsentral. Sprinkleranlegg.

Elektrisk varmekabel i badegulvet

Opplegg for internettlinje og kabel - tv

Porttelefon med døråpner

Heis i bygget

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 60 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 60 m²

Totalpris 2 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

To roms leilighet

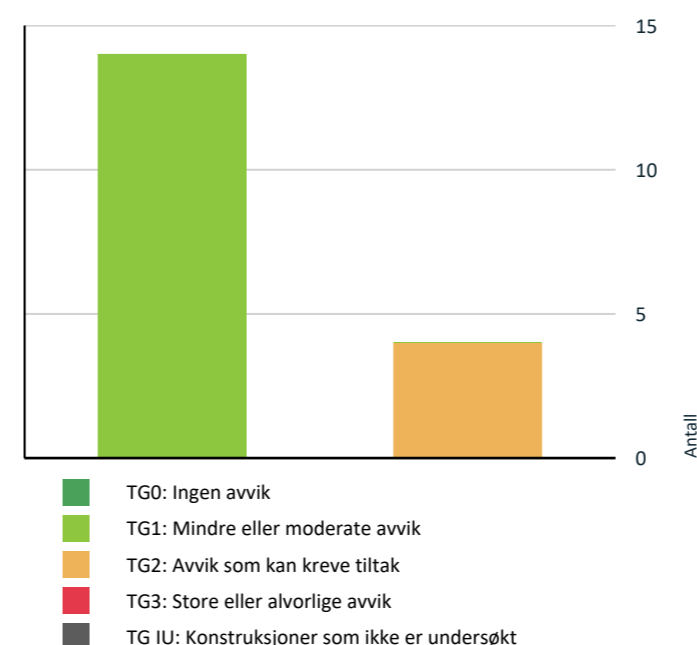
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

En inntegnet vegg mellom gangen og stue / kjøkken er enten fjernet, eller har ikke blitt oppført.

Endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1918

Kommentar
Innvendig ombygd i 2007 / 2008

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard med bla heis og fjernvarme i bygget

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Arbeidstype	Beskrivelse
2008	Ombygging	Bygget ble innvendig ombygd og fornyet i 2007 / 2008. Vinduene ble byttet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av pvc og to lag isolerglass, fra 2007

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Entredør



Døren er lyd og brannklassifisert

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Parkett på gulvene.
Malt tapet på veggene
Sparklede og malte plater i himlingene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Trebjelkelag mellom etasjene.

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

Målt høydeforskjell inntil 10 mm over 2 meter målelengde, inntil 25 gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Ved fremtidig oppussing kan avretting av gulv vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbled.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra ca 2008.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.



Oversiktsbilde bad

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk i underkant av 1:100, mindre på deler av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.
I tillegg har tettesjiktet en oppkant under terskelen, ca 25 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig iht gjeldende regelverk.
Dette er kompensert for med en tettlist på gulvet rundt dusjnisen og en oppkant på membranen under dørstokken.
Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.



Oppkant under døra

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Påvist en sluk av rustfritt stål i gulvet.
Denne typen sluk har ikke klemring, membranen er limt til en flens på sluken.
Tettesjikt av smøremembran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tettesjiktet er ca 18 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjiktet antas å ha en del gjenværende levetid, men denne er vanskelig å fastsette nøyaktig.
Bruk av et tett dusjkabinett vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger og kan gi badet forlenget levetid.



Stålsluk i gulvet

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, stue.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (15,2 %)

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har foliebelagte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap



Oversiktsbilde kjøkken

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekraner i en vegg på badet.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fordelingskap for tappevann og vannbåren varme

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Felles fjernvarmeanlegg i felles teknisk rom i 1 etg.
Anlegget er felles for sameiet og er ikke besikket eller vurdert.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker tilknyttet fjernvarmeanlegg, i felles teknisk rom i 1 etg.
Felles bygningsdeler er ikke vurdert her.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygningen har felles fjernvarmeanlegg.
Tilknyttet varmt tappevann og romoppvarming via radiatorer.
Fordelingskap for oppvarming er felles med skap for tappevann

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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 bygnings sakkyndig 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

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i den innvendige boden.
Felles skap med hovedsikringer og målere er plassert i fellesareal.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for "Ny elektrisk installasjon i leilighet" fra Storm elektro as, datert 25.04.2008.

Tidligere salgsoppgave skriver at tidligere eier, som er elektriker, selv har montert noen ekstra stikkontakter.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring fra Storm elektro as

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

Dette punkt 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Sprinkleranlegg i bygget.
Røykvarslere tilknyttet alarmsentral.
Leiligheten ligger i 3 etg, radontiltak er lite relevant.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/55 m²

To roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad,
2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

To roms leilighet i bygg med heis.
Sentralt beliggende i nordre ende av i gågata i Ålesund sentrum.
Alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet.
Kort vei til tur og rekreasjonsområder i Byparken og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 41 m ² 1918 1 sov	14-04-2026	2 600 000	2 590 000		2 590 000	63 171
2 Skaregata 7 ,6002 ÅLESUND 47 m ² 1907 1 sov	05-11-2025	2 500 000	2 450 000	25 103	2 475 103	52 662
3 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1907 1 sov	14-07-2025	2 500 000	2 610 000		2 610 000	52 200
4 Tollbugata 10B ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1907 1 sov	13-01-2026	2 690 000	2 610 000		2 610 000	52 200
5 Skaregata 11 ,6002 ÅLESUND 61 m ² 1907 2 sov	16-09-2025	2 900 000	3 155 000		3 155 000	51 721
6 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 49 m ² 1918 1 sov	13-05-2025	2 600 000	2 700 000		2 700 000	50 000
7 Kongens gate 34A ,6002 ÅLESUND 50 m ² 1918 1 sov	13-08-2024	2 500 000	2 425 000		2 425 000	48 500
8 Storgata 37 ,6002 ÅLESUND 63 m ² 1906 2 sov	07-10-2025	2 450 000	2 630 000		2 630 000	41 746

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 449
Felleskostnader, justert etter 19.05.26	Kr.	57 516
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

To roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

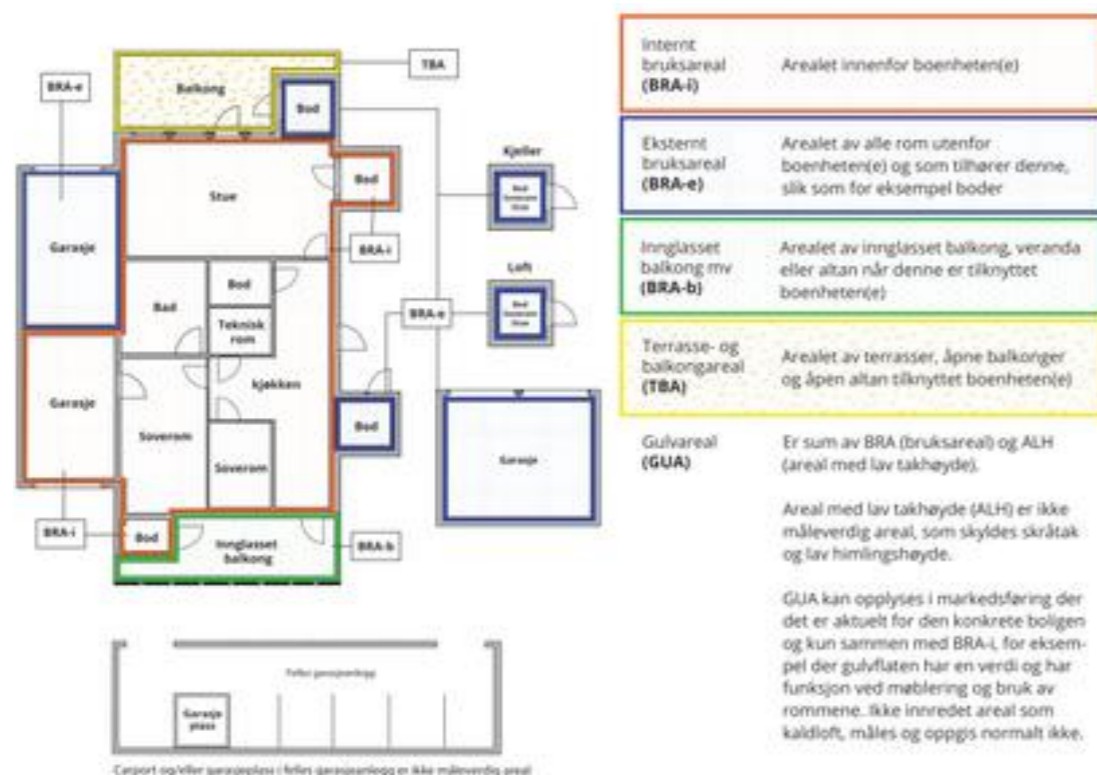
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	55			55	
1 etasje		5		5	
SUM	55	5			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		
1 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: En inntegnet vegg mellom gangen og stue / kjøkken er enten fjernet, eller har ikke blitt oppført. Endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet blandedbatterier på kjøkkenet, Rør 24 as, i 2024

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Per-Arne Selboskar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	612		12	459 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongens gate 34A

Hjemmelshaver

Selboskar Per-Arne

Eierandel

55 / 1355

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i gågata Kongens gate ved Skansen i Ålesund sentrum. Alle sentrumsfunksjoner i umiddelbar nærhet. Kort vei til tur og rekreasjonsområder i Byparken og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig / forretning / kontor i reg plan for Ålesund sentrum fra 2000

Om tomten

Tomten er i stor grad bebygd. Støpt fortau langs Kongens gate. Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, men mulighet for både sone- og korttidsparkering langs gaten i området.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2008	Midl brukstillatelse 2 og 3 etg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	30.01.2008		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.03.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.01.2005		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

KONGENS GATE 34A

Oppdragsnr.: 13707-1708

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 19 av 21

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1708

Befaringsdato: 13.05.2026

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP8979>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ålesund Bolig og
Prosjektmeistring AS



Egenerklæring

Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND

07.May.2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kongens gate 34A	Kongens gate 34A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt sommeren 2021. Overtok 01.08.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Selboskar, Per-Arne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Ble sanert for skjeggekre i perioden 2021-2022. Ble utført i samtlige leiligheter og fellesareal.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Side 3



Ble sett skjeggkre i gang i perioden 2021-2022. Veldig raskt tatt hånd om.

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?
 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

Side 4



Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28263988

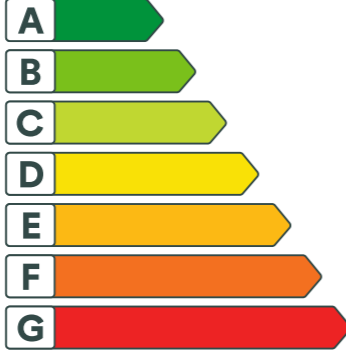

Side 5



Energiatest



Adresse Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND	
Dato for energimerking 26.05.2026	Merkenummer Energiatest-2026-301826
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178918370
Gårdsnummer 201	Bruksnummer 612
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0301






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.


Boliginformasjon

Byggeår 1918	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
155,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 150,87 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 424 kWh
---	---

**Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND**

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

VEDTEKTER FOR SAMEIET MERKURGÅRDEN

Vedtatt på konstituerende sameiemøte mandag 2. mars 2009

Endret på ekstraordinært sameiemøte onsdag 30. juni 2010

Endret på ordinært årsmøte tirsdag 14. mai 2019

Endret på ordinært årsmøte 22. juni 2020

Endret på ordinært årsmøte 23. mai 2024

1. Navn, forretningskontor, sameiebrøk.

Sameiet har navn «Sameiet Merkurgården» og består av 24 private seksjoner og 2 nærings seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring. Sameiets deltakere har hjemmel til seksjonene som er opprettet på gnr. 201, bnr.612 i Ålesund kommune.

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

Beregningen av bruksarealet er foretatt slik:

Arealberegningen for de enkelte seksjoner viser BRA (bruksareal) iflg. NS 3940 med de unntak som gjøres i Husbankens arealregler for vertikale konstruksjoner og sjakter inne i seksjonen som er regnet med i arealet. Arealet for hver seksjon er avrundet til nærmeste hele tall.

Boder som ikke ligger i den enkelte seksjon er ikke medregnet i arealet, heller ikke terrasse, balkong, ute område eller andel av fellesareal, heiser, trapper e.l.

2. Organisering av sameiet, seksjonseiers råderett og plikter

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte på sin seksjon.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med de begrensninger som gis i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

Salg eller utleie av seksjoner skal meddeles styret skriftlig med minst 14 dagers varsel før innflytting/overatakelse. Gyldig salg/utleie krever skriftlig godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan styret ikke nekte uten saklig grunn.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen. Seksjonseier plikter å opplyse styret om at leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av utleieperioden.

Framleie, d.v.s. leietakers videre bortleie, er ikke tillatt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier har felles bruksrett sammen med de øvrige eierne til sameiets fellesarealer. Disse må imidlertid ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

3. Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon fordeles mellom eierne ihht. følgende fordelingsliste:

Felleskostnad	Nøkkel	Fordeling
Styrehonorar	A	Pr. seksjon
Revisjonshonorar	A	Pr. seksjon
Forretningsførerhonorar	A	Pr. seksjon
Kontor/adm.kostnader/fellessmøter	A	Pr. seksjon
Renovasjon, vann og kloakk	F	Pr. areal, unntatt garasje
Forsikring bygg	B	Pr. areal
Energikostnader fellesareal	C	Pr. boligseksjon
Vaktmestertjenester	C	Pr. boligseksjon
Renhold fellesareal	C	Pr. boligseksjon
Service og vedlikehold heis	C	Pr. boligseksjon
Vedlikehold inkl. avsetning	B	Pr. areal
Fjernvarme	D	Pr areal, unntatt garasje

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

For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene. Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av felleskostnader har den enkelte sameier panterrett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens §31.

4. Vedlikehold

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

Seksjonseier skal vedlikeholde våtrom for å unngå lekkasje, skal rense sluk og holde avløpsrør åpne. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sørge for vedlikeholdet for seksjonseiers egen regning

Det er opprettet et vedlikeholdsfond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnadene, eller slik som styret måtte kreve.

5. Styret

Boligsameiet skal ha et styre bestående av leder, 2 styremedlemmer og minst 1 vararepresentant. Styret velges på årsmøte. Styremedlemmene velges for 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Vararepresentant velges for ett år av gangen.

6. Stvrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette og si opp forretningsfører, evt. vaktmester/vaktmesterordning og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan foreslå alminnelige ordensregler for sameiet, som må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

7. Styremøtet

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles.

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder.

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen 30. april. Styret innkaller til årsmøte med varsel minst åtte dager, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles til med minst 3, høyst 20 dagers varsel når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende. I avstemming regnes flertall etter antall seksjoner. Ved opptelling av stemmer, anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §38 og §39. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

9. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Budsjett
5. Valg av styre og vararepresentanter
6. Godtgjørelse til revisor og styre
7. Innkomne saker

10. Regnskap og revisjon

Styret ansetter forretningsfører, som skal forestå den daglige driften av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Denne sørges for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet, som skal revideres av revisor. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører andre nødvendige tjenester ihht. avtale.

Revisor, som enten må være registrert eller statsautorisert, velges på årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

11. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter, også i.h.t. panteretten etter pkt. 3.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser, herunder også mislighold av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, ref. Eierseksjonslovens §38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer denne er ansvarlig for, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet på årsmøte.

Når en seksjonseier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter, er dette også å betrakte som vesentlig mislighold.

For øvrig vises det til Eierseksjonslovens §38 og §39.

12. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

13. Endringer i vedtekter

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Eierseksjonsloven §27 2. ledd.

14. Særlige bestemmelser

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod til noen som ikke er seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å delta i de fellesaktiviteter som styret måtte foreslå, eller bidra til at fellestiltak lar seg gjennomføre, herunder deltakelse på dugnader på fellesanlegg mv. Ved utleie gjelder dette også for leietakere og det er utleiers plikt å sørge for at leietaker er underrettet om dette.

15. Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtekter for sameiet.

16. Firmategning

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

17. Forhold til lov om eierseksjoner

Når ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt av sameiet gnr. 201, bnr. 612 i Ålesund 31. januar 2008.

Årsrapport 2025**Sameiet Merkurgården Kongensgate**

Styret har bestått av: Elisabeth Kvalsund, Styreleder
Viktor Brunvoll
Erlend Haugsbø
Elisa Hessen, Vara

Det ble avholdt styremøte 20 april 2026.

Saker:

- Bytte av kameraovervåking
- For å sikre et ryddig fellesareal ønsker vi å innføre gebyr for de som ikke benytter bosskontainere korrekt.
- Forslag om å øke sparing for ev. bytte av undertak eller beslag i fremtiden.
- Valg av ny styreleder. (trenger påmeldinger for valg)

Drift og vedlikehold 2025

- Heis TK Elevator: Div. reparasjoner Wire og buffer. Bytte av pakning på gir, rengjøring oljesøl.
- Norsk heiskontroll. Periodisk kontroll.
- GK Norge: Service og bytte av motor på ventilasjonssystem. Bytte av fire stk. motor. Bytte av 2 stk. viftehjul.
- Storm elektro: Kontroll brannanlegg.

Økonomi

Styret vurderer sameiets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2025 viser et positivt resultat på kr 94 350, som avsettes til vedlikeholdsfondet. Det positive resultatet skyldes i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme enn budsjettet.

Årsmøte er satt til 19. mai i Admento sine lokaler i Kipervikgata 11.

Ålesund, 04.05.2026
Styret i Sameiet Merkurgården Kongensgate
v/Styreleder Elisabeth Kvalsund

**HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET MERKURGÅRDEN.**

Følgende husordensregler har til formål å sikre ro, orden og trivsel i eiendommen.

1. I felles rom og ganger må det ikke settes sykler, barnevogner, handlevogner, sportsartikler etc.
2. Det må tilstrebtes å holde søppelrommene rene og luktfrie. Kun husholdningsavfall skal legges i bossdunkene. **Avfallet må pakkes i plastposer og disse må knyttes forsvarlig igjen før de legges i dunkene.** Avfall som kan renne ut må pakkes spesielt nøye. Har man behov for å fjerne ekstraordinært mye avfall må det benyttes sekker som er merket Ålesund kommune, ellers blir ikke fjernet. Slike sekker kan kjøpes hos Ålesund kommune- Teknisk sektor.
3. Det skal ikke henges, ristes, bankes eller luftes tepper, dyner e.l. fra vinduer eller verandaer.
4. Forutsetningen for husdyrhold er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne.
5. Etter kl 16.00 må ingen la ytre inngangsdør stå ulåst. Lørdag og søndag skal de være låst hele dagen.
6. Mellom kl 23.00 og kl 08.00 skal det være mest mulig ro i eiendommen. Radio og TV- apparater må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Det samme gjelder for radioer som man tar ut på veranda. Når gjester forlater huset om natten er det den enkelte eier/leietaker som er ansvarlig for at dette foregår uten bråk i gangene.
7. Styret har avgjørelsesmyndighet når det gjelder markiser, parabol, endringer på fasadekledning, utvendige farger, markisestoffer, flaggstenger, blomsterkasser o.l. Dette inkluderer fliser/belegg på balkonger/terrasser.
8. Ved transport av større gjenstander via heisen, f.eks. ved inn- og utflytting skal "transportgardiner" monteres i heisen som beskyttelse. Disse utleveres av vaktmesteren/styret.
9. Det nevnes særskilt at dersom man leier eller låner ut leiligheten, så plikter eieren og orientere om de gjeldende husordensregler.
10. Den enkelte blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av den øvrige husstand, fremleietakerne eller andre som har gitt adgang til leiligheten.



**Årsregnskap for
SAMEIET MERKURGÅRDEN KONGENSGATE**

993850675

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

SAMEIET MERKURGÅRDEN KONGENSGATE
993 850 675

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Felleskostnader		1 277 808	1 182 000
Sum driftsinntekter		1 277 808	1 182 000
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	63 896	61 614
Annen driftskostnad	3	1 119 562	1 294 904
Sum driftskostnader		1 183 458	1 356 518
Driftsresultat		94 350	-174 518
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	315
Sum finansinntekter		0	315
Netto finans		0	315
Årsresultat		94 350	-174 203
Overføringer			
Fond	4	94 350	-174 203
Sum overføringer		94 350	-174 203

BankID Signing
Elisabeth Kvalsund
2026-03-02

BankID Signing
Viktor Brunvoll
2026-03-03

BankID Signing
Erlend Haugsbø
2026-03-03

SAMEIET MERKURGÅRDEN KONGENSGATE
993 850 675

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	3 563	566
Andre kortsiktige fordringer	6	21 324	19 176
Sum fordringer		24 887	19 742
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	7	395 471	271 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		395 471	271 082
Sum omløpsmidler		420 358	290 824
SUM EIENDELER		420 358	290 824

BankID Signing
Elisabeth Kvalsund
2026-03-02

BankID Signing
Viktor Brunvoll
2026-03-03

BankID Signing
Erlend Haugsbø
2026-03-03

SAMEIET MERKURGÅRDEN KONGENSGATE
993 850 675



Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Sameiets fond	4	288 886	194 536
Sum opptjent egenkapital		288 886	194 536

Sum egenkapital		288 886	194 536
------------------------	--	----------------	----------------

Gjeld

Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 471	13 311
Annen kortsiktig gjeld	8	98 002	82 977
Sum kortsiktig gjeld		131 473	96 288

Sum gjeld		131 473	96 288
------------------	--	----------------	---------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		420 358	290 824
---------------------------------	--	----------------	----------------

ÅLESUND, 02.03.2026

Elisabeth Kvalsund
styrets leder

Erlend Haugsbø
styremedlem

Viktor Brunvoll
styremedlem

SAMEIET MERKURGÅRDEN KONGENSGATE
993 850 675



Noter

Regnskapsprinsipper og opplysninger om virksomheten

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Gjelder felleskostnader fra sameierne. Inntektsføring av innbetaling til felleskostnader blir gjort pr måned

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

Sameiet er etablert for å forvalte og drive felles eiendom i henhold til eierseksjonsloven/sameiets vedtekter. Sameiets virksomhet består i hovedsak av drift, vedlikehold og administrasjon av fellesarealer og felles installasjoner, herunder innkreving av felleskostnader fra sameierne for dekning av løpende utgifter.

Sameiet har ingen ervervmessig virksomhet, og formålet er ikke å skape økonomisk overskudd, men å sikre en forsvarlig forvaltning av eiendommen til beste for sameierne. Eventuelle overskudd eller underskudd i regnskapsåret videreføres mot egenkapital/fond og påvirker fremtidige felleskostnader.

Sameiet har ikke ansatte per balansedagen. Den daglige forvaltningen ivaretas av styret, eventuelt med bistand fra ekstern forretningsfører.

Sameiets virksomhet er begrenset til eiendommen(s) beliggende i Ålesund kommune.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	56 000	54 000
Arbeidsgiveravgift	7 896	7 614
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	63 896	61 614

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

SAMEIET MERKURGÅRDEN KONGENSGATE
993 850 675



Note 3 - Annen driftskostnad

	2025	2024
Kommunale avgifter, renovasjon og VA	302 500	296 827
Felles strøm / fjernvarme	283 909	316 379
Vedlikehold	163 312	397 219
Heis	90 362	28 126
Revisjon	19 375	15 625
Regnskapsførsel	106 271	101 556
Vaktmester	22 203	21 197
Forsikring	125 796	113 201
Andre kostnader / gebyr / mm	5 835	4 775
Sum	1 119 562	1 294 904

Note 4 - Egenkapital / fond

	Vedlikeholdsfond	
Pr 01.01.2025		194 536
Årets resultat		94 350
Pr 31.12.2025		288 886

Note 5 - Kundefordringer

	31.12.2025	31.12.2024
Kundefordringer til pålydende 31.12	3 563	566
Kundefordringer 31.12	3 563	566

Note 6 - Andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalte kostnader (forsikring, skadedyravtale)	21 324	19 176
Sum	21 324	19 176

Note 7 - Bankinnskudd

	31.12.2025	
Saldo driftskonto		395 471
Saldo skattetrekkkonto		0
Sum		395 471

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
Forskuddsbetalte felleskostnader	7 640	15 468
Påløpte kostnader (fjernvarme)	90 362	67 509
Sum	98 002	82 977

Sameiet Merkurgården - Kostnadsfordeling etter Budsjett for 2025

Revisjon 1 Legges inn på fakturering fra 01.01.25

Sameieknostnader	Budsjett-25	Regnsk-23	Ford.kode
Styreonorar	20 600	20 538	A
Revisjonshonorar	17 000	14 375	A
Forretningstørrethonorar	112 000	98 779	A
Kontor/adm.kostn./gebyr	5 000	4 037	A
Renovasjon	112 000	100 854	F
VA forbruk	120 000	62 773	F
VA gebyr	80 000	56 781	F
Forsikring	120 000	102 659	B
Strøm fellesareal	58 000	56 292	C
Vasking	41 200	41 076	C
Vaktmester	22 000	17 930	C
Vedih. av heis	30 000	184 106	C
Vedlikehold inkl. avsetnin	200 000	71 126	B
			E
Sum uten fjernvarme	937 800	831 328	
Fjernvarme/varmevann	340 000	325 622	D
Sum	1 277 800	1 156 948	

Note :
Fordeling av felleskostnader.
Fordelingskoder :
Sameiebrøk er lik seksjonsareal/totalareal, som er 1,365 kvm.
Bokstavene A, B, C, D, E, F representerer følgende fordeling :
A: Dekkes av seksjonene etter antall seksjoner, x/26
B: Dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, x/1.355.
C: Dekkes av alle boligseksjoner, x/24
D: Dekkes av seksjoner etter sameiebrøken, x/1.330. Unntatt garasje. Kun fjernvarme
E: Dekkes av seksjoner med Kabel-TV.
F: Dekkes av samtlige seksjoner etter sameiebrøken, x/1.330. Unntatt garasje

Budsj-25 rev 1	Budsj-24 rev 1	Endring
20 600	20 600	0
17 000	15 000	2 000
112 000	101 000	11 000
5 000	5 000	0
112 000	106 000	6 000
120 000	120 000	0
80 000	72 000	8 000
120 000	113 200	6 800
58 000	58 000	0
22 000	41 200	0
30 000	20 000	2 000
200 000	20 000	10 000
0	160 000	40 000
937 800	852 000	85 800
340 000	330 000	10 000
1 277 800	1 182 000	95 800
Endring		8,1 %

Nøkkeltall	Ant.Seksj.	Areal	Kabel
Leiligheter	24	1 200	24
Næring parkering	1	25	
Næring	1	130	0
Sum Næring og leiligh		1 330	
Sum	26	1 355	24

Kostnadsfordeling	Fjernvarme				Sum
	Ford. A	Ford. B	Ford. C	Ford. D	
Leiligheter	142 708	283 395	151 200	71 567	1 165 573
Næring	11 892	36 605		33 233	112 227
Sum	154 600	320 000	151 200	340 000	1 277 800

Nøkkeltall	Sum UFjv	Fjernvarme	Pr. m2	Sum	Pr. m2
Leiligheter	858 806	306 767	226	1 165 573	860

Sameiet Merkurgården
 Fakturering fra 01.01.2025

Snr.	Navn	Felles- kostnad er	Fjern- varme	Pr. mnd nytt budsj.	Gml budsjet pr mnd	Diff.
1		2.394	746	3.139	2.902	237
2		2.629	873	3.502	3.239	263
3		2.668	895	3.563	3.295	267
4		2.550	831	3.381	3.127	254
5		3.100	1.129	4.229	3.913	316
6		3.139	1.150	4.289	3.969	320
7		2.394	746	3.139	2.902	237
8		2.629	873	3.502	3.239	263
9		2.668	895	3.563	3.295	267
10		2.550	831	3.381	3.127	254
11		3.139	1.150	4.289	3.969	320
12		3.178	1.172	4.350	4.025	324
13		2.394	746	3.139	2.902	237
14		2.629	873	3.502	3.239	263
15		2.668	895	3.563	3.295	267
16		2.550	831	3.381	3.127	254
17		3.139	1.150	4.289	3.969	320
18		3.178	1.172	4.350	4.025	324
19		3.178	1.172	4.350	4.025	324
20		3.531	1.363	4.895	4.531	364
21		3.178	1.172	4.350	4.025	324
22		3.257	1.214	4.471	4.138	333
23		4.747	2.024	6.771	6.271	500
24		4.080	1.662	5.742	5.317	425
25		5.595	2.769	8.365	7.752	613
26		988		988	874	114
Pr år		78.150	28.334	106.483	98.499	7.985
				1.277.900	1.181.965	95.935

TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM LEIET OG HOWNEN AS ER BEGJÆRER I

LEITE & HOWNEN AS
 Lølligheitskomp

PROSJEKT: Lølligheitskomp

TEGN.NR.: 517

ANLEIET LEITE OG HOWNEN AS YRRESGATE 12 6003 ÅLESUND TLF 70102220

Byggeplass: Kongensgate 32b ÅLESUND

Tilaksnavn: Eilendom AS

DATE: 11012005

MAL: Gnr: 201 Bnr: 612

REVISJONER

REV	ANT	REVISJONEN OMFAFTER	DATE	TEGN
F		Vertler fasade og legh. 1	05022007	nk
E		Endringer etter plassering sjakter	05022007	nk
D		Endringer etter oppmåling	24112006	nk
C		Endringer etter vedtak	14112006	nk
B		Endringer/ tilpasninger til byggeskand og utseende av arb.tegn	25092006	ln
A		Endringer/ tilpasninger til byggeskand og utseende av arb.tegn	03022006	ln

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningsetaten

Saks nr. Date: **21-03-07**

Bruy dateret

FASADE VEST

TEGNENDE: LEITE OG HOWDEN AS		ARHITEKT: LEITE OG HOWDEN AS	
PROSJEKT: Leilighetsskema		BYGGPLASS: Kongensgate 32b	
TEGN.NR.: 515		ALESUND	
SAK.NR.: 05297		Tiltakshaver: Elendom AS	
TEGN. bh/nk		Tittel: FASADE NORD	
DATO: 11012005		Gnr: 201 Bnr: 612	
MÅL: DATO		REV. ANTI	
REVIDERENGEN OMFATTER:		REVIDERENGEN OMFATTER:	
A Endringer/tilpasninger til byggeskjema og innspill fra møter.		A Endringer/tilpasninger til byggeskjema og innspill fra møter.	
B Endringer etter vedtak, kundeinstruksjoner/utendelse av arblagn.		B Endringer etter vedtak, kundeinstruksjoner/utendelse av arblagn.	
C Endringer etter oppmåling.		C Endringer etter oppmåling.	
D Endringer etter kundeinstruksjoner (behgh.19) og notis.		D Endringer etter kundeinstruksjoner (behgh.19) og notis.	
E Endringer etter plassering slakter.		E Endringer etter plassering slakter.	
F Verdtter fasade og behgh. 1		F Verdtter fasade og behgh. 1	

TEGNENDE: LEITE OG HOWDEN AS

ARHITEKT: LEITE OG HOWDEN AS

BYGGPLASS: Kongensgate 32b

ALESUND

Tiltakshaver: Elendom AS

Tittel: FASADE NORD

Gnr: 201 Bnr: 612

DATO: 11012005

MÅL: DATO

REV. ANTI

REVIDERENGEN OMFATTER:

A Endringer/tilpasninger til byggeskjema og innspill fra møter.

B Endringer etter vedtak, kundeinstruksjoner/utendelse av arblagn.

C Endringer etter oppmåling.

D Endringer etter kundeinstruksjoner (behgh.19) og notis.

E Endringer etter plassering slakter.

F Verdtter fasade og behgh. 1

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningsseksjonen

Sak nr. Dato: 09.03.07

Etter dato: 09.03.07



Leite og Howden AS
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/13/2871-2/ 201/612

Dato:
08.05.2013

GNR. 201 BNR. 612 - FERDIGATTEST - INNVENDIG OMBYGGING - KONGENS GATE 32 B

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet: Bydel nr.: 03 Grunnkrets nr.: 0301
Adresse: Gnr. 201 Bnr. 612 Kongensgate 32b
Søknad av: 03.02.2006 og 06.05.2008
Tiltakets art: Innvendig ombygg – endring av vinduer i 5.etasje
Tiltakshaver: Kongensgate 32b AS
Ansvarlig søker: Leite og Howden AS
Byggetillatelse: 23.05.2006, bygg.sak.sak nr. 050/06 og 14.05.08, bygg.sak nr. 072/08
Igangsettingstillatelse: 13.10.2003
Midlertidig brukstillatelse: 06.05.2008, 19.05.2008 og 18.05.2010

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:	
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Bankgiro: 4200.49.49999
postmottak@alesund.kommune.no			Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119

3

TITTEL: FASADE NORD G.nr: 201 B.nr: 612		TILTAKSHAVER: ETAN Eiendom AS DATO: 11012005		BYGGEPLASS: Kongensgate 32b ALESUND		SAK NR: 05297 TEGN: bh		ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN AS YSTERGAARDEN 12 6003 KJELLERØY TRAF 70102220		LEITE & HOWDEN ARKITEKT OG INGENIØRBYRØ LEITEN ENGEN MA HØI KØPERE ELLER BENYTTES VED UTBYGGING AV ANDELSEN SOM LEITE OG HOWDEN AS HØI MEDVIRKEN I	
REV. ANT	REVIDERENGEN OMFATTER:	DATO	TEGN.								
D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger	24112006	nk								
C	Endringer etter oppmåling	16112006	nk								
B	Endringer etter vedtek, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn	25092006	bh								
A	Endringer/ tilpassninger til byggeskiknad og innspill fra megler.	03022006	bh								

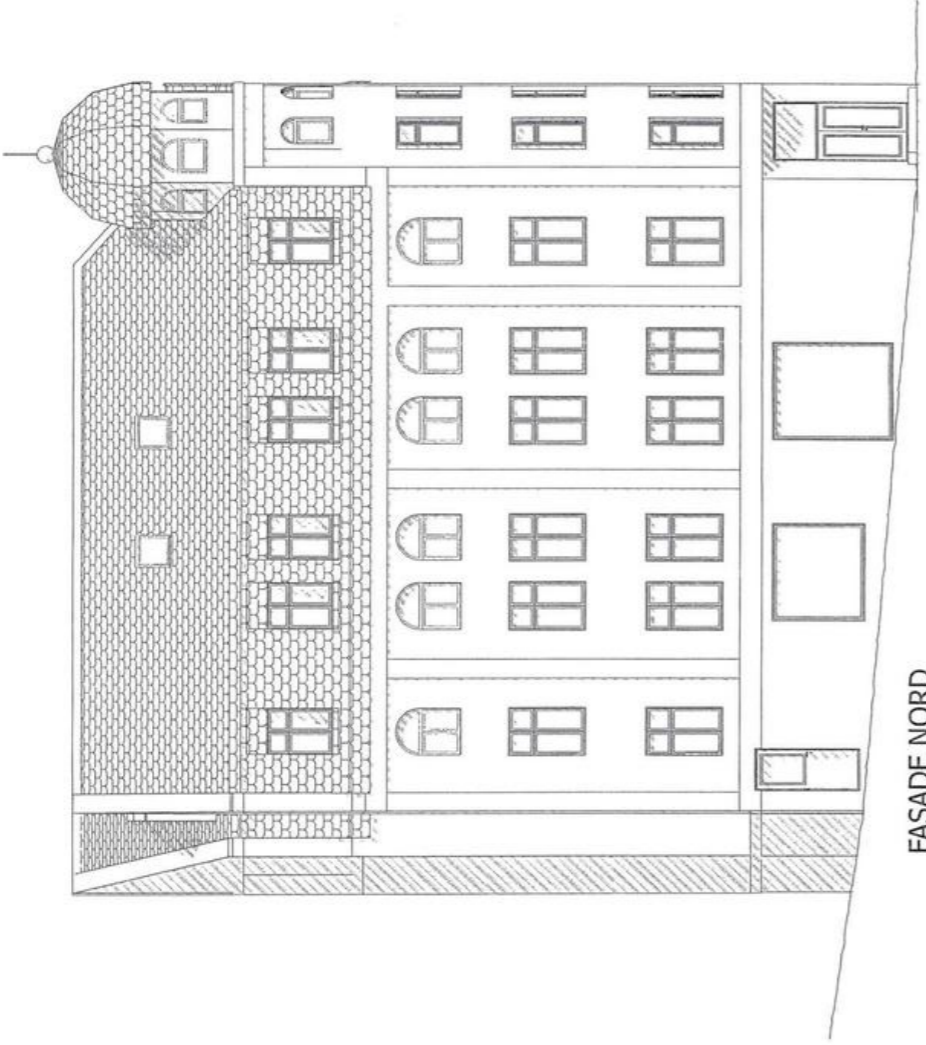
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningssjefen

Sak nr. Dato

Brev datert: 18/12-06



FASADE NORD

4

TITTEL: FASADE VEST G.nr: 201 B.nr: 612		TILTAKSHAVER: ETAN Eiendom AS DATO: 11012005		BYGGEPLASS: Kongensgate 32b ALESUND		SAK NR: 05297 TEGN: bh		ARKITEKT: LEITE OG HOWDEN AS YSTERGAARDEN 12 6003 KJELLERØY TRAF 70102220		LEITE & HOWDEN ARKITEKT OG INGENIØRBYRØ LEITEN ENGEN MA HØI KØPERE ELLER BENYTTES VED UTBYGGING AV ANDELSEN SOM LEITE OG HOWDEN AS HØI MEDVIRKEN I	
REV. ANT	REVIDERENGEN OMFATTER:	DATO	TEGN.								
D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørlegger	24112006	nk								
C	Endringer etter oppmåling	16112006	nk								
B	Endringer etter vedtek, kundetilpassninger, utarbeidelse av arb.tegn	25092006	bh								
A	Endringer/ tilpassninger til byggeskiknad og innspill fra megler.	03022006	bh								

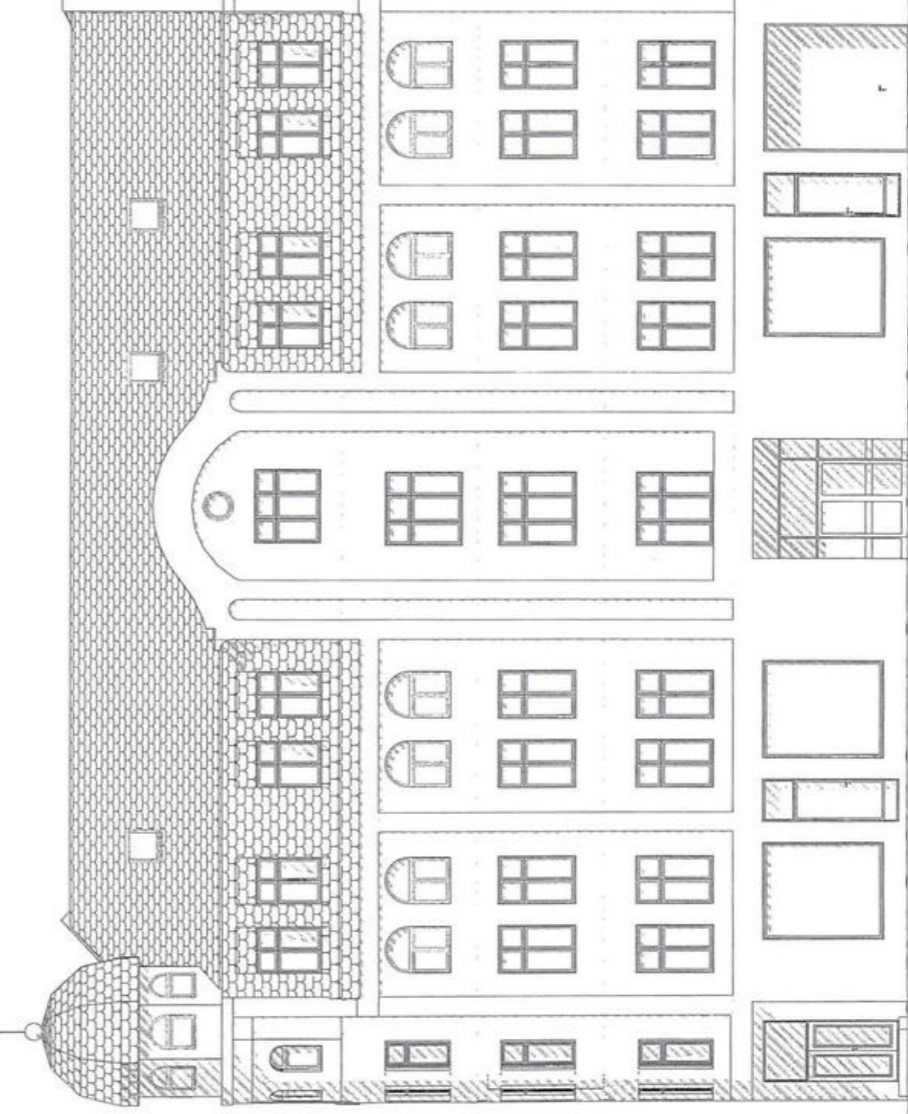
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesaksutvalget

Plan- og bygningssjefen

Sak nr. Dato

Brev datert: 18/12-06



FASADE VEST

REV. ANT	REVIDERINGSOMRÅDER	TEGN
D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørligger	24112006 nk
C	Endringer etter oppmåling	16112006 nk
B	Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arbeidtegn	25092006 bh
A	Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler.	03022006 bh

MÅL: G.nr: 201 B.nr: 612

DATO: 11012005

TEGN: bh

SAK NR: 05297

TEGN NR: 517

PROSJEKT: Leilighetskomp

SAKSBEHANDLER:



FASADE VEST

Ålesund kommune
20 DEC. 2006

Arkiv ID: 06/245-17
Løst ID: 06/1050
Type: Satt/19/2

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesøknadsgitt

Plan- og bygningssejfen

Satt nr. Date:

Erv datt. 19/12-06

TEGNEN MA HØR KØPENES ELLER BRYTTES VID UTØVELSE AV ARBEIDEN SOM LEITE OG HOWDEN AS HØR MEDVAKNER I. ARKITEKT OG INGENIØRBYRÅ

LEITE & HOWDEN

ARKITEKT LEITE OG HOWDEN AS VESTRESGÅTA 12 6003 ÅLESUND TLF. 70102220

SAK NR: 05297

TEGN NR: 517

PROSJEKT: Leilighetskomp

SAKSBEHANDLER:

REV. ANT	REVIDERINGSOMRÅDER	TEGN
D	Endringer etter kundetilpassninger (leiligh.19) og rørligger	24112006 nk
C	Endringer etter oppmåling	16112006 nk
B	Endringer etter vedtak, kundetilpassninger, utarbeidelse av arbeidtegn	25092006 bh
A	Endringer/ tilpassninger til byggesøknad og innspill fra megler.	03022006 bh

MÅL: G.nr: 201 B.nr: 612

DATO: 11012005

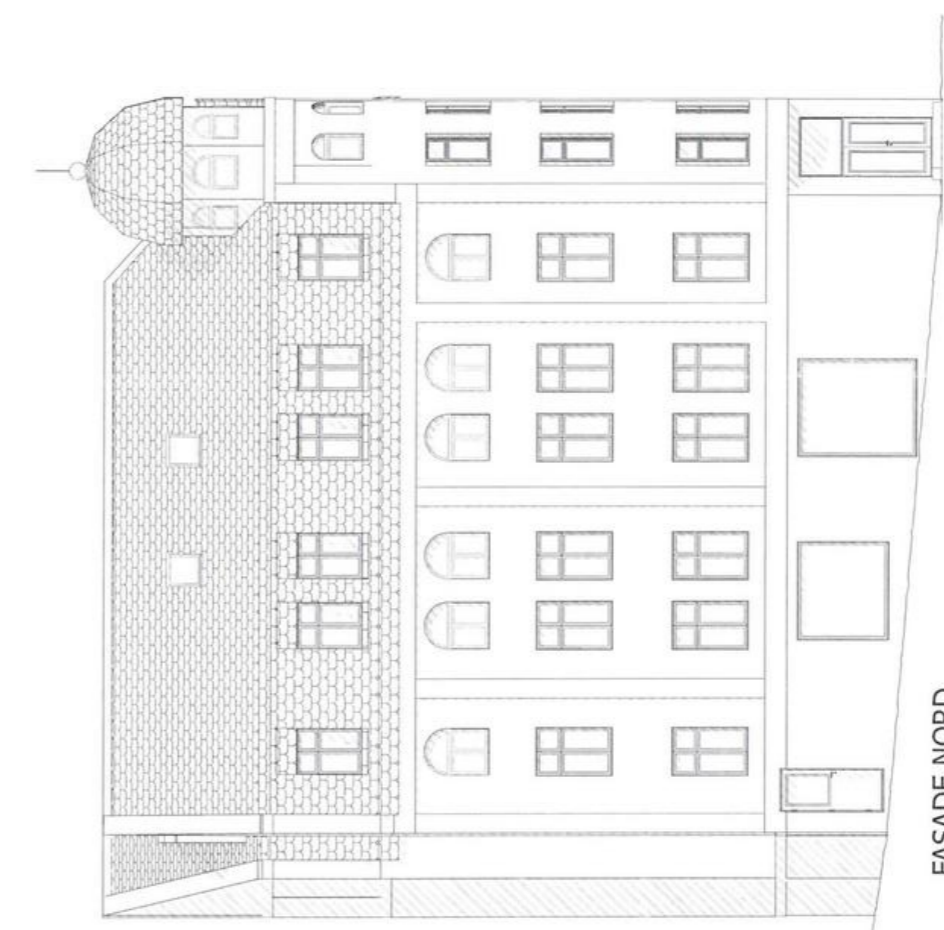
TEGN: bh

SAK NR: 05297

TEGN NR: 515

PROSJEKT: Leilighetskomp

SAKSBEHANDLER:



FASADE NORD

Ålesund kommune
20 DEC. 2006

Arkiv ID: 06/245-17
Løst ID: 06/1050
Type: Satt/19/2

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesøknadsgitt

Plan- og bygningssejfen

Satt nr. Date:

Erv datt. 19/12-06

TEGNEN MA HØR KØPENES ELLER BRYTTES VID UTØVELSE AV ARBEIDEN SOM LEITE OG HOWDEN AS HØR MEDVAKNER I. ARKITEKT OG INGENIØRBYRÅ

LEITE & HOWDEN

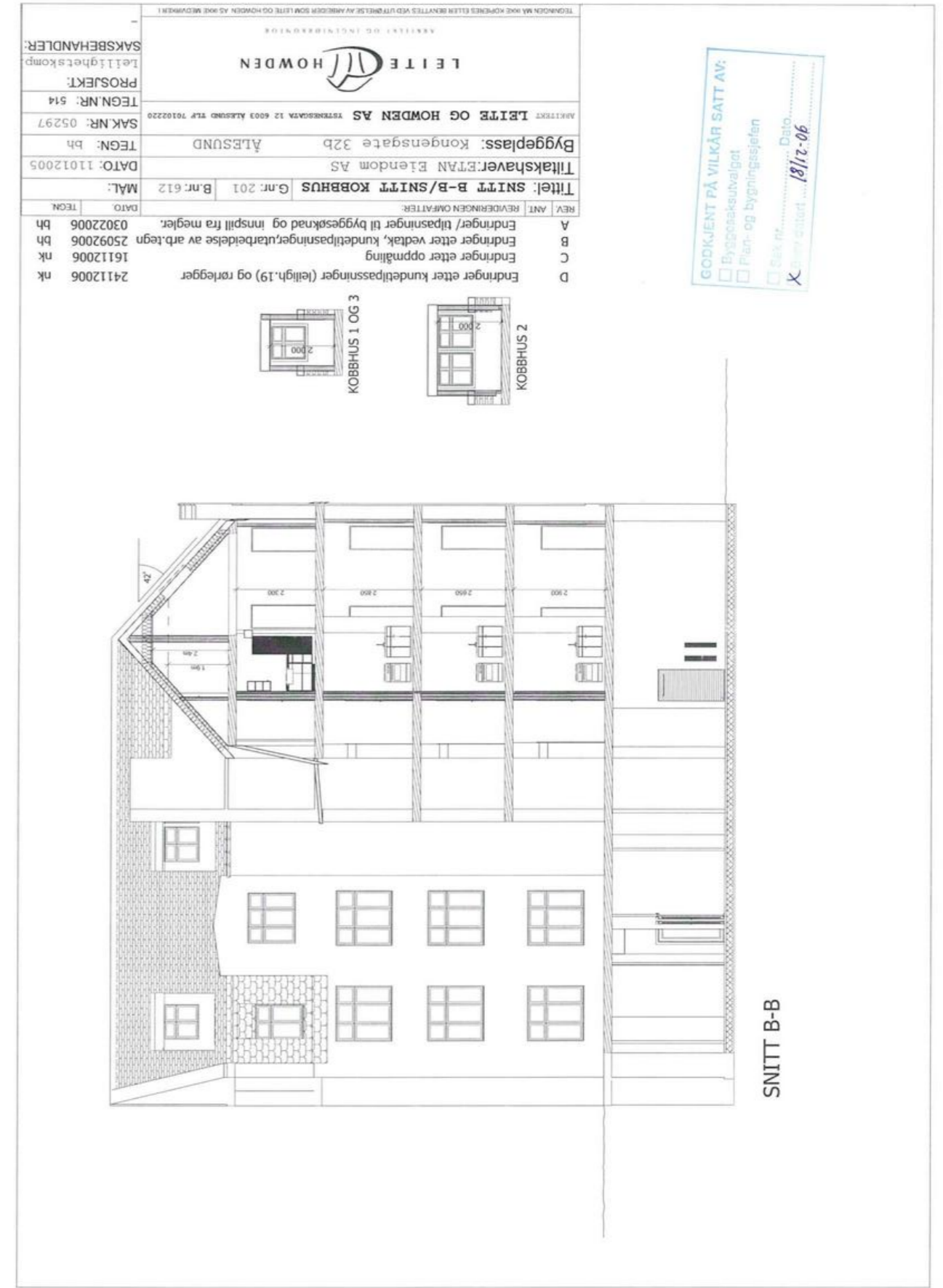
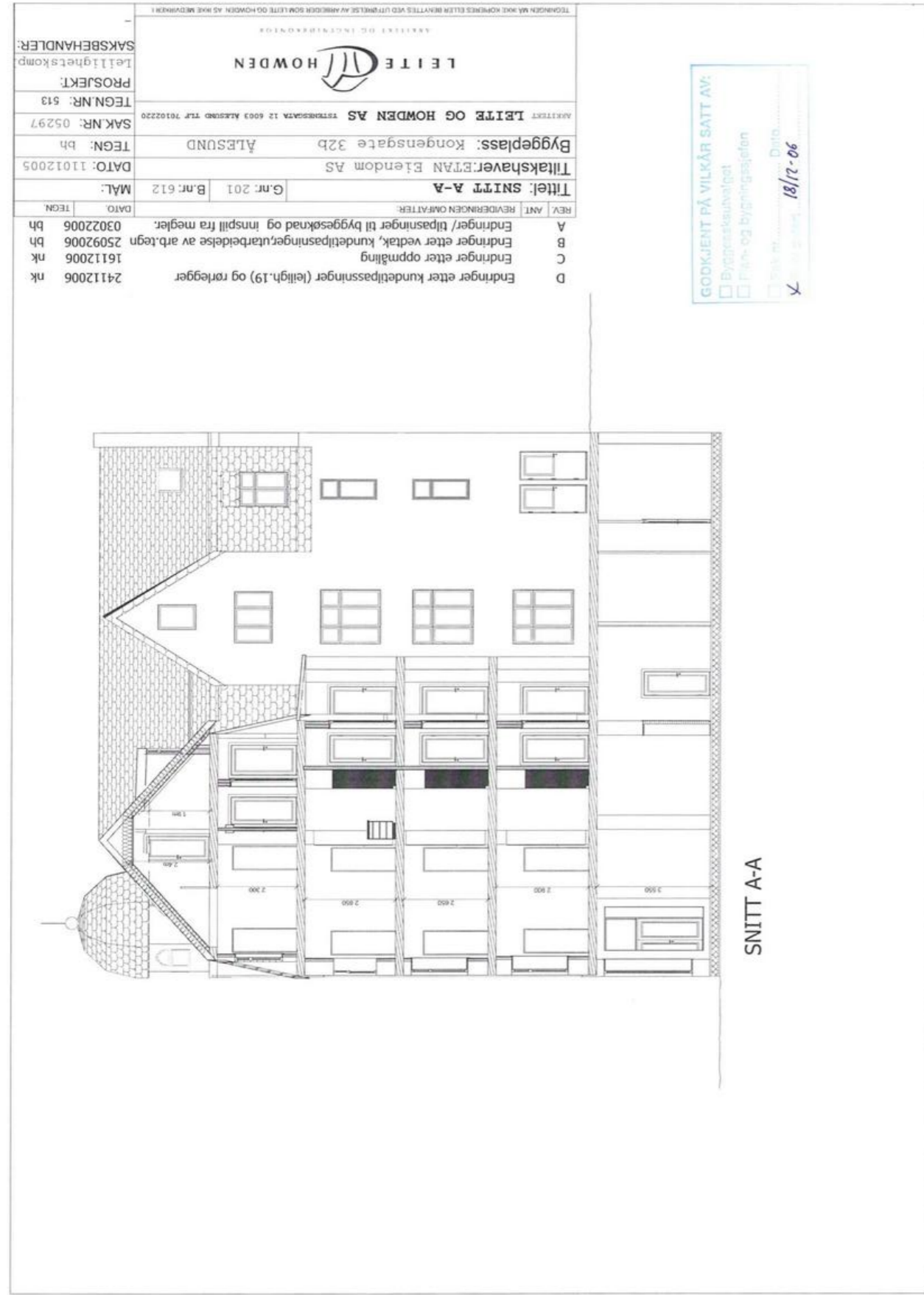
ARKITEKT LEITE OG HOWDEN AS VESTRESGÅTA 12 6003 ÅLESUND TLF. 70102220

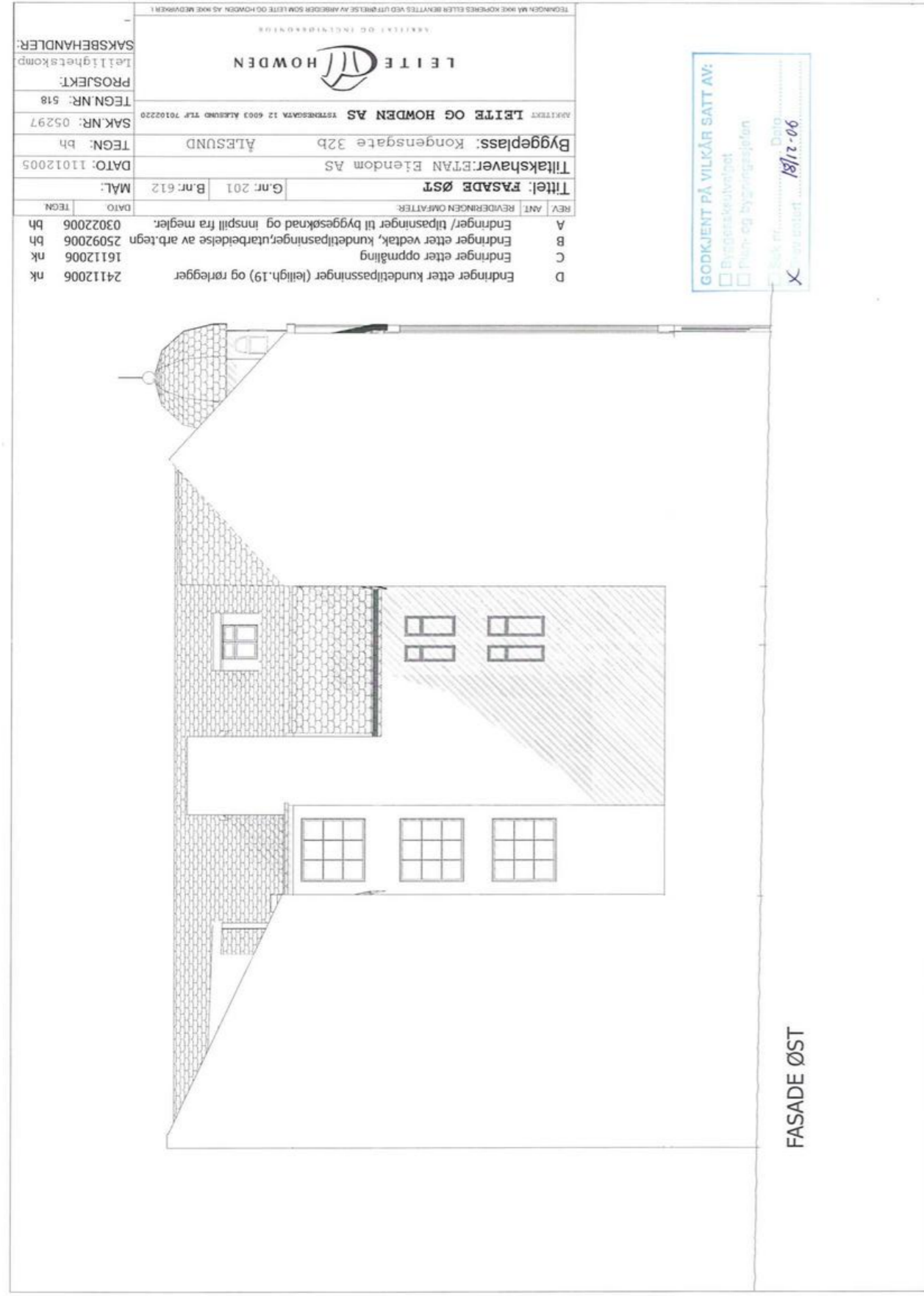
SAK NR: 05297

TEGN NR: 515

PROSJEKT: Leilighetskomp

SAKSBEHANDLER:





Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2) uforandret

Sokkelfremspring. (§ 66.3) uforandret

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1) uforandret

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.) uforandret

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.) uforandret

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjendt adkomst. (§ 48 og 62.) uforandret

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.) uforandret

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellomvegge (§§ 82, 85). Se desuten dept. forskifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. De 2 bitrapper oppføres i 1 stens mur, heisesjakt utføres i armert betong, alle trappetrin utføres i jernbetong

Isolasjon. (§ 81.) cement og tjæreapp

Takvinkel (§ 72.) som før Takteknig. (§ 87; dep. forskr. kap. XI)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.) ingen forandring

Heis (§ 94.) elektrisk Lysgård (§ 78.) 95,06 kvm. Lyssjakt (§ 96.) ingen

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) 1,7ml. 3 ml. Trappehus. (§ 90.) opført i mur og jernbetong

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp. 1. Hovedtrapp optrinn 16 cm. inntrinn 30 cm., bredde 2,7 m. og 1,52 m. Bitrapp mot Sorenskriver Bulls gt. optrinn 18 cm. inntrinn 25 cm. bredde 80 cm. Bitrapp mot vest optrinn 18 cm. inntrinn 25 cm. bredde 80 cm.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centralopvarming. 3 stk. 9"x9" piper i konferanserum en peis, lager for konfeksjon en ovn

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide	_____ m. eksclus. bjelkelag.
1ste etg.	3,5
2nen	2,9
3dje	2,8
4de	2,8
Loft	2,7

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, botteklosett, antall, § 109.) 2. etasje 2 sk. klosetter

Innhegning. (§ 148.) mot nabo blir opsatt innhegning

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Yderligere opplysninger. luftanordninger blir tilfredsstillende utført efter loven

Ojeldende servituter.

Ålesund, den 13. oktober 1945

L. M. M. M.
eier.

Pedro A. Pedersen
anmelder.

Tiltredes:

Pedro A. Pedersen
ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse kr. _____

• dispensasjonsandragende _____

• Tilsyn _____

Kr. _____

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:
Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tilladelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tilladelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før, når:

- 1) Gravningsarbeider påbegynnes.
- 2) Fundamenter skal anlegges.
- 3) Isolasjonsskiktet skal legges, etterat murflaten er avglattet.
- 4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
- 5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
- 6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvbord skal legges over stubbelotstyll.
- 8) Dytning av døre og vinduer er foretatt, før innklædning.
- 9) Piper og ildsteder er ferdige.

NR. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttingsmur og innbegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektorens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddelelse skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra leiermester om at alle piper og ildsteder er lovlige utført. Er der — unner arbeidets gang — på lovlige vis foretatt forandringer fra den oprindelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningerne skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og dateret.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tilladelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller anden innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tilladelse eller på annen måte enn tillatt kan det standses av bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmøkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlige møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD 15/10/45 hvor da saken besluttet oversendt brannstyret til uttalelse.

16/10/45.

Mines

Jnr. 8/45.

Tilbakesendes Ålesunds Bygningsråd etter å ha vært behandlet i lovlige brannstyremøte 9, november 1945, som sak nr. 15/45.

Vedtak :

"Trappene er ulovlige og minst en av dem må fjeres
"som hovedtrapp til topps. Trapperumsdørene må utføres selv-
"lukkende av 5 cm kompakt hard ved. Søndre trapp bør ha vindu-
"er. De antydde glidebaner mellom etasjene blir brannteknisk
"uforsvarlige. Gårdsplassens overdekning må overalt være fullt
"bæredyktig bl.a. for eventuell brannstigereising. I de store
"sammenhengende lagerrum må reolarrangementet framlegges til
"godkjennelse. "

ÅLESUNDS BRANNSTYRE, den 10. november 1945.

Arbeid
f.t. formann.

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 boligjakt 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

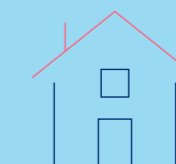
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Kongens gate 34A, 6002 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 612, snr. 12 i Sameiet Merkurgården Kongensgate, oppdragsnr.: 1400260101
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF/Partner
406 23 729
aw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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