

Torvteigen 26

LARSGÅRDEN | ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr 2 590 000,- Boligtype Andelsleilighet
BRA-i/BRA Total 95/101 kvm Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Torvteigen 26

**Lys og tiltalende 3-roms andelsleilighet i ende,
beliggende i et rolig og attraktivt område |
Vestvendt terrasse | Garasjeplass**

Adresse	Torvteigen 26 6009 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld	Kr 611 396,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 3 211 386,-
Fellesutgifter	Kr 7 288,-
BRA-i/BRA Total	95/101 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1985
Soverom	2
Etasje	2

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Torvteigen 26 – En pen og romslig 3-roms andelsleilighet med god planløsning.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, entré garderobe, bad og 2 soverom. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt veranda.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller, samt to boder med god lagringsplass. Borettslaget har også gjesteparkering på egen tomt.

Torvteigen borettslag er et populært og rolig boligområde, skjermet beliggende like øst for Ålesund sentrum, med nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk, turområder, gode bussforbindelser og enkel adkomst til både Ålesund sentrum og Moa.

Velkommen til visning.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	46
Vedlegg	48
Budgivning	163

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Torvteigen 26 ligger i det familievennlige nabolaget Larsgård i Ålesund. Nabolaget har en opplevd trygghetsscore på 89 av 100, noe som gjør det til et ideelt sted for å bosette seg.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med en bussholdeplass ved Torvteigen, kun ett minuttsgang unna. Linje 11 går fra en avstand på 0,1 km, og Ålesund Lufthavn, Vigra, kan nås på 19 minutter med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Larsgården skole for 1.-7. klasse ligger 0,9 km unna, omtrent 10 minutters gange. Aalesund International School, som tilbyr undervisning fra 1.-10. klasse, ligger 2,3 km unna og kan nås på 4 minutter med bil. Kolvikbakken ungdomsskole for 8.-10. klasse er 2,1 km unna, med en kjøretid på 3 minutter. Fagerlia videregående skole ligger 1,6 km unna og kan nås på 18 minutter til fots.

NTNU i Ålesund ligger også i umiddelbar nærhet, med kort sykkel- eller kjøretid til campus. Dette gir enkel tilgang til et aktivt universitetsmiljø og gjør beliggenheten praktisk for både studenter og ansatte.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Eurospar

Larsgården, som ligger 11 minutters gange unna, og Kiwi Klokkehuset, som er 20 minutters gange unna.

Nærheten til skog og mark gir gode turmuligheter, med en score på 90 av 100 for turmuligheter, noe som gjør området attraktivt for friluftsliv og rekreasjon.

ADKOMST

Fra Ålesund sentrum følg Borgundvegen østover. Ta av til venstre ved Fogd Greves Veg og fortsett til du får Høgskolen på høyre side. Ta så til venstre inn i Larsgårdsringen og følg veien ca. 800 m. Ta av til høyre i Torvteigen og du vil få borettslagets parkeringsplass på venstre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Torvteigen 26, 6009 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0283/25

SELGER

Sissel Anne Bigset og Søren Kristian Morthorst Jensen

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 401, andelsnr. 116 i Torvteigen 2 Borettslaget AL med orgnr.: 955361601 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 18.627 kvm. Felles tomt.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt med blokkbebyggelse. Felles tomt for borettslaget.

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.01.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1985

BYGGEMÅTE

Leiligheten har en tilhørende parkeringsplass i felles parkeringskjeller på ca. 13 m2.

UTVENDIG

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade er kledd med fasadeplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med to slags glass. Boligen har en vestvendt balkong på ca. 15 m2, Denne er oppført med flislagt dekke av betong. Rekkverk er av plantekasser i betong med stålrekkverk på toppen.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Dører

Det er avvik:

Det er registrert noe malingsavflassing på innsiden av døren.

Utvendig – Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk er målt til 94 cm høyde. Dagens krav er 100 cm.

Åpning i rekkverk er målt til 16–17 cm. Dagens krav er 10 cm.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har.

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 29.12.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2010 og har eid boligen i 10 år og 8 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Rørleggerarbeid ble utført av faglært men fliser og panel ble lagt av ufaglært.

Arbeid utført av: Valderhaug Rørhandel.

Spm. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nei.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har fått utført forbedringer på veranda/fliser i blokka høsten 2025. I noen leiligheter har det vært tegn til lekkasjer – men ikke i denne leiligheten.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med oppusset av hele borettslaget i 2010.

Arbeid utført av: El-Montasje AS.

Spm. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ble foretatt i forbindelse med oppussing av borettslaget i 2010.

Spm. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Som nevnt før - i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Usikker på navnet.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Nei.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borettslaget har lagt til rette for at man kan installere elbil-lader på egen parkeringsplass i garasjen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til reguleringsplan reguleringsplan for Store Nørve og Larsgården, reg.endring av område BK 6 (Torvteigen), med vedtatt ikraftsettelse 28.10.1977 og reguleringsplan Store Nørve og Larsgården, reg.endring for en del av Larsgårdsringen ved Torvteigen, med vedtatt ikraftsettelse 26.03.1982 er eiendommen regulert til:

- Blokkbebyggelse (14464.94m²)
- Gang-/sykkelvei (782.56m²)
- Annen veigrunn (169.22m²)
- Felles avkjørsel (505.63m²)
- Felles parkeringsplass (658.05m²)
- Forretning (758.98m²)
- Gangvei (703.79m²)
- Kjørevei (217.73m²)
- Konsentrert småhusbebyggelse (121.37m²)

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende:

- Boligbebyggelse – Nåværende (16649.83m²)
- Forretninger – Nåværende (900.63m²)
- Høyspenningsanlegg inkl høyspentkabler (1421.29m²)
- Parkering – Nåværende (1053.93m²)

RELATERTE PLANER OG PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt relaterte planer og planforslag på et område som inkluderer/berører eiendommen per 16.12.2025.

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 16.12.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 05.01.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata – Tettsted

- Tettsted – Areal: 18627.24m².

Temadata – Befolkningsstatistikk

- 125 – 312 innbyggere (2 000 – 5 000 per km²) – Areal: 18627.24m².

Temadata – Barnetråkk

- Barneveg 2014.
- Favorittsted-Problem 2014.
- Leke og opphold 2014 – Areal: 10871.44m².
- Barnetråkkrapporter 2014 – Areal: 18627.24m².
- Barneveg 2016.
- Favorittsted 2016.

Temadata – Barnetråkk – Positiv opplevelse

- Positiv opplevelse ≤ 5 elever – Areal: 16436.65m².
- Positiv opplevelse 6 – 10 elever – Areal: 2190.59m².

Temadata – Barnetråkk – Negativ opplevelse

- Negativ opplevelse ≤ 5 elever – Areal: 2190.62m².

Temadata – Barnetråkk – Barneveg

- Barneveg ≤ 5 elever – Areal: 16436.64m².
- Barneveg 6 – 10 elever – Areal: 2190.6m².

Temadata – Barnetråkk – Aktivitet

- Aktivitet ≤ 5 elever – Areal: 18627.24m².

Temadata – Dreneringslinjer – Tette stikkrenner

- Dreneringslinjer tette stikkrenner – Areal: 0m².
- Flomareal tette stikkrenner – Areal: 161.31m².

Temadata – Dreneringslinjer – Åpne stikkrenner

- Dreneringslinjer åpne stikkrenner – Areal: 0m².
- Flomareal åpne stikkrenner – Areal: 161.31m².

Temadata – Geologi – Radon

- Radon aktsomhet – Moderat til lav – Areal: 18627.24m².

Temadata – Geologi – Løsmasser

- Løsmasser – Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke – Areal: 18627.24m².

Landbruk – Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

- Vernskog – Areal: 3172.74m².
- Lauvdominert – Areal: 7.38m².

Temadata – Landbruk – ar5

- Bebygd – Areal: 16716.39m².
- Samferdsel – Areal: 1856.34m².
- Skog – Areal: 54.5m².

Temadata – Natur – Vassdrag

- Vassdragsområde – Areal: 18627.24m².

Temadata – natur – Natyrtyper

- Kystlandskap – Areal: 18627.24m².

Temadata – Plan

- 100 metersbelte langs sjøen – Areal: 3549.04m².

Temadata – Plan – Grønt/blått temakart 2016/2017

- Leike- og rekreasjonsområder – Areal: 2135.1m².
- Grøntkorridor – Areal: 5.65m².
- Gangveg.

Temadata – Plan – Fortettingsstrategi – Temaplan 2017/2017

- Sone 3 – Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter – Areal: 18627.24m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) – Areal: 18627.24m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn – Areal: 18627.24m².

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt

Dok-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Til oppvarming har leiligheten varmekabler på gulv i bad og ellers elektrisk oppvarming.

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

TV/INTERNETT/BREDBÅND

TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer en garasje plass i felles parkeringskjeller.

Det er utendørs gjesteparkeringer i det nordvestlige hjørnet av borettslagets tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

På eiendommen er det oppført totalt 6 boligblokker, delvis underbygget med garasjer. Det omkringliggende området er i hovedsak bebygd med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Skolekrets 4 - Larsgården barneskole og Kolvikbakken ungdomsskole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass like ved eiendommen.

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfelle overlate bruken av boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftelig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE LEILIGHET

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligblokk på gnr. 139, bnr. 401, datert den 09.08.1985.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

• Fullføring av uteanlegg.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.11.1985.

Det foreligger ingen ferdigattest per. 16.12.2025.

Kopi av byggemeldte tegninger og midlertidig brukstillatelse følger vedlagt salgsoppgaven.

FASADEREHABILITERING

Det foreligger en ett-trinnssøknad om fasaderehabilitering for Torvteigen II AL, datert 11.12.2009. Søknad om tillatelse til tiltak ble godkjent samme dato, og godkjenningen gjelder også som igangsettingstillatelse. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen tre år, eller dersom arbeidet innstilles i mer enn to år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Anmodning om ferdigattest skal sendes inn når tiltaket er ferdigstilt.

Per 16.12.2025 foreligger det ingen ferdigattest for fasaderehabiliteringen. Meglerforetaket informerte styreleder per e-post 15.01.2026 om at ferdigattest mangler, og at dette bør følges opp og avklares.

Kopi av søknad om fasaderehabilitering følger vedlagt salgsoppgaven.

KALDTLAGER

Det foreligger endringsmelding for nytt kaldtlager i Torbeteigen II AL med vedtaksdato 23.09.2011. Endringen gjelder et tilbygg tilknyttet trapperom til parkeringsanlegget. Tilbygget har et areal på 55 m² og er planlagt som uisolert lager. Søknad om tillatelse til tiltak, datert 04.03.2011, ble godkjent med høydeplassering tilpasset eksisterende trapperom, og godkjenningen gjelder også som igangsettingstillatelse. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen tre år, eller dersom arbeidet innstilles i mer enn to år, jf. plan- og bygningslovens § 96. Tiltaket, eller deler av det, skal ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Per 16.12.2025 foreligger det ingen ferdigattest for det nye kaldtlageret. Meglerforetaket informerte styreleder per e-post 15.01.2026 om at ferdigattest mangler, og at dette bør følges opp og avklares.

Kopi av endringsmelding for nytt kaldtlager følger vedlagt salgsoppgaven.

LOVLIGHET - LEILIGHET

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

Det var opprinnelig inntegnet en skillevegg mellom stue og kjøkken. Skilleveggen er fjernet.

Det var inntegnet en skillevegg mellom entré og gang. Skilleveggen er fjernet.

VIKTIG INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leilighet beliggende i 2. etasje, som inneholder følgende:

LEILIGHET

Stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, garderobe, bad og 2 soverom.

VERANDA

Vestvendt veranda på ca. 15 m².

BODER

- Bod i 1. etasje på ca. 4 m².
- Bod i parkeringskjeller på ca. 2 m².

LOVLIGHET - LEILIGHET

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

Det var opprinnelig inntegnet en skillevegg mellom stue og kjøkken. Skilleveggen er fjernet.

Det var inntegnet en skillevegg mellom entré og gang. Skilleveggen er fjernet.

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Jacob Engholm Holen.

STANDARD

INNSENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte og slette overflater. Innvendige tak er av malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Høydeforskjell av etasjeskille er kontrollert i kjøkken/stue og gang.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Mellom gang og stue er det en dør og sidefelt med glass.

VÅTROM

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Veggene har malte plater og malt betong. Taket er av malt betong.

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 9 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, skap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner grunnet at veggen er oppført med stål/aluminiums svill og stendere. Det er ikke registrert avvik ved andre undersøkelser.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er av malt betong.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm pr meter.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant med speil over og dusjvegg av glass.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner grunnet at veggen er oppført med stål/aluminiums svill og stendere. Det er ikke registrert avvik ved andre undersøkelser.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servant. Over servant er det et speil. Rommet har gulv av malt vinylbelegg, vegger av malte plater og malt betong og innvendig tak av malt betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber. Tilgang til stoppekran via inspeksjonsluke i vaskerom.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.
- Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring.
- Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler montert.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

Innvendig - Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er avvik:

Varmtvannstank er innebygd og var ikke mulig å befare. Alder og tilstand er ukjent.

Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mekanisk slitasje på gulvoverflater.

Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert noe slitasje i maling på gulvbelegg.

Det mangler dokumentasjon på våtrommet.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk vurderes å være av eldre dato. Slukmansjett er smurt ned til sluk uten klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- membranløsningen.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og dampovn.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 15 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 95 m² Stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, garderobe, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m² Vestvendt veranda på ca. 15 m².

BODER

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod på ca. 2 m²

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod på ca. 4 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - LEILIGHET

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

Følgende endringer er registrert på fremvist plantegning:

- Vegg mot kjøkken er fjernet. Stue og kjøkken fremstår som et rom.

- Vegg mellom entré og gang er fjernet. Disse rommene fremstår som et rom.

Ingen av de overnevnte endringene vurderes som søknadspliktige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 590 000,-

VERDITAKST

Kr 2 600 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter (vanngebyr, avløpsgebyr, felles renovasjon og feieravgift) er inkludert i borettslagets felleskostnader.

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er inkludert i borettslagets felleskostnader.

ANDRE UTGIFTER

Innmelding i OBOS kr 500,-.

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 288,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer følgende:

- Andel felleskostnader kr 6 567,28,-
- Telenor kr 721,-

Felleskostnadene går til dekning av borettslagets driftskostnader:

- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Avskrivninger
- Revisjonshonorar
- Andre honorarer
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Kontingenter
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader

Styret vedtok å øke andel felleskostnader med 3% fra 01.01.2026. Felleskostnadene økte med kr 191,28, og økningen er tatt med i de månedlige felleskostnadene.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 821 380,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 285 520,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 2 590 000,- (Prisantydning)

kr. 611 396,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 201 396,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantdokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 211 386,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne

matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1983/7572-2/58 04.10.1983 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Dvs: Borrettslaget Torvveigen A/L, v/ Ålesund Boligbyggelag A/L, skjøter og overdrar med dette til Borettslaget Torv-veigen II A/L

– g.nr. 139, bnr. 401, som er utskilt fra g.nr. 139, bnr. 273 med ca. 19000 m².

Arealutskillelsen er foretatt i midlertidig forretning av Ålesund oppmålingsvesen.

– delegasjonssak nr. 443/83.

Kjøpesummen er utregnet etter offentlig pristakst av 26. november 1980 og er foreløpig beregnet til

– kr. 380 000,-

– og blir oppgjort i samsvar med utbyggingsavtale mellom Ålesund Boligbyggelag A/L og Ålesund Kommune, datert 7.2. 1980. Kjøpesummen vil bli endelig fast- satt når oppmålingsforretning foreligger.

Ved denne overskjøting forbeholder Ålesund Kommune og herunder Elektrisitetsverket seg rett til, uten vederlag, å strekke linjer og å legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og gass over arealene og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydrenter, sluker o.l., men forutsetningen er at den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme stand som før arbeidet var gjort. På samme vilkår har også Televerket rett til fremføring av sine linjer og ledninger over arealene.

1984/6898-1/58 14.09.1984 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 24 815 640

Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL

LØPENR: 1969100

2009/882298-1/200 18.11.2009 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 90 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2018/280070-1/200 02.01.2018 21:00
** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 50 000 000

2013/38920-1/200 15.01.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 6
Gjelder framtidig utskilte parseller fra gnr 139 bnr
6, benevnt som "parsell 1 og 2"
Med flere bestemmelser

Dvs: AVTALE
Det gis bruksrett til adkomstveg for parsell av gnr. 139 bnr. 6
(vist på vedlagte situasjonskart som parsell 1 og 2).
Bruksretten gis til eksisterende veggrunn over eiendom gnr.
139 bnr. 401 i Ålesund kommune fram til offentlig veg
(Larsgårdsringen).
BETINGELSER
• Bruksrettshaver må fjerne hele den eksisterende mur
langs vegen vist på bilder (vedlegg 3).
• Ny mur skal etableres langs vegen i eiendomsgrensen
mellom bnr. 401 og bnr. 6 (parsell 1). Muren utføres i betong (i
samme utførelse som tidligere mur) med flettverksgjerde
på toppen. Murens utstrekning er vist på situasjonsplan
(vedlegg 1) og snitt (vedlegg 2). Det er betinget at
kommunen godkjenner dette tiltaket. Dette tiltak skal være
utført før byggearbel på tomt for parsell 1/2 settes i gang.
• Langs strekningen hvor det etableres ny mur skal det
settes helstøpt kantstein med høyde 17,5 cm. Kantstein
settes ca. 0,5 meter fra eksisterende asfaltkant. I
forhøyningen mellom kantstein og ny mur skal det
asfalteres. Skader og sår i eksisterende veg/asfalt i
forbindelse med murarbeid/tomtearbeidelse skal
repareres/reasfalteres.
• Bruksrettshaver plikter å delta i felles drift og vedlikehold
av vegen, som står i forhold til det totale antall
bruksrettshavere til vegen.

• Ved evt. overføring av hjemmel til parsell 1 og 2 gis nye
hjemmelshavere samme bruksrett som omtales i avtalen.
• Denne avtale er betinget av av likelydende avtale med
Gnr. 139 bnr. 273 - Torvveigen Bortslaget A/L.

2019/849407-1/200 22.07.2019 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 40 000 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

2026/28028-1/200 09.01.2026 21:00
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: LINJA AS
ORG.NR: 912 631 532
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

GRUNNDATA
1983/7532-1/58 04.10.1983 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 139
BNR: 273

2020/1381782-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 401

2024/921527-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 139 BNR: 401

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

UTSKRIFT BORETTSLAGSANDEL
Heftelser:
Ingen heftelser registrert.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2006/154914-1/201 07.12.2006 REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

14.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring

POLISENUMMER

20573828

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Torvteigen II AL er et borettslag i Ålesund
kommune med organisasjonsnummer 955361601.
Borettslaget består av 126 andelsleiligheter.
Forretningsfører for selskapet er OBOS
Eiendomsforvaltning AS.

INNSKUDD

Kr. 209 350,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 611 396,- pr. 16.12.2025

AVDRAGSFRIE ÅR

Avdragsfrihet til og med juli 2027.

FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRI PERIODE AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. Estimert økning på
kr 1 800,- er både hva lånekostnadene for den enkelte
andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å
betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene
begynner å løpe. Estimaten forutsetter at avdrags- og
rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne
medføre endringer i den informasjon som fremkommer av
tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke
beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller
investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke
nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner
å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om
felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom
avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om
mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige
felleskostnadene økes. Tallet er avrundet til nærmeste 50
kroner.

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

SELSKAPETS TOTALE LÅN OG VILKÅR

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 67143544854

Lånetype: Serielån

Rentesats: 2,79%

Restsaldo 50 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.04.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet til og med juli 2027

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge

Lånenr.: 67143544864

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,55%

Restsaldo 21 683 326,00

Innfrielsesdato: 30.07.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Det er inngått ny struktur på lån der TNOK 50 000 er
avdragsfritt frem til utløp av swap (10 år) og sikret med 10
års rente swap. TNOK 29 000 er med avdrag. Begge lån er
3-års ballonglån som blir fornyet ved endt periode. Det
betyr at det ikke forfaller i sin helhet etter 3 år.

Det gjøres oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

FELLESBJELD, KAPITALKOSTNADER OG EVENTUELL AVDRAGSFRIHET

Bank: Nordea Bank Abp, Filial i Norge

Låne nummer: 67143544854

Restsaldo: 426 454,00

Kapitalkostnader:

IN-avtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i juli 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: Nordea Bank Abp, Filial i Norge

Låne nummer: 67143544864

Restsaldo: 184 942,28

Kapitalkostnader:

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 611 396,28,-, per 16.12.2025.

ANDEL FORMUE

Kr. 77 039,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

ÅRSMØTE 2025

Sist avholdt årsmøte den 26. mars 2025 kl. 18:00,

Borettslagets felleslokale.

Styret har hatt en periode med månedlige styremøter, og har jobbet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og tiltak i borettslaget.

De har blant annet installert en ny bom inn til tunet for å redusere uønsket parkering og trafikk. Det er blitt vurdert opprustningen av verandakasser, hvor vi testet ut på et par stykker, men kostnad og holdbarhet gjorde at det ikke er hensiktsmessig å gjennomføre.

Styret har gjennomgått avtaler med flere leverandører innen sikkerhet, lekeplasskontroll og skadedyr for å sikre gode betingelser og oppfølging.

Det er blitt utført el-kontroll av anlegget i fellesareal og service er gjennomført på det meste av utstyr. Styret har og startet arbeidet med å se på ny avtale for TV og internett.

I løpet av året har vi fornyet fellesrommet med nye møbler, finansiert med bidrag fra miljømidler fra OBOS. Det har også blitt satt opp nye søppeldunker for papp og matavfall i borettslaget. Av hensyn til sikkerhet og ansvar har styret blitt enige om å ikke sette opp igjen trampolinen. Videre har det blitt gjennomført asfaltering utenfor vestporten for bedre fremkommelighet, og vi har inngått en helseavtale for vaktmesteren via Medi3 for å sikre et godt arbeidsmiljø.

Styreleder har gjennom året tatt kontinuerlige vurderinger av vedlikehold og drift for å sikre en velfungerende og bærekraftig forvaltning av borettslaget.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer:

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke-budsjetterte andre inntekter som utleie antenneplass, tildelte midler fra miljøfond med mer.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak for høyt budsjetterte kostnader til kommunale avgifter samt avholdte honorarmidler som ikke ble realisert. Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet for enda høyere rentekostnader enn det som ble, samt ikke-budsjetterte finansinntekter på plasserte midler.

Resultat:

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler:

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital:

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 8 478 339.

Budsjett 2025:

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på kommunale avgifter og forsikring i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader:

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP 2024

Driftsinntekter kr 10 017 518,-

Sum driftskostnader kr -5 388 378,-

Driftsresultat kr 4 629 140,-

Resultat finans kr -2 211 583,-

Årsresultat kr 2 417 557,-

BUDSJETT 2025

Driftsinntekter kr 10 014 873,-

Sum driftskostnader kr -6 265 000,-

Driftsresultat kr 3 749 873,-

Resultat finans kr -2 320 000,-

Årsresultat kr 1 429 873,-

BALANSE 2024

Sum anleggsmidler kr 55 520 000,-

Sum omløpsmidler kr 9 383 161,-

Sum eiendeler kr 64 903 161,-

Sum egenkapital kr -33 076 451,-

Sum langsiktig gjeld kr 97 074 790,-

Sum kortsiktig gjeld kr 904 822,-

Sum egenkapital og gjeld kr 64 903 161,-

TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap 2024/budsjett 2025 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Hovedregel for forkjøpsrett:

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2. jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende:

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftelig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Nærmere om forkjøpsretten:

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

GEBYR FORKJØPSRETT

8212

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Borettslaget har et generell forbud mot dyrehold ihht. Generalforsamlingsvedtak i 2001.

Unntatt er registrert tjeneste-/førerhund, samt husdyr i tilfeller der det foreligge spesielle unntaksgrunner ihht. rettspraksis.

Søknad om dyrehold skal sendes styret og være behandlet før evt. dyr anskaffes.

Det er tungtveiende for utfallet av en slik søknad at ALLE beboere i samme oppgang ikke har innsigelser til omsøkt dyrehold.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG VEDTEKTER

Vedtatt på Generalforsamling 22. september 1983, sist endret 29. Mars 2023.

ANDELER OG ANDELSEIERE

Andeler og andelseiere:

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mere enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune, eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes 4 - 2.

Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til Borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

BORETT OG BRUKSOVERLATING

Boretten:

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Bruksoverlating:

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfelle overlate bruken av boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftelig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

VEDLIKEHOLD

Andelseiernes vedlikeholdsplikt:

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slike som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluker på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslagets vaskeplass(er) kan ved behov overvåkes av kamera for å forebygge/stoppe uønsket bruk.

Materiale fra denne overvåkingen kan ikke brukes i andre hensikter og opptak slettes fortløpende i tråd med de retningslinjer Datatilsynet til enhver tid gir.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Borettslagets vedlikeholdsplikt:

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varnekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

Felleskostnader:

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftelig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17 desember 1976 nr 100.

Borettslagets pantesikkerhet:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

UTDRAG HUSORDENSREGLER

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og ellers i borettslaget i tidsrommet kl. 23.00 – 07.00.

Virksomhet som kan forstyrre naboer ved støy, som bruk av TV, radio, musikkanlegg, boring og banking skal avpasses slik at naboer ikke forstyrres unødig. Vaskemaskin/tørketrommel skal unngås brukt i "rotid" (23.00. – 07.00.), da lyd fra disse lett forplanter seg og forsterkes i byggkonstruksjonen. I denne forbindelse er det vanlig at oppussingsarbeider som medfører støy unngås etter kl.2000. Ved større selskaper/fester som kan medføre noe støy skal naboer varsles i forkant.

Det er under enhver omstendighet ikke tillatt for noen andelshaver/beboer å foreta inngrep/arbeider på bygningenes ytre konstruksjoner og fellesrom.

Det er også forbudt å montere gjenstander på byggkonstruksjonene uten styrets godkjenning. Borettslaget har et generelt forbud mot montering av egne parabolantenner og/eller varmepumper.

Denne bestemmelsen er i all hovedsak uttømmende slik at enhver gjenstand som ønskes montert slik at det kan være til sjenanse for omgivelsen, skal godkjennes av borettslagets styre i forkant.

Husholdningavfall skal være godt pakket og kan kastes i søppelsjakten.

Papir/papp anbringes i egne dunker for slikt avfall. Det skal unngås at brennbart materiale "lagres" i garasjeanleggene. Bleier, filler o.l. Skal aldri kastes i toalettet. Skader/vansker som oppstår p.g.a. brudd på disse bestemmelsene vil måtte repareres/utbedres for beboers regning og ansvar.

Parkeringsplassene i garasjeanleggene er beregnet for kjøretøy, og det er forbudt å benytte disse til opplagsplass for andre eiendeler en kjøretøy.

Garasjene skal holdes ryddige til enhver tid for å redusere brannfare, og det påhviler den enkelte andelshaver/beboer en plikt til å passe på "sin" plass og at denne er i henhold til husorden.

Det er STRENGT FORBUDT å oppbevare/lagre gassflasker innendørs i garasjeanlegg/boder. Likeledes skal lett antennelige materialer oppbevares slik at de ikke representerer unødig risiko.

Framleie av leilighet skal godkjennes av borettslagets styre. Borettslshaver har uansett til alle tider det fulle ansvar – juridisk og økonomisk – for skader og/eller ulemper leietaker påfører borettslaget og/eller andre borettslshavere. Borettslagets styre er i sin rett til å inndra godkjenning om framleie uten opphold når det er omstendigheter/ regelbrudd som gjør fortsatt framleie uakseptabelt.

For å sikre god forsvarlig adkomst for utrykningskjøretøyer er det et absolutt forbud mot parkering utenom oppmerkede/anviste plasser.

Det er oppmerkede egne parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Parkering på "torget" er ikke tillatt, men korte stopp for pålessing/avlessing er likevel akseptert.

Det er ikke under noen omstendighet tillatt å hensette/ parkere uregistrerte kjøretøy/gjenstander på borettslagets utvendige fellesarealer/parkeringsplasser.

Borettslaget tar ikke ansvar på skader som måtte oppstå i forbindelse med parkering/kjøring på parkeringsplasser/ utearealer.

Det er den enkelte beboers ansvar å påse at evt. besøkende opptrer i henhold til reglene.

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har borettslagets styre fullmakter til å iverksette tiltak som borttauing o.l. for eiers regning.

VEDLEGG

Ovennevnte er kun et utdrag fra borettslagets vedtekter og borettslagets ordensregler. Komplette vedtekter og ordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Trappeoppgangene skal til enhver tid være rene og ryddige. Beboerne i oppgangen skal etter tur vaske trapp og yttergang minst 1 gang hver uke. Private eiendeler som sykler, kjelker og lignende skal ikke henges/lagres unødig i /ved inngangsparti. Slik oppbevaring skal skje i boder ved inngangene og/eller i private boder. Barnevogner kan settes i inngangsparti når dette ikke er til hinder for almen ferdsel, uhindret adkomst til postkasser og el.skap og at utrykningspersonell ikke møter unødige hindringer.

Lek og unødig opphold i gangene er ikke tillatt. Ytterdørene skal være låst til alle døgnets tider, og det er ikke tillatt å "låse" dørene i åpen posisjon. Det tillates likevel at det unntaksvis kan være behov for å sette dørene åpen i kortere perioder for transport/bringing av private eiendeler til/fra leilighet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Flere bilder samt virtuell visning av boligen finner man på finn.no.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht.

borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,-(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Torvteigen 26

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TORVTEIGEN 26

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Søknad om fasaderehabilitering
- Endringsmelding for nytt kaldtlager
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart for veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torvteigen 26 , 6009 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 139, bnr. 401

 Andelsnummer 116

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 95 m²



Alle Beregninger er basert på de oppgitte data. Det er ikke ansvar for feil i de oppgitte data.



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 21643-1193

Referansenummer: ZC6410

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jh@verdi-analyse.no
469 49 615

Medansvarlig

Terje Storhaug
Uavhengig Takstingeniør
ts@verdi-analyse.no
953 01 501



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

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

Leiligheten har en tilhørende parkeringsplass i felles parkeringskjeller på ca. 13 m2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade er kledd med fasadeplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med to slags glass. Boligen har en vestvendt balkong på ca xx m2, Denne er oppført med flislagt dekke av betong. Rekkverk er av plantekasser i betong med ståltrekkverk på toppen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte og slette overflater. Innvendige tak er av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Høydeforskjell av etasjeskille er kontrollert i kjøkken/stue og gang. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen. Innvendig har boligen malte glatte dører. Mellom gang og stue er det en dør og sidefelt med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse. Veggene har malte plater og malt betong. Taket er av malt betong. Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 9 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, skap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner grunnet at veggen er oppført med stål/aluminiums svill og stendere. Det er ikke registrert avvik ved andre undersøkelser.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er av malt betong. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant med speil over og dusjvegg av glass. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner grunnet at veggen er oppført med stål/aluminiums svill og stendere. Det er ikke registrert avvik ved andre undersøkelser.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er

av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servant. Over servant er det et speil. Rommet har gulv av malt vinylbelegg, vegger av malte plater og malt betong og innvendig tak av malt betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Tilgang til stoppekran via inspeksjonsluke i vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Det foreligger dokumentasjon/samsvørserklæring.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler montert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Følgende endringer er registrert på fremvist plantegning:

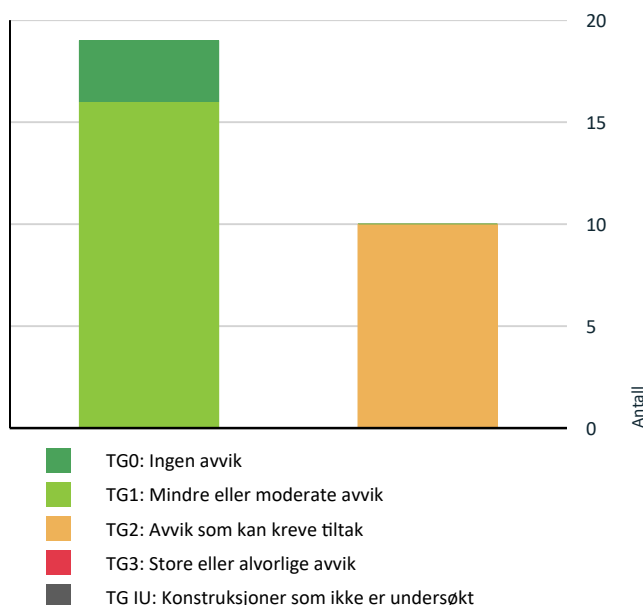
- vegg mot kjøkken er fjernet. Stue og kjøkken fremstår som et rom.

- Vegg mellom entré og gang er fjernet. Disse rommene fremstår som et rom.

Ingen av de overnevnte endringene vurderes som søknadspliktige.

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noe malingsavflassing på innsiden av døren.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Rekkverk er mål til 94 cm høyde. Dagens krav er 100 cm.

Åpning i rekkverk er målt til 16-17 cm. Dagens krav er 10 cm.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Varmtvannstank er innebygd og var ikke mulig å befare. Alder og tilstand er ukjent.



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mekanisk slitasje på gulvoverflater.



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert noe slitasje i maling på gulvbelegg.

Det mangler dokumentasjon på våtrommet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk vurderes å være av eldre dato. Slukmansjett er smurt ned til sluk uten klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- membranløsningen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

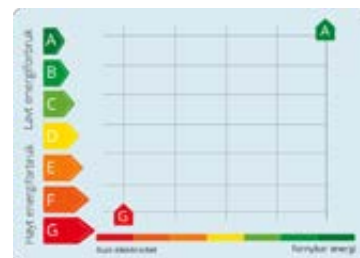
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade er kledd med fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med to slags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe malingsavflassing på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak er ukjent. Avviket vurdereres som kosmetisk. Overflatebehandling må påregnes for å fjerne avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt balkong på ca xx m2, Denne er oppført med flislagt dekke av betong. Rekkverk er av plantekasser i betong med stålrekkverk på toppen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er mål til 94 cm høyde. Dagens krav er 100 cm.

Åpning i rekkverk er målt til 16-17 cm. Dagens krav er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte og slette overflater. Innvendige tak er av malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Høydeforskjell av etasjeskille er kontrollert i kjøkken/stue og gang.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Mellom gang og stue er det en dør og sidefelt med glass.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt betong. Taket er av malt betong.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 9 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mekanisk slitasje på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel, samt utbedres fallforhold mot sluk, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Det er registrert noe slitasje i maling på gulvbelegg.

Det mangler dokumentasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert slitasje på gulvbelegget. Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, skap, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner grunnet at veggen er oppført med stål/aluminiums svill og stendere. Det er ikke registrert avvik ved andre undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er av malt betong.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Sluk vurderes å være av eldre dato. Slukmansjett er smurt ned til sluk uten klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av membran og slukløsning for å sikre forskriftsmessig tetting rundt sluk, og for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Mangelfull utførelse og alder på sluk og membran medfører økt fare for lekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende bygningsdeler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med speil over og dusjvegg av glass.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, men det er ikke mulig å utføre fuktmålinger i tilleggende konstruksjoner grunnet at veggen er oppført med stål/aluminiums svill og stendere. Det er ikke registrert avvik ved andre undersøkelser.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilleggende 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, dampovn og stekeovn.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilleggende 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Tilleggende 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servant. Over servant er det et speil. Rommet har gulv av malt vinylbelegg, vegger av malte plater og malt betong og innvendig tak av malt betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilleggende 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Tilgang til stoppekran via innspeksjonsluke i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilleggende 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilleggende 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom og toalettrom.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er innebygd og var ikke mulig å befare. Alder og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tilrettelegges for inspeksjon av varmtvannstanken, da manglende tilgang gjør det umulig å vurdere tilstand og eventuelle lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring.

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.

2010 Ifølg eier ble anlegget oppgradert i fellesareal og i leiligheten i 2010.

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 og sluttkontroll foreligger.

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, brannpilløp 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/95 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Garderobe, Bad, 2 Soverom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 andelsbolig

Kr 3 600 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Torvteigen 20 ,6009 ÅLESUND 50 m² 1984 1 sov	20-02-2025	1 800 000	1 800 000	451 000	2 251 000	40 196
2 Torvteigen 26 ,6009 ÅLESUND 65 m² 1985 1 sov	17-06-2024	1 590 000	1 800 000	480 000	2 280 000	33 529
3 Torvteigen 26 ,6009 ÅLESUND 91 m² 1984 2 sov	05-03-2025	2 290 000	2 500 000	615 000	3 115 000	32 789
4 Torvteigen 12 ,6009 ÅLESUND 96 m² 1984 3 sov	02-03-2023	2 400 000	2 450 000	646 000	3 096 000	32 250
5 Torvteigen 26 ,6009 ÅLESUND 90 m² 1984 2 sov	30-11-2022	2 185 000	2 100 000	649 000	2 749 000	30 544
6 Torvteigen 22 ,6009 ÅLESUND 91 m² 1985 2 sov	27-05-2024	2 290 000	2 250 000	619 000	2 869 000	30 200
7 Torvteigen 18 ,6009 ÅLESUND 106 m² 1985 3 sov	06-12-2023	2 600 000	2 520 000	649 000	3 169 000	29 896
8 Torvteigen 26 ,6009 ÅLESUND 105 m² 1985 3 sov	25-09-2023	2 400 000	2 400 000	652 000	3 052 000	29 067
9 Torvteigen 20 ,6009 ÅLESUND 119 m² 1985 3 sov	27-11-2025	2 790 000	2 700 000	643 735	3 343 735	28 099
10 Torvteigen 8 ,6009 ÅLESUND 91 m² 1985 2 sov	15-03-2023	1 850 000	1 850 000	627 197	2 477 197	27 222

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 600 000
------------------------------------	-----	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 600 000
--	-----	------------------

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

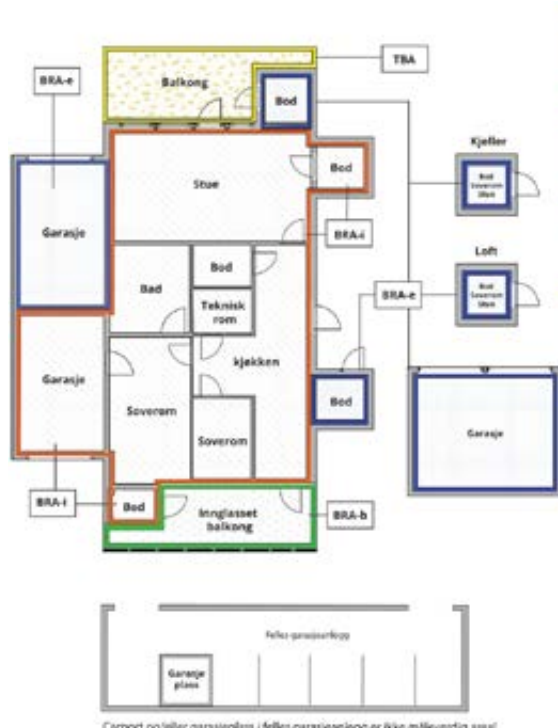
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	95			95	15
1. Etasje		4		4	
Parkeringskjeller		2		2	
SUM	95	6			15
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, vaskerom, toalettrom, gang, garderobe, bad, soverom, soverom 2		
1. Etasje		Bod	
Parkeringskjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende endringer er registrert på fremvist plantegning:

- vegg mot kjøkken er fjernet. Stue og kjøkken fremstår som et rom.
- Vegg mellom entré og gang er fjernet. Disse rommene fremstår som et rom.

Ingen av de overnevnte endringene vurderes som søknadspliktige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Sissel Anne Bigset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	401		0	18627.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torvteigen 26

Hjemmelshaver

Borettslaget Torvteigen li Al

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955361601			Bigset Sissel Anne, Jensen Søren Kristian Morthorst

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

116

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i Torvteigen i Larsgården i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Energiattest	12.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	16.01.2026	

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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-norsktakst/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/ZC6410>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Torvteigen 26, 6009 ÅLESUND

Dato for energimerking

12.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245386

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

178940864

Gårdsnummer

139

Bruksnummer

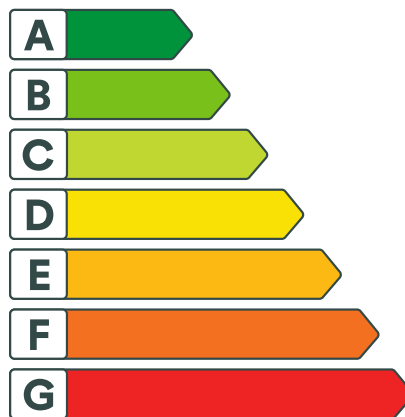
401

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



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

1985

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

95 m²

Oppvarmet bruksareal

95 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

182.48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

177.09 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16824 kWh



Torvteigen 26, 6009 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0283/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Søren Kristian Morthorst Jensen	Sissel Anne Bigset

Gateadresse	
Torvteigen 26	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0283/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørleggerarbeid ble utført av faglært men fliser og panel ble lagt av ufaglært.

Arbeid utført av

Valderhaug Rørhandel

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har fått utført forbedringer på veranda/fliser i blokk høsten 2025. I noen leiligheter har det vært tegn til lekkasjer - men ikke i denne leiligheten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med oppusset av hele borettslaget i 2010.

Arbeid utført av

El-Montasje AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble foretatt i forbindelse med oppussing av borettslaget i 2010.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Som nevnt før - i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Usikker på navnet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har lagt til rette for at man kan installere elbil-lader på egen parkeringsplass i garasjen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Søren Kristian Morthorst Jensen	2f6c085df109e097330a3 ce8ab223473359c84b6	29.12.2025 17:45:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Anne Bigset	ec28086ba2643e46775f7 ccd914668551a45fb98	29.12.2025 17:44:14 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Torvteigen 26 - Nabolaget Larsgård - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Torvteigen Linje 11	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	19 min

Skoler

Larsgården skole (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 125 elever, 9 klasser	4 min 2.3 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 24 klasser	3 min 2.1 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	18 min 1.6 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	6 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Nedregårdsvegen - 2305	11 min
------------------------	--------

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

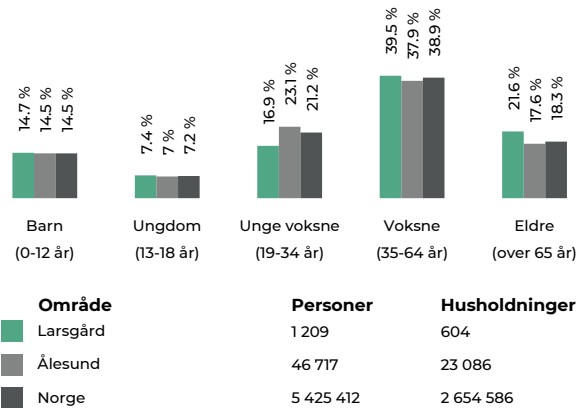
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Torvteigen barnehage (0-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km
Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøy (1-5... 34 barn	11 min 1 km
Barnas Hage Larsgården (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Eurospar Larsgården Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Kiwi Klokkersund Søndagsåpent	20 min 1.8 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 92/100

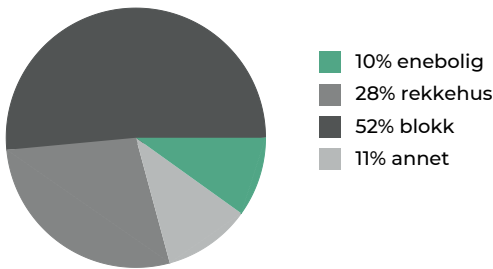
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

⚽ Torvteigen balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Larsgården Idrettspark	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🏊 Family Sports Club Nørve Key	19 min	🚶
🏊 Sprek365 Nørve	4 min	🚗

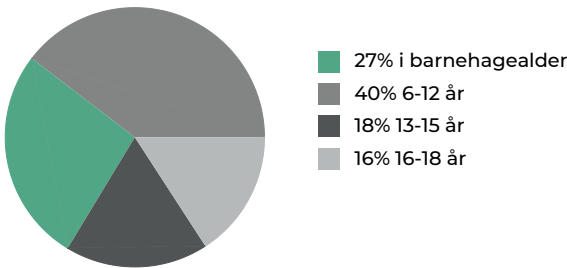
Boligmasse



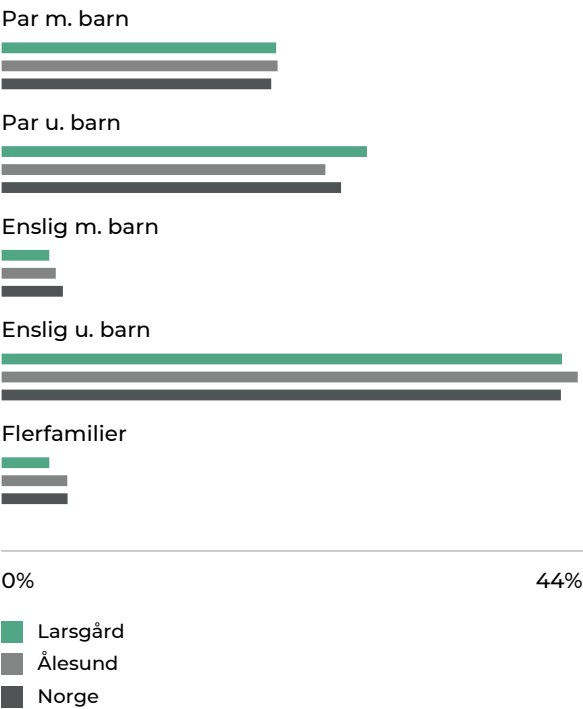
Varer/Tjenester

🛒 Kremmergaarden Butikksenter	8 min	🚗
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

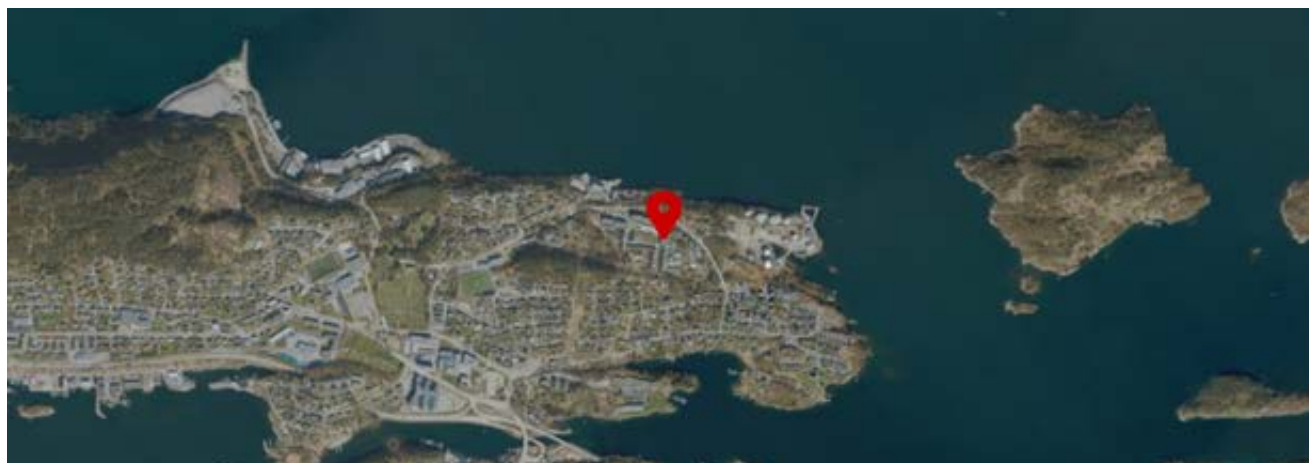


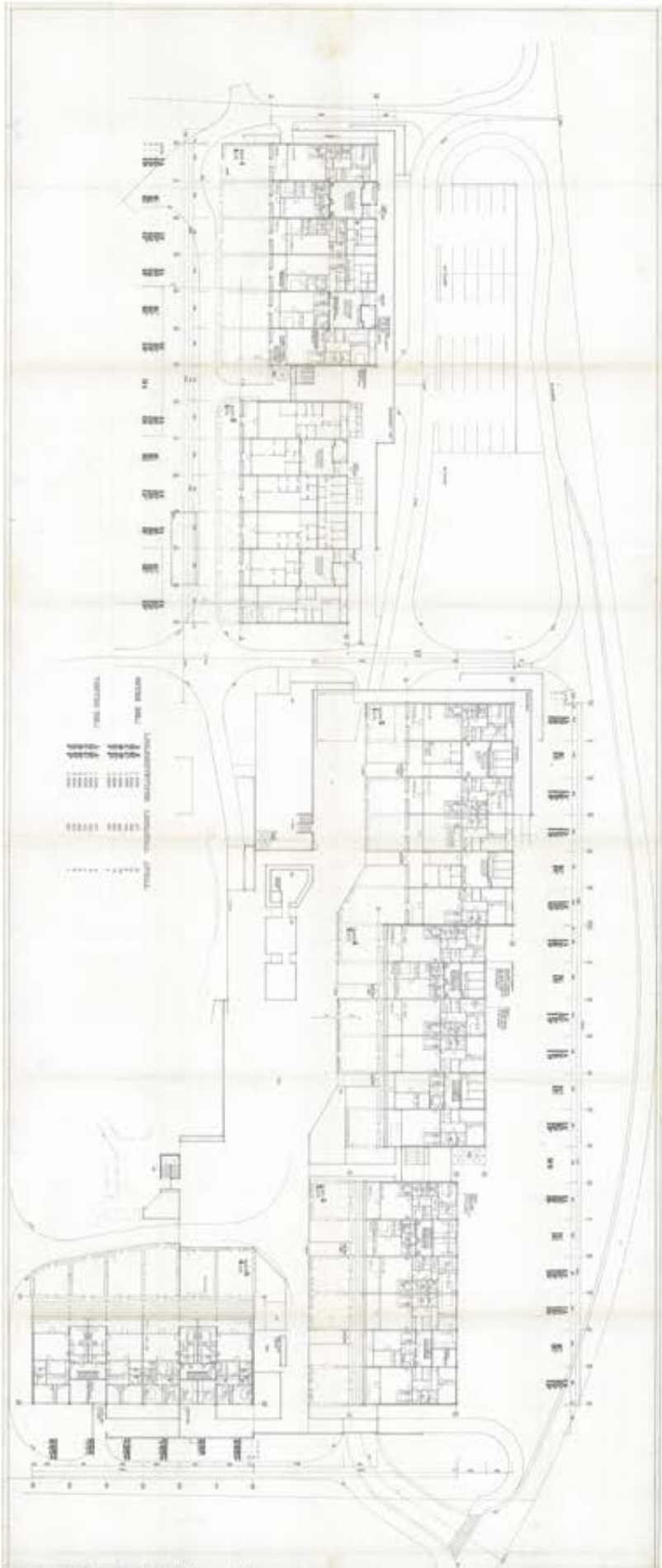
Familiesammensetning



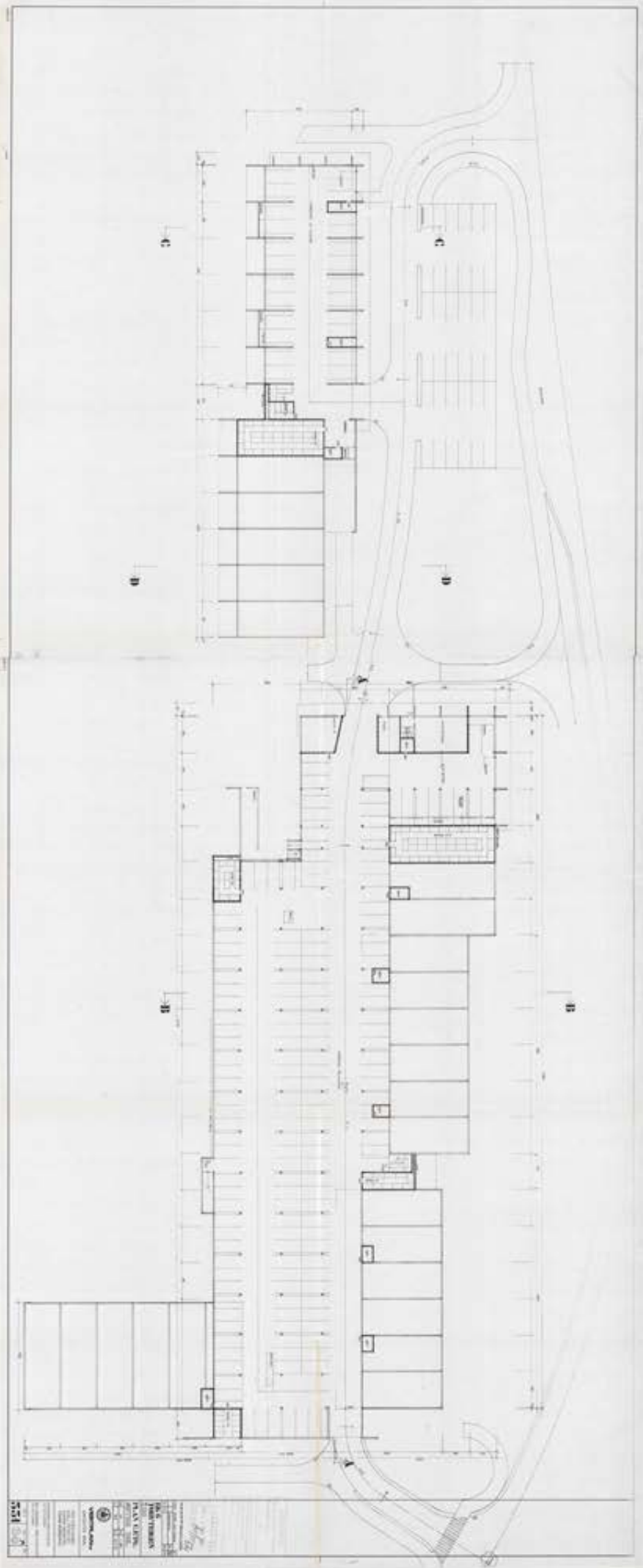
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



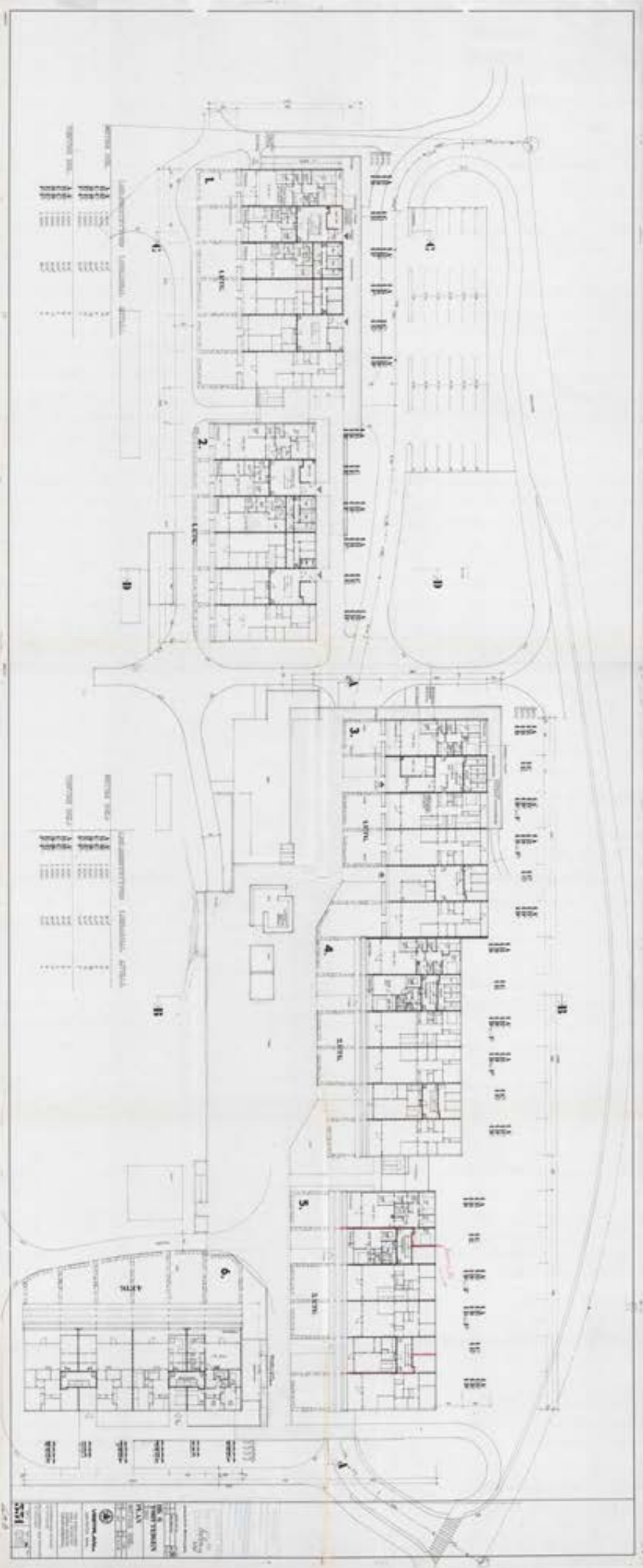


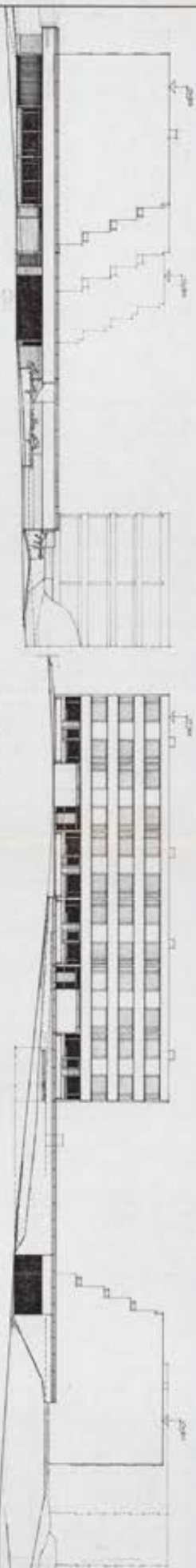
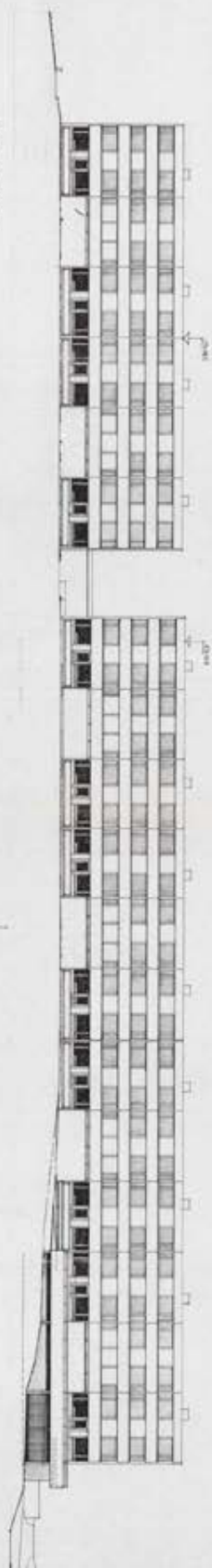
1. 1st FLOOR
 2. 2nd FLOOR
 3. 3rd FLOOR
 4. 4th FLOOR
 5. 5th FLOOR
 6. 6th FLOOR
 7. 7th FLOOR
 8. 8th FLOOR
 9. 9th FLOOR
 10. 10th FLOOR
 11. 11th FLOOR
 12. 12th FLOOR
 13. 13th FLOOR
 14. 14th FLOOR
 15. 15th FLOOR
 16. 16th FLOOR
 17. 17th FLOOR
 18. 18th FLOOR
 19. 19th FLOOR
 20. 20th FLOOR
 21. 21st FLOOR
 22. 22nd FLOOR
 23. 23rd FLOOR
 24. 24th FLOOR
 25. 25th FLOOR
 26. 26th FLOOR
 27. 27th FLOOR
 28. 28th FLOOR
 29. 29th FLOOR
 30. 30th FLOOR
 31. 31st FLOOR
 32. 32nd FLOOR
 33. 33rd FLOOR
 34. 34th FLOOR
 35. 35th FLOOR
 36. 36th FLOOR
 37. 37th FLOOR
 38. 38th FLOOR
 39. 39th FLOOR
 40. 40th FLOOR
 41. 41st FLOOR
 42. 42nd FLOOR
 43. 43rd FLOOR
 44. 44th FLOOR
 45. 45th FLOOR
 46. 46th FLOOR
 47. 47th FLOOR
 48. 48th FLOOR
 49. 49th FLOOR
 50. 50th FLOOR
 51. 51st FLOOR
 52. 52nd FLOOR
 53. 53rd FLOOR
 54. 54th FLOOR
 55. 55th FLOOR
 56. 56th FLOOR
 57. 57th FLOOR
 58. 58th FLOOR
 59. 59th FLOOR
 60. 60th FLOOR
 61. 61st FLOOR
 62. 62nd FLOOR
 63. 63rd FLOOR
 64. 64th FLOOR
 65. 65th FLOOR
 66. 66th FLOOR
 67. 67th FLOOR
 68. 68th FLOOR
 69. 69th FLOOR
 70. 70th FLOOR
 71. 71st FLOOR
 72. 72nd FLOOR
 73. 73rd FLOOR
 74. 74th FLOOR
 75. 75th FLOOR
 76. 76th FLOOR
 77. 77th FLOOR
 78. 78th FLOOR
 79. 79th FLOOR
 80. 80th FLOOR
 81. 81st FLOOR
 82. 82nd FLOOR
 83. 83rd FLOOR
 84. 84th FLOOR
 85. 85th FLOOR
 86. 86th FLOOR
 87. 87th FLOOR
 88. 88th FLOOR
 89. 89th FLOOR
 90. 90th FLOOR
 91. 91st FLOOR
 92. 92nd FLOOR
 93. 93rd FLOOR
 94. 94th FLOOR
 95. 95th FLOOR
 96. 96th FLOOR
 97. 97th FLOOR
 98. 98th FLOOR
 99. 99th FLOOR
 100. 100th FLOOR
 101. 101st FLOOR
 102. 102nd FLOOR
 103. 103rd FLOOR
 104. 104th FLOOR
 105. 105th FLOOR
 106. 106th FLOOR
 107. 107th FLOOR
 108. 108th FLOOR
 109. 109th FLOOR
 110. 110th FLOOR
 111. 111th FLOOR
 112. 112th FLOOR
 113. 113th FLOOR
 114. 114th FLOOR
 115. 115th FLOOR
 116. 116th FLOOR
 117. 117th FLOOR
 118. 118th FLOOR
 119. 119th FLOOR
 120. 120th FLOOR
 121. 121st FLOOR
 122. 122nd FLOOR
 123. 123rd FLOOR
 124. 124th FLOOR
 125. 125th FLOOR
 126. 126th FLOOR
 127. 127th FLOOR
 128. 128th FLOOR
 129. 129th FLOOR
 130. 130th FLOOR
 131. 131st FLOOR
 132. 132nd FLOOR
 133. 133rd FLOOR
 134. 134th FLOOR
 135. 135th FLOOR
 136. 136th FLOOR
 137. 137th FLOOR
 138. 138th FLOOR
 139. 139th FLOOR
 140. 140th FLOOR
 141. 141st FLOOR
 142. 142nd FLOOR
 143. 143rd FLOOR
 144. 144th FLOOR
 145. 145th FLOOR
 146. 146th FLOOR
 147. 147th FLOOR
 148. 148th FLOOR
 149. 149th FLOOR
 150. 150th FLOOR
 151. 151st FLOOR
 152. 152nd FLOOR
 153. 153rd FLOOR
 154. 154th FLOOR
 155. 155th FLOOR
 156. 156th FLOOR
 157. 157th FLOOR
 158. 158th FLOOR
 159. 159th FLOOR
 160. 160th FLOOR
 161. 161st FLOOR
 162. 162nd FLOOR
 163. 163rd FLOOR
 164. 164th FLOOR
 165. 165th FLOOR
 166. 166th FLOOR
 167. 167th FLOOR
 168. 168th FLOOR
 169. 169th FLOOR
 170. 170th FLOOR
 171. 171st FLOOR
 172. 172nd FLOOR
 173. 173rd FLOOR
 174. 174th FLOOR
 175. 175th FLOOR
 176. 176th FLOOR
 177. 177th FLOOR
 178. 178th FLOOR
 179. 179th FLOOR
 180. 180th FLOOR
 181. 181st FLOOR
 182. 182nd FLOOR
 183. 183rd FLOOR
 184. 184th FLOOR
 185. 185th FLOOR
 186. 186th FLOOR
 187. 187th FLOOR
 188. 188th FLOOR
 189. 189th FLOOR
 190. 190th FLOOR
 191. 191st FLOOR
 192. 192nd FLOOR
 193. 193rd FLOOR
 194. 194th FLOOR
 195. 195th FLOOR
 196. 196th FLOOR
 197. 197th FLOOR
 198. 198th FLOOR
 199. 199th FLOOR
 200. 200th FLOOR
 201. 201st FLOOR
 202. 202nd FLOOR
 203. 203rd FLOOR
 204. 204th FLOOR
 205. 205th FLOOR
 206. 206th FLOOR
 207. 207th FLOOR
 208. 208th FLOOR
 209. 209th FLOOR
 210. 210th FLOOR
 211. 211st FLOOR
 212. 212nd FLOOR
 213. 213rd FLOOR
 214. 214th FLOOR
 215. 215th FLOOR
 216. 216th FLOOR
 217. 217th FLOOR
 218. 218th FLOOR
 219. 219th FLOOR
 220. 220th FLOOR
 221. 221st FLOOR
 222. 222nd FLOOR
 223. 223rd FLOOR
 224. 224th FLOOR
 225. 225th FLOOR
 226. 226th FLOOR
 227. 227th FLOOR
 228. 228th FLOOR
 229. 229th FLOOR
 230. 230th FLOOR
 231. 231st FLOOR
 232. 232nd FLOOR
 233. 233rd FLOOR
 234. 234th FLOOR
 235. 235th FLOOR
 236. 236th FLOOR
 237. 237th FLOOR
 238. 238th FLOOR
 239. 239th FLOOR
 240. 240th FLOOR
 241. 241st FLOOR
 242. 242nd FLOOR
 243. 243rd FLOOR
 244. 244th FLOOR
 245. 245th FLOOR
 246. 246th FLOOR
 247. 247th FLOOR
 248. 248th FLOOR
 249. 249th FLOOR
 250. 250th FLOOR
 251. 251st FLOOR
 252. 252nd FLOOR
 253. 253rd FLOOR
 254. 254th FLOOR
 255. 255th FLOOR
 256. 256th FLOOR
 257. 257th FLOOR
 258. 258th FLOOR
 259. 259th FLOOR
 260. 260th FLOOR
 261. 261st FLOOR
 262. 262nd FLOOR
 263. 263rd FLOOR
 264. 264th FLOOR
 265. 265th FLOOR
 266. 266th FLOOR
 267. 267th FLOOR
 268. 268th FLOOR
 269. 269th FLOOR
 270. 270th FLOOR
 271. 271st FLOOR
 272. 272nd FLOOR
 273. 273rd FLOOR
 274. 274th FLOOR
 275. 275th FLOOR
 276. 276th FLOOR
 277. 277th FLOOR
 278. 278th FLOOR
 279. 279th FLOOR
 280. 280th FLOOR
 281. 281st FLOOR
 282. 282nd FLOOR
 283. 283rd FLOOR
 284. 284th FLOOR
 285. 285th FLOOR
 286. 286th FLOOR
 287. 287th FLOOR
 288. 288th FLOOR
 289. 289th FLOOR
 290. 290th FLOOR
 291. 291st FLOOR
 292. 292nd FLOOR
 293. 293rd FLOOR
 294. 294th FLOOR
 295. 295th FLOOR
 296. 296th FLOOR
 297. 297th FLOOR
 298. 298th FLOOR
 299. 299th FLOOR
 300. 300th FLOOR
 301. 301st FLOOR
 302. 302nd FLOOR
 303. 303rd FLOOR
 304. 304th FLOOR
 305. 305th FLOOR
 306. 306th FLOOR
 307. 307th FLOOR
 308. 308th FLOOR
 309. 309th FLOOR
 310. 310th FLOOR
 311. 311st FLOOR
 312. 312nd FLOOR
 313. 313rd FLOOR
 314. 314th FLOOR
 315. 315th FLOOR
 316. 316th FLOOR
 317. 317th FLOOR
 318. 318th FLOOR
 319. 319th FLOOR
 320. 320th FLOOR
 321. 321st FLOOR
 322. 322nd FLOOR
 323. 323rd FLOOR
 324. 324th FLOOR
 325. 325th FLOOR
 326. 326th FLOOR
 327. 327th FLOOR
 328. 328th FLOOR
 329. 329th FLOOR
 330. 330th FLOOR
 331. 331st FLOOR
 332. 332nd FLOOR
 333. 333rd FLOOR
 334. 334th FLOOR
 335. 335th FLOOR
 336. 336th FLOOR
 337. 337th FLOOR
 338. 338th FLOOR
 339. 339th FLOOR
 340. 340th FLOOR
 341. 341st FLOOR
 342. 342nd FLOOR
 343. 343rd FLOOR
 344. 344th FLOOR
 345. 345th FLOOR
 346. 346th FLOOR
 347. 347th FLOOR
 348. 348th FLOOR
 349. 349th FLOOR
 350. 350th FLOOR
 351. 351st FLOOR
 352. 352nd FLOOR
 353. 353rd FLOOR
 354. 354th FLOOR
 355. 355th FLOOR
 356. 356th FLOOR
 357. 357th FLOOR
 358. 358th FLOOR
 359. 359th FLOOR
 360. 360th FLOOR
 361. 361st FLOOR
 362. 362nd FLOOR
 363. 363rd FLOOR
 364. 364th FLOOR
 365. 365th FLOOR
 366. 366th FLOOR
 367. 367th FLOOR
 368. 368th FLOOR
 369. 369th FLOOR
 370. 370th FLOOR
 371. 371st FLOOR
 372. 372nd FLOOR
 373. 373rd FLOOR
 374. 374th FLOOR
 375. 375th FLOOR
 376. 376th FLOOR
 377. 377th FLOOR
 378. 378th FLOOR
 379. 379th FLOOR
 380. 380th FLOOR
 381. 381st FLOOR
 382. 382nd FLOOR
 383. 383rd FLOOR
 384. 384th FLOOR
 385. 385th FLOOR
 386. 386th FLOOR
 387. 387th FLOOR
 388. 388th FLOOR
 389. 389th FLOOR
 390. 390th FLOOR
 391. 391st FLOOR
 392. 392nd FLOOR
 393. 393rd FLOOR
 394. 394th FLOOR
 395. 395th FLOOR
 396. 396th FLOOR
 397. 397th FLOOR
 398. 398th FLOOR
 399. 399th FLOOR
 400. 400th FLOOR
 401. 401st FLOOR
 402. 402nd FLOOR
 403. 403rd FLOOR
 404. 404th FLOOR
 405. 405th FLOOR
 406. 406th FLOOR
 407. 407th FLOOR
 408. 408th FLOOR
 409. 409th FLOOR
 410. 410th FLOOR
 411. 411st FLOOR
 412. 412nd FLOOR
 413. 413rd FLOOR
 414. 414th FLOOR
 415. 415th FLOOR
 416. 416th FLOOR
 417. 417th FLOOR
 418. 418th FLOOR
 419. 419th FLOOR
 420. 420th FLOOR
 421. 421st FLOOR
 422. 422nd FLOOR
 423. 423rd FLOOR
 424. 424th FLOOR
 425. 425th FLOOR
 426. 426th FLOOR
 427. 427th FLOOR
 428. 428th FLOOR
 429. 429th FLOOR
 430. 430th FLOOR
 431. 431st FLOOR
 432. 432nd FLOOR
 433. 433rd FLOOR
 434. 434th FLOOR
 435. 435th FLOOR
 436. 436th FLOOR
 437. 437th FLOOR
 438. 438th FLOOR
 439. 439th FLOOR
 440. 440th FLOOR
 441. 441st FLOOR
 442. 442nd FLOOR
 443. 443rd FLOOR
 444. 444th FLOOR
 445. 445th FLOOR
 446. 446th FLOOR
 447. 447th FLOOR
 448. 448th FLOOR
 449. 449th FLOOR
 450. 450th FLOOR
 451. 451st FLOOR
 452. 452nd FLOOR
 453. 453rd FLOOR
 454. 454th FLOOR
 455. 455th FLOOR
 456. 456th FLOOR
 457. 457th FLOOR
 458. 458th FLOOR
 459. 459th FLOOR
 460. 460th FLOOR
 461. 461st FLOOR
 462. 462nd FLOOR
 463. 463rd FLOOR
 464. 464th FLOOR
 465. 465th FLOOR
 466. 466th FLOOR
 467. 467th FLOOR
 468. 468th FLOOR
 469. 469th FLOOR
 470. 470th FLOOR
 471. 471st FLOOR
 472. 472nd FLOOR
 473. 473rd FLOOR
 474. 474th FLOOR
 475. 475th FLOOR
 476. 476th FLOOR
 477. 477th FLOOR
 478. 478th FLOOR
 479. 479th FLOOR
 480. 480th FLOOR
 481. 481st FLOOR
 482. 482nd FLOOR
 483. 483rd FLOOR
 484. 484th FLOOR
 485. 485th FLOOR
 486. 486th FLOOR
 487. 487th FLOOR
 488. 488th FLOOR
 489. 489th FLOOR
 490. 490th FLOOR
 491. 491st FLOOR
 492. 492nd FLOOR
 493. 493rd FLOOR
 494. 494th FLOOR
 495. 495th FLOOR
 496. 496th FLOOR
 497. 497th FLOOR
 498. 498th FLOOR
 499. 499th FLOOR
 500. 500th FLOOR
 501. 501st FLOOR
 502. 502nd FLOOR
 503. 503rd FLOOR
 504. 504th FLOOR
 505. 505th FLOOR
 506. 506th FLOOR
 507. 507th FLOOR
 508. 508th FLOOR
 509. 509th FLOOR
 510. 510th FLOOR
 511. 511st FLOOR
 512. 512nd FLOOR
 513. 513rd FLOOR
 514. 514th FLOOR
 515. 515th FLOOR
 516. 516th FLOOR
 517. 517th FLOOR
 518. 518th FLOOR
 519. 519th FLOOR
 520. 520th FLOOR
 521. 521st FLOOR
 522. 522nd FLOOR
 523. 523rd FLOOR
 524. 524th FLOOR
 525. 525th FLOOR
 526. 526th FLOOR
 527. 527th FLOOR
 528. 528th FLOOR
 529. 529th FLOOR
 530. 530th FLOOR
 531. 531st FLOOR
 532. 532nd FLOOR
 533. 533rd FLOOR
 534. 534th FLOOR
 535. 535th FLOOR
 536. 536th FLOOR
 537. 537th FLOOR
 538. 538th FLOOR
 539. 539th FLOOR
 540. 540th FLOOR
 541. 541st FLOOR
 542. 542nd FLOOR
 543. 543rd FLOOR
 544. 544th FLOOR
 545. 545th FLOOR
 546. 546th FLOOR
 547. 547th FLOOR
 548. 548th FLOOR
 549. 549th FLOOR
 550. 550th FLOOR
 551. 551st FLOOR
 552. 552nd FLOOR
 553. 553rd FLOOR
 554. 554th FLOOR
 555. 555th FLOOR
 556. 556th FLOOR
 557. 557th FLOOR
 558. 558th FLOOR
 559. 559th FLOOR
 560. 560th FLOOR
 561. 561st FLOOR
 562. 562nd FLOOR
 563. 563rd FLOOR
 564. 564th FLOOR
 565. 565th FLOOR
 566. 566th FLOOR
 567. 567th FLOOR
 568. 568th FLOOR
 569. 569th FLOOR
 570. 570th FLOOR
 571. 571st FLOOR
 572. 572nd FLOOR
 573. 573rd FLOOR
 574. 574th FLOOR
 575. 575th FLOOR
 576. 576th FLOOR
 577. 577th FLOOR
 578. 578th FLOOR
 579. 579th FLOOR
 580. 580th FLOOR
 581. 581st FLOOR
 582. 582nd FLOOR
 583. 583rd FLOOR
 584. 584th FLOOR
 585. 585th FLOOR
 586. 586th FLOOR
 587. 587th FLOOR
 588. 588th FLOOR
 589. 589th FLOOR
 590. 590th FLOOR
 591. 591st FLOOR
 592. 592nd FLOOR
 593. 593rd FLOOR
 594. 594th FLOOR
 595. 595th FLOOR
 596. 596th FLOOR
 597. 597th FLOOR
 598. 598th FLOOR
 599. 599th FLOOR
 600. 600th FLOOR
 601. 601st FLOOR
 602. 602nd FLOOR
 603. 603rd FLOOR
 604. 604th FLOOR
 605. 605th FLOOR
 606. 606th FLOOR
 607. 607th FLOOR
 608. 608th FLOOR
 609. 609th FLOOR
 610. 610th FLOOR
 611. 611st FLOOR
 612. 612nd FLOOR
 613. 613rd FLOOR
 614. 614th FLOOR
 615. 615th FLOOR
 616. 616th FLOOR
 617. 617th FLOOR
 618. 618th FLOOR
 619. 619th FLOOR
 620. 620th FLOOR
 621. 621st FLOOR
 622. 622nd FLOOR
 623. 623rd FLOOR
 624. 624th FLOOR
 625. 625th FLOOR
 626. 626th FLOOR
 627. 627th FLOOR
 628. 628th FLOOR
 629. 629th FLOOR
 630. 630th FLOOR
 631. 631st FLOOR
 632. 632nd FLOOR
 633. 633rd FLOOR
 634. 634th FLOOR
 635. 635th FLOOR
 636. 636th FLOOR
 637. 637th FLOOR
 638. 638th FLOOR
 639. 639th FLOOR
 640. 640th FLOOR
 641. 641st FLOOR
 642. 642nd FLOOR
 643. 643rd FLOOR
 644. 644th FLOOR
 645. 645th FLOOR
 646. 646th FLOOR
 647. 647th FLOOR
 648. 648th FLOOR
 649. 649th FLOOR
 650. 650th FLOOR
 651. 651st FLOOR
 652. 652nd FLOOR
 653. 653rd FLOOR
 654. 654th FLOOR
 655. 655th FLOOR
 656. 656th FLOOR
 657. 657th FLOOR
 658. 658th FLOOR
 659. 659th FLOOR
 660. 660th FLOOR
 661. 661st FLOOR
 662. 662nd FLOOR
 663. 663rd FLOOR
 664. 664th FLOOR
 665. 665th FLOOR
 666. 666th FLOOR
 667. 667th FLOOR
 668. 668th FLOOR
 669. 669th FLOOR
 670. 670th FLOOR
 671. 671st FLOOR
 672. 672nd FLOOR
 673. 673rd FLOOR
 674. 674th FLOOR
 675. 675th FLOOR
 676. 676th FLOOR
 677. 677th FLOOR
 678. 678th FLOOR
 679. 679th FLOOR
 680. 680th FLOOR
 681. 681st FLOOR
 682. 682nd FLOOR
 683. 683rd FLOOR
 684. 684th FLOOR
 685. 685th FLOOR
 686. 686th FLOOR
 687. 687th FLOOR
 688. 688th FLOOR
 689. 689th FLOOR
 690. 690th FLOOR
 691. 691st FLOOR
 692. 692nd FLOOR
 693. 693rd FLOOR
 694. 694th FLOOR
 695. 695th FLOOR
 696. 696th FLOOR
 697. 697th FLOOR
 698. 698th FLOOR
 699. 699th FLOOR
 700. 700th FLOOR
 701. 701st FLOOR
 702. 702nd FLOOR
 703. 703rd FLOOR
 704. 704th FLOOR
 705. 705th FLOOR
 706. 706th FLOOR
 707. 707th FLOOR
 708. 708th FLOOR
 709. 709th FLOOR
 710. 710th FLOOR
 711. 711st FLOOR
 712. 712nd FLOOR
 713. 713rd FLOOR
 714. 714th FLOOR
 715. 715th FLOOR
 716. 716th FLOOR
 717. 717th FLOOR
 718. 718th FLOOR
 719. 719th FLOOR
 720. 720th FLOOR
 721. 721st FLOOR
 722. 722nd FLOOR
 723. 723rd FLOOR
 724. 724th FLOOR
 725. 725th FLOOR
 726. 726th FLOOR
 727. 727th FLOOR
 728. 728th FLOOR
 729. 729th FLOOR
 730. 730th FLOOR
 731. 731st FLOOR
 732. 732nd FLOOR
 733. 733rd FLOOR
 734. 734th FLOOR
 735. 735th FLOOR
 736. 736th FLOOR
 737. 737th FLOOR
 738. 738th FLOOR
 739. 739th FLOOR
 740. 740th FLOOR
 741. 741st FLOOR
 742. 742nd FLOOR
 743. 743rd FLOOR
 744. 744th FLOOR
 745. 745th FLOOR
 746. 746th FLOOR
 747. 747th FLOOR
 748. 748th FLOOR
 749. 749th FLOOR
 750. 750th FLOOR
 751. 751st FLOOR
 752. 752nd FLOOR
 753. 753rd FLOOR
 754. 754th FLOOR
 755. 755th FLOOR
 756. 756th FLOOR
 757. 757th FLOOR
 758. 758th FLOOR
 759. 759th FLOOR
 760. 760th FLOOR
 761. 761st FLOOR
 762. 762nd FLOOR
 763. 763rd FLOOR
 764. 764th FLOOR
 765. 765th FLOOR
 766. 766th FLOOR
 767. 767th FLOOR
 768. 768th FLOOR
 769. 769th FLOOR
 770. 770th FLOOR
 771. 771st FLOOR
 772. 772nd FLOOR
 773. 773rd FLOOR
 774. 774th FLOOR
 775. 775th FLOOR
 776. 776th FLOOR
 777. 777th

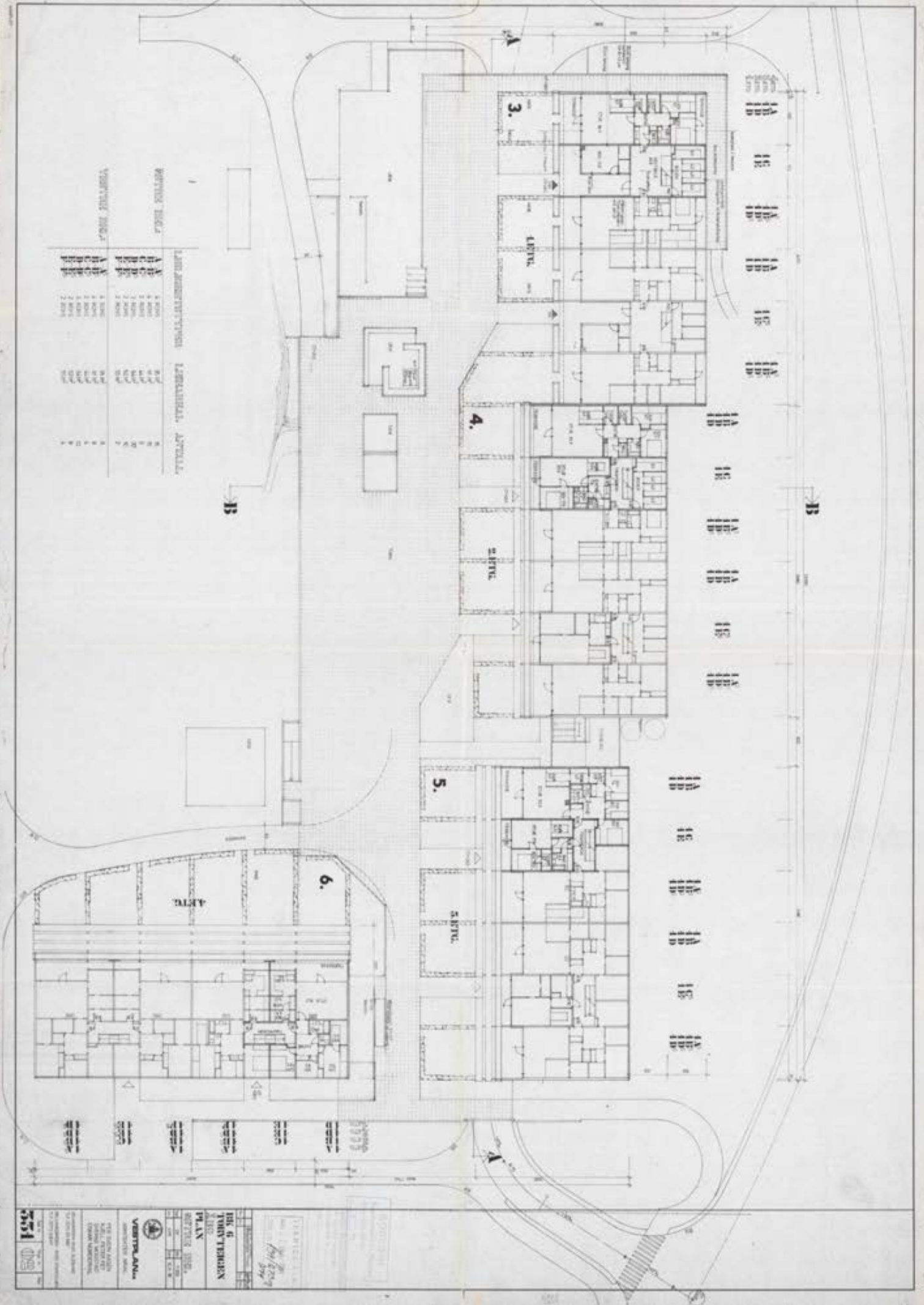


100% 1/2" = 1'-0"

DATE	10/1/2010
PROJECT	100% 1/2" = 1'-0"
DESCRIPTION	100% 1/2" = 1'-0"
DESIGNED BY	100% 1/2" = 1'-0"
CHECKED BY	100% 1/2" = 1'-0"
APPROVED BY	100% 1/2" = 1'-0"
SCALE	100% 1/2" = 1'-0"
SHEET NO.	100% 1/2" = 1'-0"
TOTAL SHEETS	100% 1/2" = 1'-0"
PROJECT NO.	100% 1/2" = 1'-0"
CLIENT	100% 1/2" = 1'-0"
LOCATION	100% 1/2" = 1'-0"
DATE	10/1/2010







SECTION 3
SECTION 4
SECTION 5
SECTION 6

SECTION 3	SECTION 4	SECTION 5	SECTION 6
A	A	A	A
B	B	B	B
C	C	C	C
D	D	D	D
E	E	E	E
F	F	F	F
G	G	G	G
H	H	H	H
I	I	I	I
J	J	J	J

THE BROWN ASSOCIATES
 ARCHITECTS
 1000 W. 10TH AVE.
 DENVER, CO. 80202
 303.733.1234
 www.brownassoc.com

551 103

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

✓

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Torvteigen blokk 6, (22 stk. 1rilligheter)			139	401	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk	11/11-80 6/5-83	19/3-81 dato 6/6-83	123/81 sak Brev	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Ålesund Boigbyggelag A/L		Kongensgt. 11, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Vestplan A/S		Rellinggården, 6000 Sykkylven			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Bjarne Løken		Flisnes, 6020 Vegsund			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fullføring av uteanlegg.

22 bilighe.

Dette arbeid må være fullført innen 1/11-85.

Ålesund den 9/8-85.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Peter Kjelsvik
bygningsse
Peter Kjelsvik
bem.

Arnulf Godoy
ingeniør
siv. ing.



KILDEHENVISNING

TELEFON: 70 15 24 80 FAX: 70 15 24 81

TELEFON: 70 10 19 40 FAX: 70 10 19 41

TELEFON: 70 11 11 00 FAX: 70 11 11 11

www.arkitre.no

253

GMR.139 BNR.401

FILE: 2171-100-A

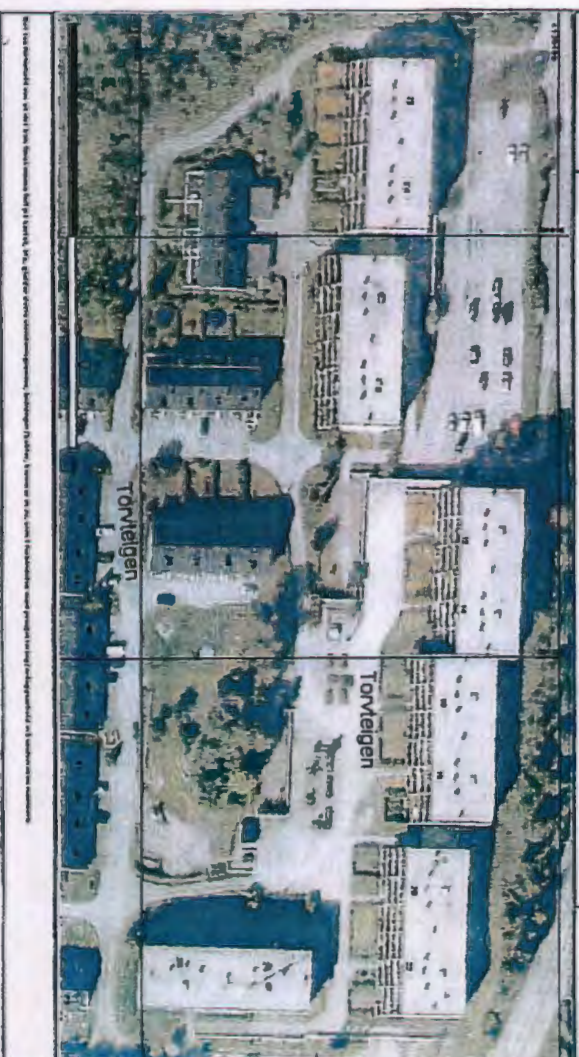
2171-101-A



GEMETROUWDE		TEKEN	BAUW	PLAN
TORVTEIGEN II BORETSLAG AL		VERB.		
TORVTEIGEN II		BLANK 1 NY FASADE SØR ØST - SM4357		
 STAVSEN STAVSEN INGENIØR A/S Skovvej 10 · 8260 Århus N Tlf: 86 42 42 42	Skema 1 1. etage 1. etage 1. etage	Dato 21.09.2009	Ark. 100	Tekn. 100
	2276.0	A-3000-22	100	100



SITUASJONSKART			
Prosjekt	Over B	Over D	Over E
Utleveringsdato:	11/05/2009		
Blatt:	11/05/2009 Side 1		
N			
Målestokk 1:1000			



FARGE- OG MATERIAPLAN
 PROSJEKT 2170
 TORVIEGEN II BOREISLAG AL,
 ÅLESUND KOMMUNE.
 ARKITEK AS, DATUM 23.09.09



KORTSKORTE		TEMA:	DATO:	REV. 1:
TORVTEIGEN II BORETSLAG AL		BLOKK 1 NY FASADE NORDVEST - SN4357		
TORVTEIGEN II				
 STAVSENG STAVSENGS INGENIØRTRINIA AS Byggeteknikker, arkitektur og landskapsarkitektur		Blad 5 4007 Byggeteknikker Tidligere: TORVTEIGEN II BLOKK 1 NY FASADE NORDVEST		
RIT		DATE:	21.09.2009	08.
		SCALE:	2276.0	
		TEMA:	A-3000-25	



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR DELEGERT SAK

**GNR. 139 BNR. 401 - ETT-TRINNSSØKNAD - FASADEREHABILITERING -
TILTAKSHAVER BL TORVTEIGEN II AL (BLOKKER) - TORVTEIGEN
2,4,6,8,12,14,16,18,20,22,24,26**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i>	ArkivsakID: 09/2058
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID: 10/3008
<i>Tlf:</i> 70 16 26 27	Arkiv: GBR-139/401
<i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

<i>Organ:</i>	<i>Vedtaksdato:</i>	<i>Sak nr.</i>
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	22.01.2010	066/10

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 139 Bnr. 401	Torvteigen 2-26 (partall)
Søknad av:	11.12.2009	
Tiltakets art:	Fasaderehabilitering	
Tiltakshaver:	Borettslaget Torvteigen II AL	
Ansvarlig søker:	Stavsengs Ingeniørfirma AS	

For området gjelder reguleringsplan for Store Nørve og Larsgården, reg.endring av område BK 6 (Torvteigen) med bestemmelser, stadfestet 28.10.1977, samt arealdelen av kommuneplanen behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til konsentrert boligbebyggelse.

Vurderinger

Omfang:

På utvendige betongflater som blir eksponert for vær og vind skal det utføres komplett betongrehabilitering og en avsluttende malingsbehandling. På utvendige betongoverflater i gavler og på balkonger som skal isoleres og kles utvendig, utbedres synlige korrosjonsskader.

Eksisterende fasadekledning, balkongdører, vindu og hovedinngangsdører skal skiftes. Utvendig etterisolering med 100mm mineralull + vindtettpate + diffusjonsåpen vindsperre + Steni Colour fasadeplater.

Vinduer er noe endret i geometri i forhold til eksisterende vindu. Generelt er det innarbeidet noe enklere sprossedeling og justering av størrelser på åpningsvindu.

Balkongene skal rehabiliteres komplett pga store skader. Eksisterende påstøp + isolasjon + membran + beslag fjernes komplett. Skadede områder i front balkong avmeisles, og det støpes en ny armert betongbjelke i front, som fordybles til dekke og sidevegger. På balkonger med liten deformasjon gjenbrukes sluk så lang mulig. På balkonger med stor deformasjon etableres ny sluk med avløp på laveste punkt i dekket. Ny isolasjon og membran utlegges og det støpes beskyttende finplate over. Keramiske fliser er medtatt limt på påstøp.

På gavler erstattes eksisterende vindskjermer av trevirke med nye skjermvegger i glass.

Estetikk:

Estetisk redegjørelse og valgte fasadefarger er gjengitt i "Farge- og Materialplan" fra arkitekt og valgt prinsipp er vist på vedlagte fasadetegninger. Valgt løsning godkjennes som omsøkt.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 11.12.2009 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

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

Anmodning om ferdigattest må innsendes når tiltaket er ferdigstilt.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

D1



Arkitre AS

NO. 40	TITEL	UTFØRER

KLINGENBERG

NO.	PROJEKT	UTFØRER
NO. 1	NO. 1	NO. 1

RAMMESTAD & TAPPE AS
NO. 100 000 000, NO. 100 000 000
NO. 10 10 10, NO. 10 10 10

KARL KVALSTAD AS
NO. 100 000 000, NO. 100 000 000
NO. 10 10 10, NO. 10 10 10

ING. SVEIN NEDREKLEPP AS
NO. 100 000 000, NO. 100 000 000
NO. 10 10 10, NO. 10 10 10

UTFØRER AV PROJEKT OG
PROJEKTERINGSBUREAU

ARKITRE AS
SALANDEKSTAD MVA
DAVEIDSEN 16, 8010 ÅLESUND
WWW.ARKITRE.NO

TEKNISSKISSE
BOKRETTSLAGET
TORVTEIGEN AL

PROJEKT
TORVTEIGEN II

TEKNISSKISSE
DIGITALT KART

TEKNISSKISSE
SITUASJONSPLAN

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

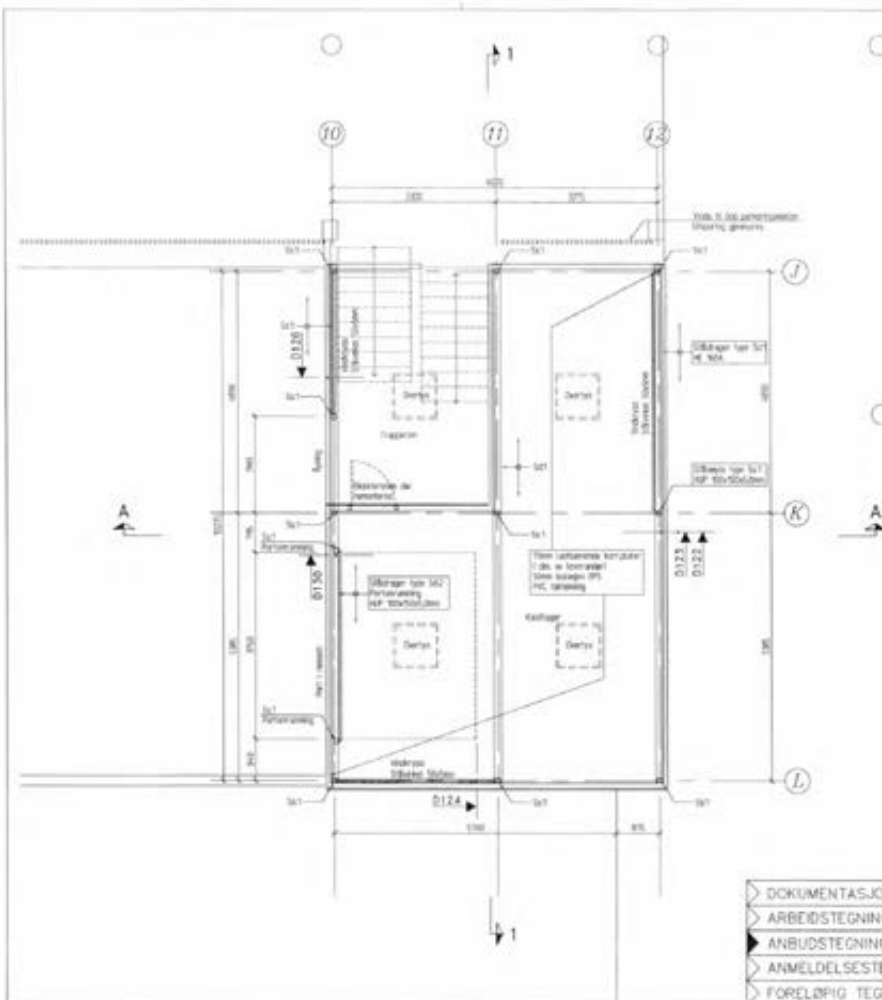
NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

NO. 100 000 000

E1



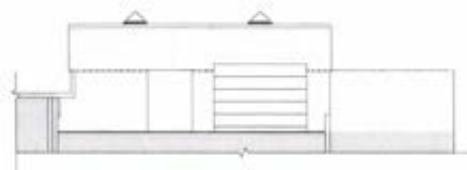
- > DOKUMENTATIONSTEGNING
- > ARBEJDESTEGNING
- > ANBUDSTEGNING
- > ANMELDELSESTEGNING
- > FORELØBIG TEGNING

Nedtegning

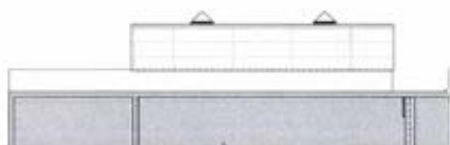
A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L	
Torvtegen II Borettslag AL		Torvtegen I		Rehabilitering		Plan Kaldetager		2276.0		2276-A-500-0		A											

[illegible]

(E3)



2276.0	3500-13	B
--------	---------	---



Nedfolsgræf

[illegible]



SAKSPAPIR DELEGERT SAK

GNR. 139 BNR. 401 - ENDRINGSMELDING - NYTT KALDTLAGER - TILTAKSHAVER: BL TORVTEIGEN II - ADRESSE: TORVTEIGEN

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 09/2058
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID: 11/54707
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv: GBR-139/401
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	23.09.2011	890/11

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 04	Grunnkrets nr.: 0404
Adresse:	Gnr. 139 Bnr. 401	Torvteigen
Søknad av:	04.03.2011	
Tiltakets art:	Tilbygg/ kaldtlager	
Tiltakshaver:	Borettslaget Torvteigen II AL	
Ansvarlig søker:	Stavsengs Ingeniørfirma AS	

For området gjelder reguleringsplan for Store Nørve og Larsgården, reguleringsendring av område BK 6 (Torvteigen) med bestemmelser, stadfestet 28.10.1997, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til konsentrert boligbebyggelse.

Vurderinger

Omfang:

Endringen omfatter et tilbygg i tilknytning til trapperom til parkeringsanlegg. Tilbygget har et areal på 55 m² og skal være uisolert lager.

Planmessige forhold:

Tiltaket regnes å være innenfor reguleringsformål og vil heller ikke være i strid med plan.

Estetikk:

Tilbygget ligger delvis nedsenket og vil få fasadekledning lik de rehabiliterte blokkene.

Høydeplassering:

Tilpasses gulv i trapperom.

Ansvarsforhold:

Prosjekterende er de samme som for det øvrige arbeidet. Utførende og kontroll av samme er Christie & Opsahl AS.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 04.03.2011 godkjennes med høydeplassering tilpasset eksisterende trapperom Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til Matrikkelen.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Rådhuset 6025 Ålesund.

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

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

VEDTEKTER
FOR
TORVTEIGEN II A/L BORETTSLAG

Tilknyttet

OBOS

Vedtatt på Generalforsamling 22. september 1983,
sist endret 29. Mars 2023

Vedtekter

for **Torvteigen II A/L Borettslag** org. Nr. NO 955 361 601,

tilknyttet **OBOS**,

vedtatt på Generalforsamling den 22. september 1983, ,endret 16. juni 2022. Endret i GF 29 mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torvteigen II A/L Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund Kommune og har forretningskontor i Ålesund Kommune

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mere enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune, eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes 4 - 2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om goskjenning kom fram til Borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2. jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftelig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt fprbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfelle overlate bruken av boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstands-fellesskapslovens § 3 andre ledd

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftelig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slike som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluker på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslagets vaskeplass(er) kan ved behov overvåkes av kamera for å forebygge/stoppe uønsket bruk. Materiale fra denne overvåkingen kan ikke brukes i andre hensikter og opptak slettes fortløpende i tråd med de retningslinjer Datatilsynet til enhver tid gir.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varnekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftelig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftelig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17 desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og inntil 5 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av Generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og Generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mere enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at Generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
 3. salg eller kjøp av fast eiendom
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av Generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for Generalforsamlingen

- (1) Ordinær Generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni
- (2) Ekstraordinær Generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til Generalforsamling

- (1) Forut for ordinær Generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftelig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst

tjue dager. Ekstraordinær Generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftelig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær Generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær Generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørsløse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre Generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra Generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på Generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på Generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på Generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punktene 9-4 i vedtektene kan ikke Generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av Generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan Generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på Generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler.

- §1) Borettslaget tilhører borettsshaverne i fellesskap, og alle er ansvarlig for å skape og opprettholde et godt bomiljø der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig. Det skal legges særlig vekt på å sikre barn et trygt og godt oppvekstmiljø, og samtidig skal borettslaget gjøre sitt ytterste for at eldre beboere skal føle seg trygge i sine hjem.

Vedtekter, leiekontrakt og husorden skal bidra til å sikre vårt bomiljø og våre verdier. Borettsshaverne/leietakerne plikter til enhver tid å følge gjeldende bestemmelser og er ansvarlig for at disse overholdes. Styret skal sende ut informasjon om styrets arbeid, og skal søke å gi borettsshaverne informasjon som ønskes.

- §2) Trappeoppgangene skal til enhver tid være rene og ryddige. Beboerne i oppgangen skal etter tur vaske trapp og yttergang minst 1 gang hver uke. Private eiendeler som sykler, kjelker og lignende skal ikke henges/lagres unødige i /ved inngangsparti. Slik oppbevaring skal skje i boder ved inngangene og/eller i private boder. Barnevogner kan settes i inngangsparti når dette ikke er til hinder for almen ferdsel, uhindret adkomst til postkasser og el.skap og at utrykningspersonell ikke møter unødige hindringer.

Lek og unødige opphold i gangene er ikke tillatt. Ytterdørene skal være låst til alle døgnets tider, og det er ikke tillatt å "låse" dørene i åpen posisjon. Det tillates likevel at det unntaksvis kan være behov for å sette dørene åpen i kortere perioder for transport/bringing av private eiendeler til/fra leilighet.

- §3) **Det skal være alminnelig ro i leilighetene og ellers i borettslaget i tidsrommet kl. 23.00 – 07.00.**
Virksomhet som kan forstyrre naboer ved støy, som bruk av TV, radio, musikkanlegg, boring og banking skal avpasses slik at naboer ikke forstyrres unødige.
Vaskemaskin/tørketrommel skal unngås brukt i "rotid" (23.00. - 07.00.), da lyd fra disse lett forplanter seg og forsterkes i byggkonstruksjonen.
I denne forbindelse er det vanlig at oppussingsarbeider som medfører støy unngås etter kl.2000.

Ved større selskaper/fester som kan medføre noe støy skal naboer varsles i forkant.

Det er under enhver omstendighet ikke tillatt for noen andelshaver/beboer å foreta inngrep/arbeider på bygningenes ytre konstruksjoner og fellesrom.

Det er også forbudt å montere gjenstander på byggkonstruksjonene uten styrets godkjenning.

Borettslaget har et generelt forbud mot montering av egne parabolantennener og/eller varmepumper.

Denne bestemmelsen er i all hovedsak uttømmende slik at enhver gjenstand som ønskes montert slik at det kan være til sjenanse for omgivelsen, skal godkjennes av borettslagets styre i forkant.

- §4)** Husholdningavfall skal være godt pakket og kan kastes i søppelsjakten. Papir/papp anbringes i egne dunker for slikt avfall. Det skal unngås at brennbart materiale "lagres" i garasjeanleggene.

Bleier, filler o.l. Skal aldri kastes i toalettet. Skader/vansker som oppstår p.g.a. brudd på disse bestemmelsene vil måtte repareres/utbedres for beboers regning og ansvar.

Parkeringsplassene i garasjeanleggene er beregnet for kjøretøy, og det er forbudt å benytte disse til opplagsplass for andre eiendeler en kjøretøy.

Garasjene skal holdes ryddige til enhver tid for å redusere brannfare, og det påhviler den enkelte andelshaver/beboer en plikt til å passe på "sin" plass og at denne er i henhold til husorden.

Det er **STRENGT FORBUDT** å oppbevare/lagre gassflasker innendørs i garasjeanlegg/boder. Likeledes skal lett antennelige materialer oppbevares slik at de ikke representerer unødig risiko.

- §5)** Borettslaget har et generell forbud mot dyrehold ihht. Generalforsamlingsvedtak i 2001. Unntatt er registrert tjeneste-/førerhund, samt husdyr i tilfeller der det foreligge spesielle unntaksgrunner ihht. rettspraksis. Søknad om dyrehold skal sendes styret og være behandlet før evt. dyr anskaffes.

Det er tungtveiende for utfallet av en slik søknad at ALLE beboere i samme oppgang ikke har innsigelser til omsøkt dyrehold.

- §6)** Framleie av leilighet skal godkjennes av borettslagets styre. Borettslaver har uansett til alle tider det fulle ansvar – juridisk og økonomisk – for skader og/eller ulemper leietaker påfører borettslaget og/eller andre borettslavere.

Borettslagets styre er i sin rett til å inndra godkjenning om framleie uten opphold når det er omstendigheter/regelbrudd som gjør fortsatt framleie uakseptabelt.

§7) For å sikre god forsvarlig adkomst for utrykningskjøretøyer er det et absolutt forbud mot parkering utenom oppmerkede/anviste plasser.

Det er oppmerkede egne parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Parkering på "torget" er ikke tillatt, men korte stopp for pålessing/avlessing er likevel akseptert.

Det er ikke under noen omstendighet tillatt å hensette/parkere ureregistrerte kjøretøy/gjenstander på borettslagets utvendige fellesarealer/parkeringsplasser.

Borettslaget tar ikke ansvar på skader som måtte oppstå i forbindelse med parkering/kjøring på parkeringsplasser/utearealer.

Det er den enkelte beboers ansvar å påse at evt. besøkende opptrer i henhold til reglene.

Ved brudd på parkeringsbestemmelsene har borettslagets styre fullmakter til å iverksette tiltak som borttauing o.l. for eiers regning.

§8) Mulige tvister om avgjørelser, vedtak eller tiltak ihht. Borettslagets husordensregler, eller forståelsen av denne skal avgjøres endelig av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall. Evt. endringer i husordensreglene kan først skje etter vedtak i generalforsamling.

Revidert: april 2001

juni 2007

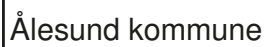
mai 2009

mars 2010

sept 2010 – tillegg.

Brl. Torvteigen II september 2010

Per-Helge Pettersen
Styreleder



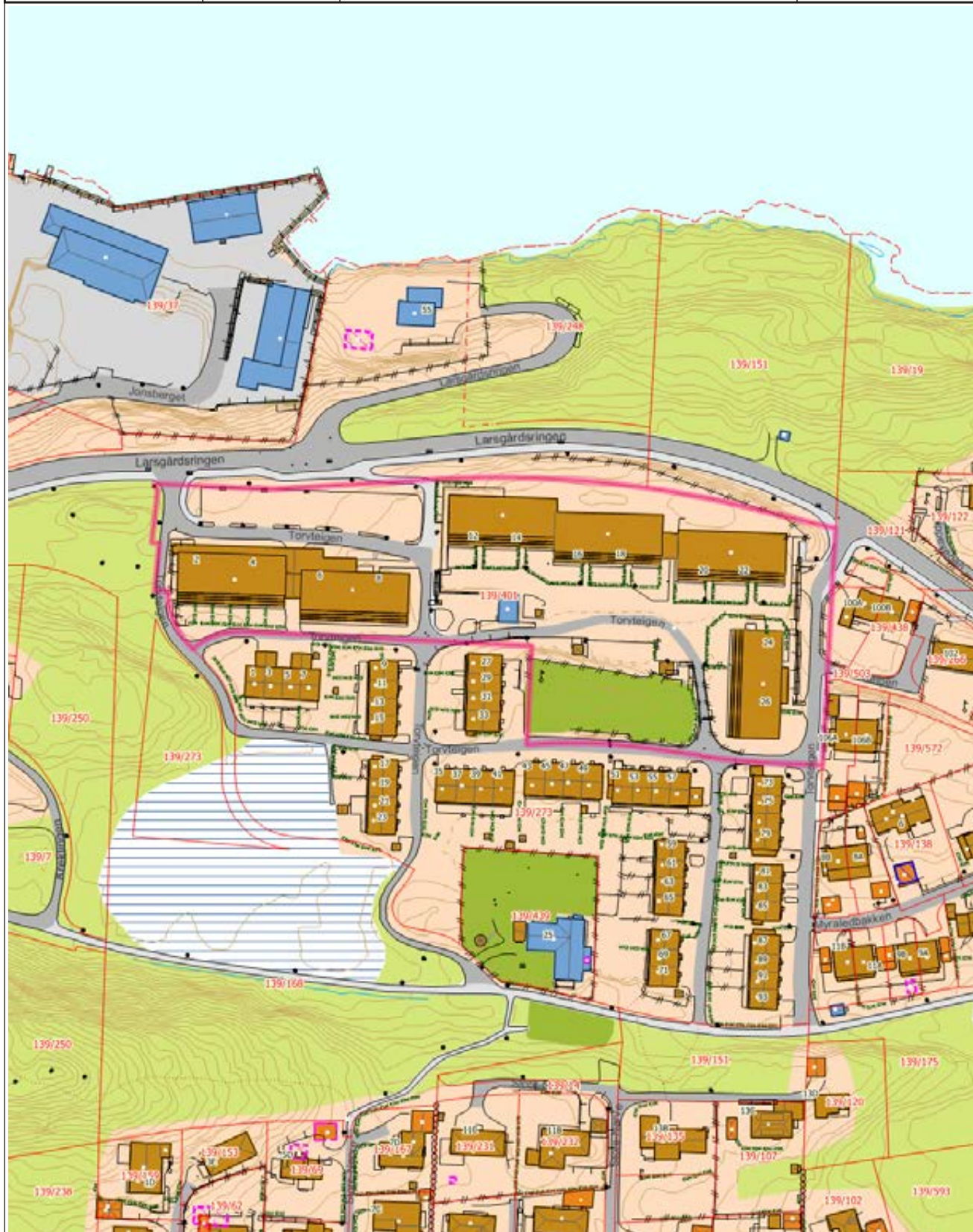
Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Torvteigen 26 6009 ÅLESUND, m.fl.
----------	--------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

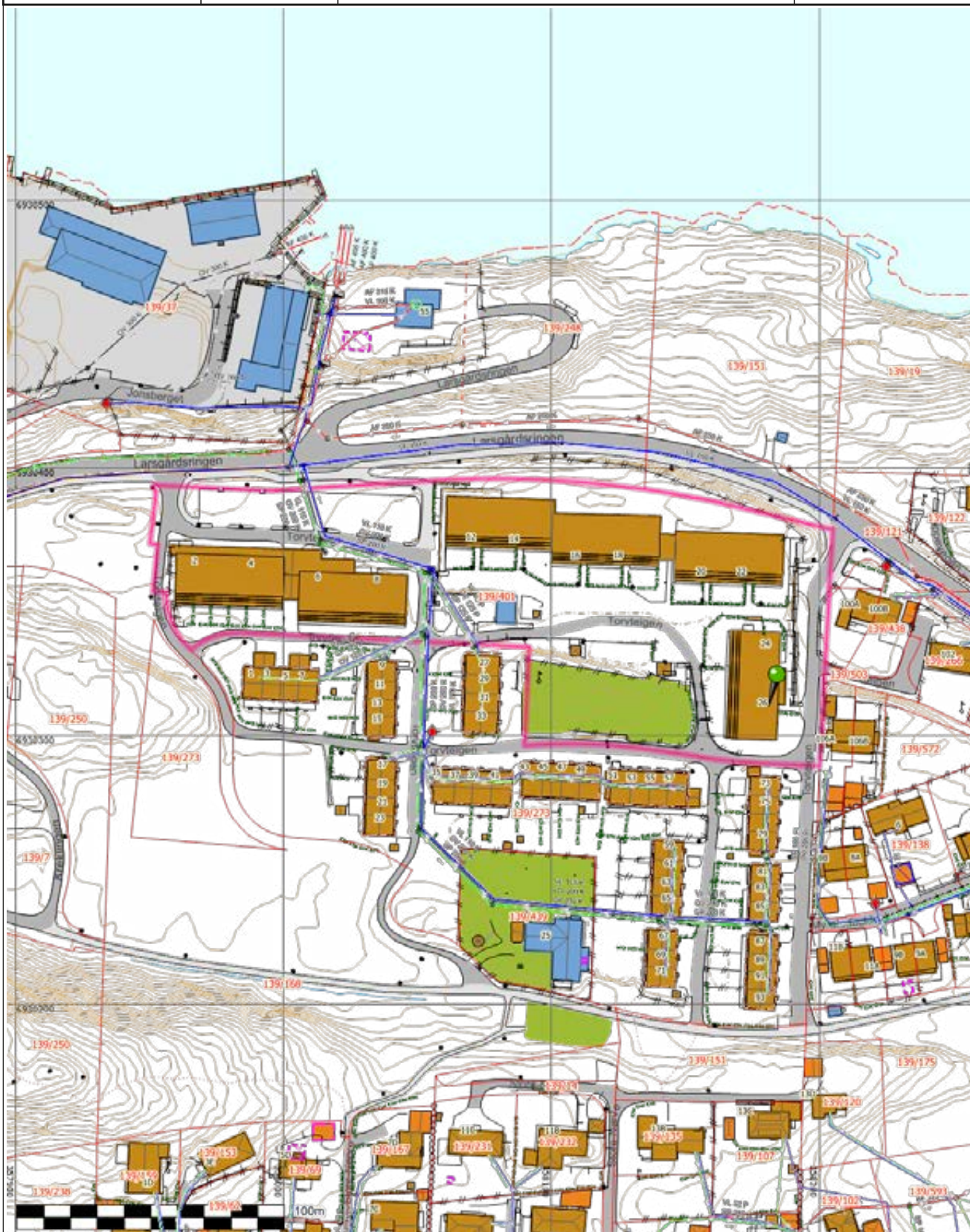
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 401 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Torvteigen 26
6009 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygg godkjent revet
	Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Hjelpelinje fiktiv		Hjelpelinje veg-/vannkant		Flaggstang
	Hekk		Frittstående mur		Gjerde
	Loddrett mur		Steingjerde		Byggetiltak Ca. angivelse
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Takkant Annen Bygning
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje, carport og uthus		Næring og carport		Sluk
	Hydrant		Kumlokk		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Forsenkingskurve Ålesund
	Høydekurve 1m Ålesund		Kanal og grøft		Eiendomsteig
	Kystkontur		Anleggsområde		Industriområde
	Lekeplass		Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Torvteigen 26 6009 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Vegsperring Vegnett
 Fortau	 Gangveg	 Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig
 Sti	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Masteomriss	 Trase
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Sti
 Sti	 Vegbom	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Kystkontur	 Kanal og grøft
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 401 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Torvteigen 26
6009 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekan	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Kystkontur	 Takkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Måle- og avstandslinje	 Høyspenningsanlegg
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse
 Forretning	 Industri	 Almennyttig formål
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	 Offentlig friområde
 Park	 Parkbelte industriområde	 Vann- og avløpsanlegg
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



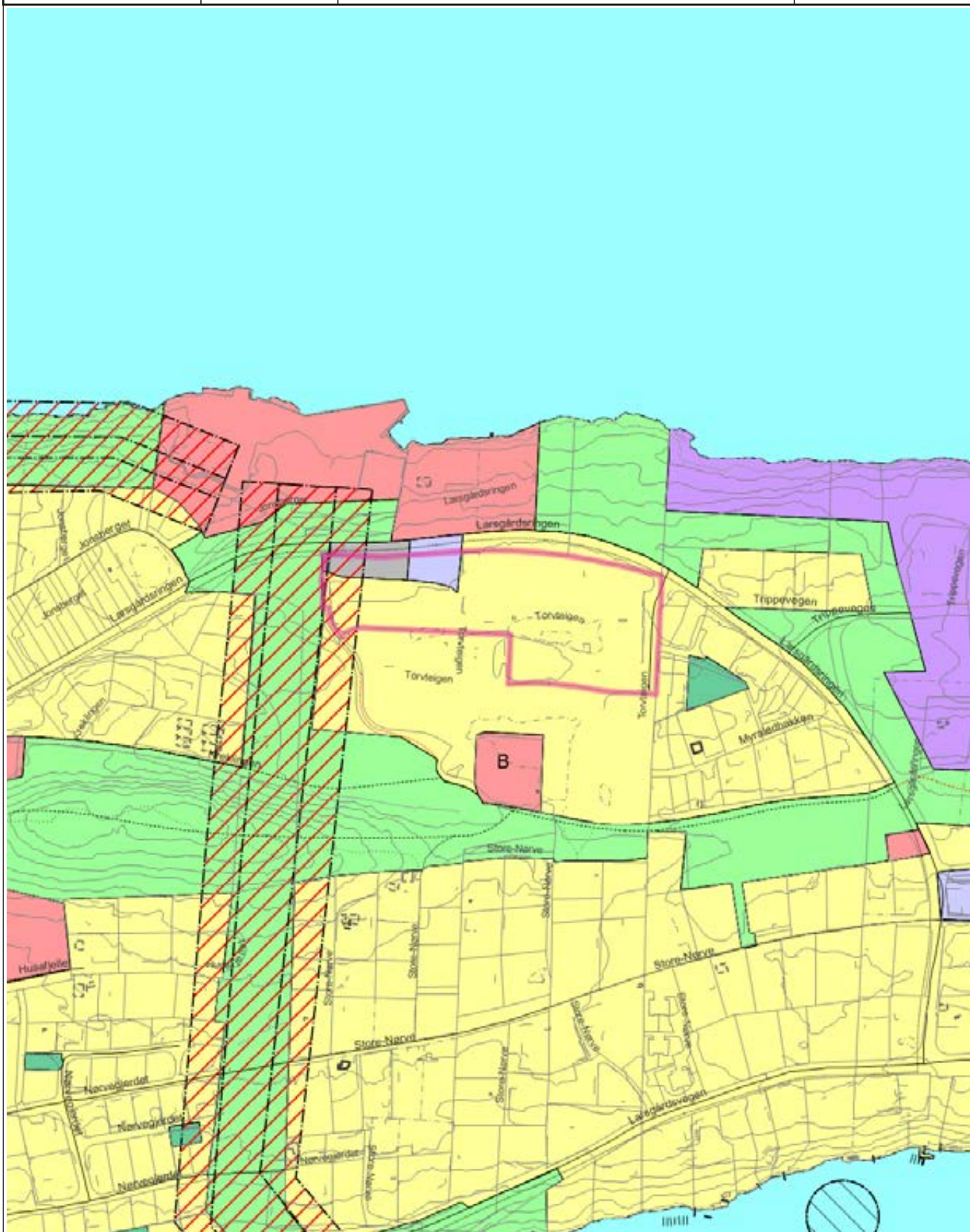
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Torvteigen 26 6009 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..		Sti
	Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		Flytebrygge landgang
	Flytebrygge utligger		Kai- og bryggekant		Frittstående mur
	Loddrett mur		Slipp		Byggetiltak Ca. angivelse
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkningskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund
	Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Takkant		Byggetiltak Ca. angivelse		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet		KpBestemmelseGrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Grense for infrastruktursoner		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Annen fare
	Krav vedrørende infrastruktur		Boligbebyggelse		Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsvirksomhet		Uteoppholdsareal
	Parkering		Frrområde		Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

139 401 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (20)

Temadata - Tettsted

Temadata - Barnetråkk

Temadata - Barnetråkk - Negativ opplevelse

Temadata - Barnetråkk - Aktivitet

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Barnetråkk - Positiv opplevelse

Temadata - Barnetråkk - Barneveg

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Plan

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		18627.24m ²



125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	2	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



- Barneveg 2014 ● Favorittsted-Problem 2014 Leke og opphold 2014
 Barnetråkkrapporter 2014 — Barneveg 2016 ● Aktivitetsområde 2016
● Favorittsted 2016

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Barneveg 2014	6	x		
Favorittsted-Problem 2014	1	x		
Leke og opphold 2014	3	x		10871.44m ²
Barnetråkkrapporter 2014	1	x		18627.24m ²
Barneveg 2016	5	x		
Favorittsted 2016	3	x		

Tema uten treff:

Skolens bruk 2014	Aktivitetsområde 2016	Problemområde 2016
Barneveg 2016-2018	Aktivitetsområde 2016-2018	Favorittsted 2016-2018
Problemområde 2016-2018	Barneveg 2019	Aktivitetsområde 2019
Favorittsted 2019	Problemområde 2019	Barneveg 2021
Aktivitetsområde 2021	Favorittsted 2021	Problemområde 2021
Barneveg 2022	Aktivitetsområde 2022	Favorittsted 2022
Problemområde 2022		



Positiv opplevelse <= 5 elever
 Positiv opplevelse 6 - 10 elever

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Positiv opplevelse <= 5 elever	1	x		16436.65m ²
Positiv opplevelse 6 - 10 elever	1	x		2190.59m ²

Tema uten treff:

Positiv opplevelse 11 - 20 elever

Positiv opplevelse 21 - 30 elever

Positiv opplevelse 31 - 40 elever

Positiv opplevelse 41 - 50 elever

Positiv opplevelse > 50 elever



 Negativ opplevelse <= 5 elever

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Negativ opplevelse <= 5 elever	1	x		2190.62m ²

Tema uten treff:

Negativ opplevelse 6 - 10 elever	Negativ opplevelse 11 - 20 elever	Negativ opplevelse 21 - 30 elever
Negativ opplevelse 31 - 40 elever	Negativ opplevelse 41 - 50 elever	Negativ opplevelse > 50 elever



 Barneveg <= 5 elever

 Barneveg 6 - 10 elever

 Barneveg 11 - 20 elever

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Barneveg <= 5 elever	1	x		16436.64m ²
Barneveg 6 - 10 elever	1	x		2190.6m ²

Tema uten treff:

Barneveg 11 - 20 elever

Barneveg 21 - 30 elever

Barneveg 31 - 40 elever

Barneveg 41 - 50 elever

Barneveg > 50 elever



Aktivitet <= 5 elever

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Aktivitet <= 5 elever	2	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Aktivitet 6 - 10 elever	Aktivitet 11 - 20 elever	Aktivitet 21 - 30 elever
Aktivitet 31 - 40 elever	Aktivitet 41 - 50 elever	Aktivitet > 50 elever



-  Dreneringslinjer tette stikkrenner
-  Flomareal tette stikkrenner

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m ²
Flomareal tette stikkrenner	1	x		161.31m ²



 Dreneringslinjer åpne stikkrenner

 Flomareal åpne stikkrenner

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m ²
Flomareal åpne stikkrenner	1	x		161.31m ²



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



Vernskog



Furudominert



Blanding

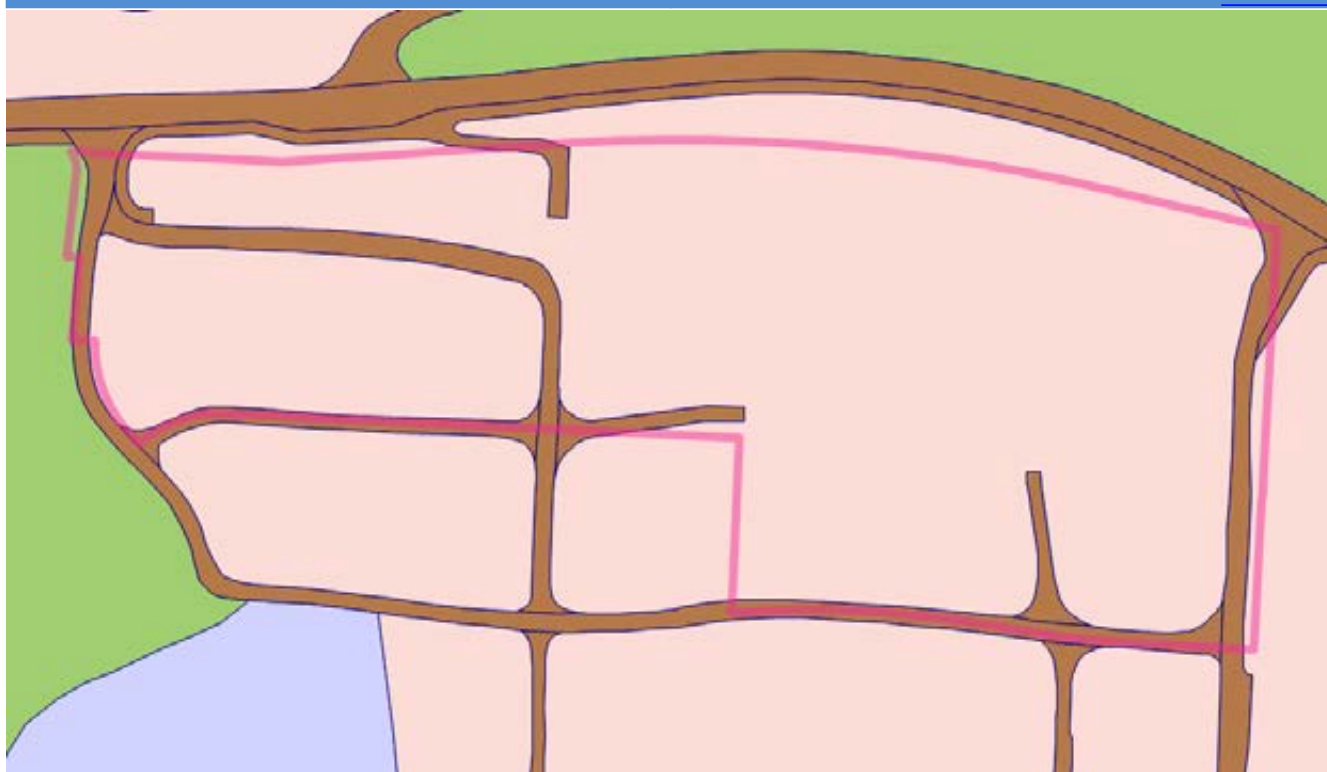


Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		3172.74m ²
Lauvdominert	1	x		7.38m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Ikke tresatt	Ikke beregnet



Bebyggd

Samferdsel

Skog

Myr

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	3	x		16716.39m ²
Samferdsel	8	x		1856.34m ²
Skog	1	x		54.5m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Åpen fastmark

Myr

Snø/isbre

Vann



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



100 metersbelte langs sjøen

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		3549.04m ²

Tema uten treff:

Markagrensen



Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		2135.1m ²
Grøntkorridor	1	x		5.65m ²
Gangveg	2	x		

Tema uten treff:

Nærturterreng	Marka	Utfartsområder
Parkering for turområde	Kulturlandskap	Andre friluftsområder
Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass	Turveg/turdrag
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftssinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernrområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder



Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

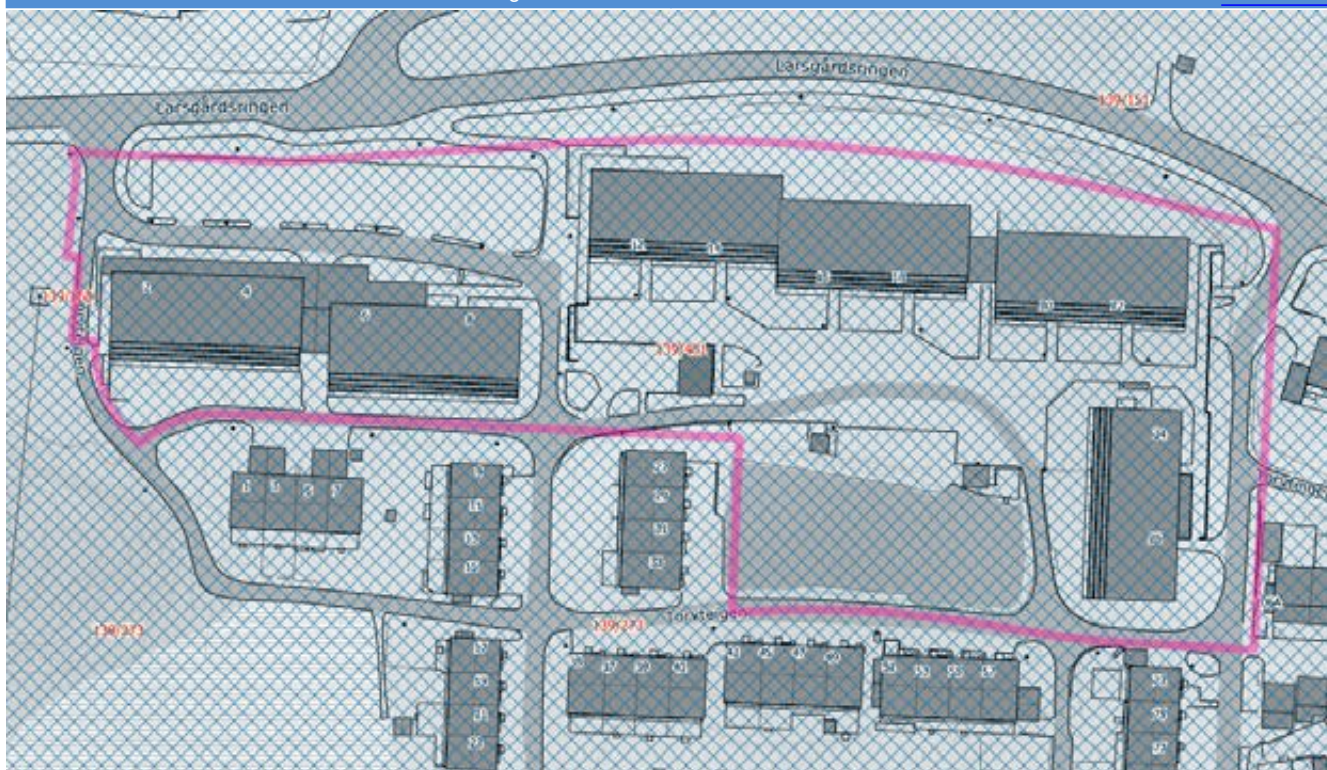


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		18627.24m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	139	401	0	0	1	18627.24m ²

Bygninger innenfor analyseområdet					
Byggtype				Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg				6	4893.37m ²
Annen lagerbygning				1	75.07m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet				
Formål			Status	Areal
Friområde			Nåværende	5.65m ²
Forretninger			Nåværende	900.63m ²
Parkering			Nåværende	1053.92m ²
Boligbebyggelse			Nåværende	16667.04m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504292	Store Nørve og Larsgården, reg.endring for en del av Larsgårdsringen ved Torvteigen, m /be	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	3263.17m ²
1504209Q	Tomteinndeling for område B 13 øst for Torvteigen	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	120.75m ²
1504252	Store Nørve og Larsgården, reg.endring av område BK 6 (Torvteigen), m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	15243.32m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Gang-/sykkelvei	778.50m ²
Blokkbebyggelse	14464.82m ²
Gangvei	703.97m ²
Kjørevei	217.73m ²
Frittliggende småhusbebyggelse	99.28m ²
Annen veigrunn	279.04m ²
Felles parkeringsplass	658.05m ²
Felles avkjørsel	527.10m ²
Forretning	758.98m ²
Annet spesialområde	18.39m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	121.37m ²

Datasett uten treff (38)

Temadata - Energi	Temadata - Fjernvarme
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

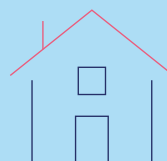
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

NOTATER

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0283/25

Adresse: Torvteigen 26, 6009 ÅLESUND, gnr. 139, bnr. 401,
andelsnr. 116 i Torvteigen 2 Borettslaget AL med
orgnr. 955361601 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 47607840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/