

# Markvegen 7

ASPØYA

notar



Prisantydning Kr 3 090 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 69/77 kvm Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar



# Markvegen 7

**Meget pen og tiltalende 3 roms selveier i rolig og populært område |Balkong |Gangavstand til Brosundet |2 soverom**

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Adresse         | Markvegen 7<br>6004 ÅLESUND |
| Prisantydning   | Kr 3 090 000,-              |
| Omkostninger    | Kr 90 240,-                 |
| Totalpris       | Kr 3 180 240,-              |
| Fellesutgifter  | Kr 2 950,-                  |
| BRA-i/BRA Total | 69/77 m²                    |
| Eierform        | Eierseksjon                 |
| Boligtype       | Eierleilighet               |
| Byggeår         | 1954                        |
| Soverom         | 2                           |
| Etasje          | 1                           |

Velkommen til Markvegen 7! En moderne og flott 3 roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Aspøya. Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige fargevalg. Leiligheten har et flott kjøkken fra kjøkkenleverandøren Kvik, en-stavs eikeparkett og pent flislagt bad. Balkong mot syd, felles bakgård og begrenset innsyn fra gateplan. Det understrekes at leiligheten ligger i en høy første etasje uten nevneværdig sjenanse fra gateplan. Rør og elektriske ledninger ble skiftet i 2014. Innvendig har leiligheten en svært god planløsning og god takhøyde. Veldrevet sameie med lave fellesutgifter. Leiligheten disponerer hele tre boder, to i kjeller og en på loftet.

Velkommen til visning!

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



**Henrik Pettersen**

Eiendomsmeglerfullmektig  
465 28 349 / hp@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Bilder            | 5  |
| Ditt nye nabolag  | 16 |
| Nøkkelinformasjon | 17 |
| Plantegning       | 27 |
| Vedlegg           | 29 |
| Budgivning        | 91 |

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









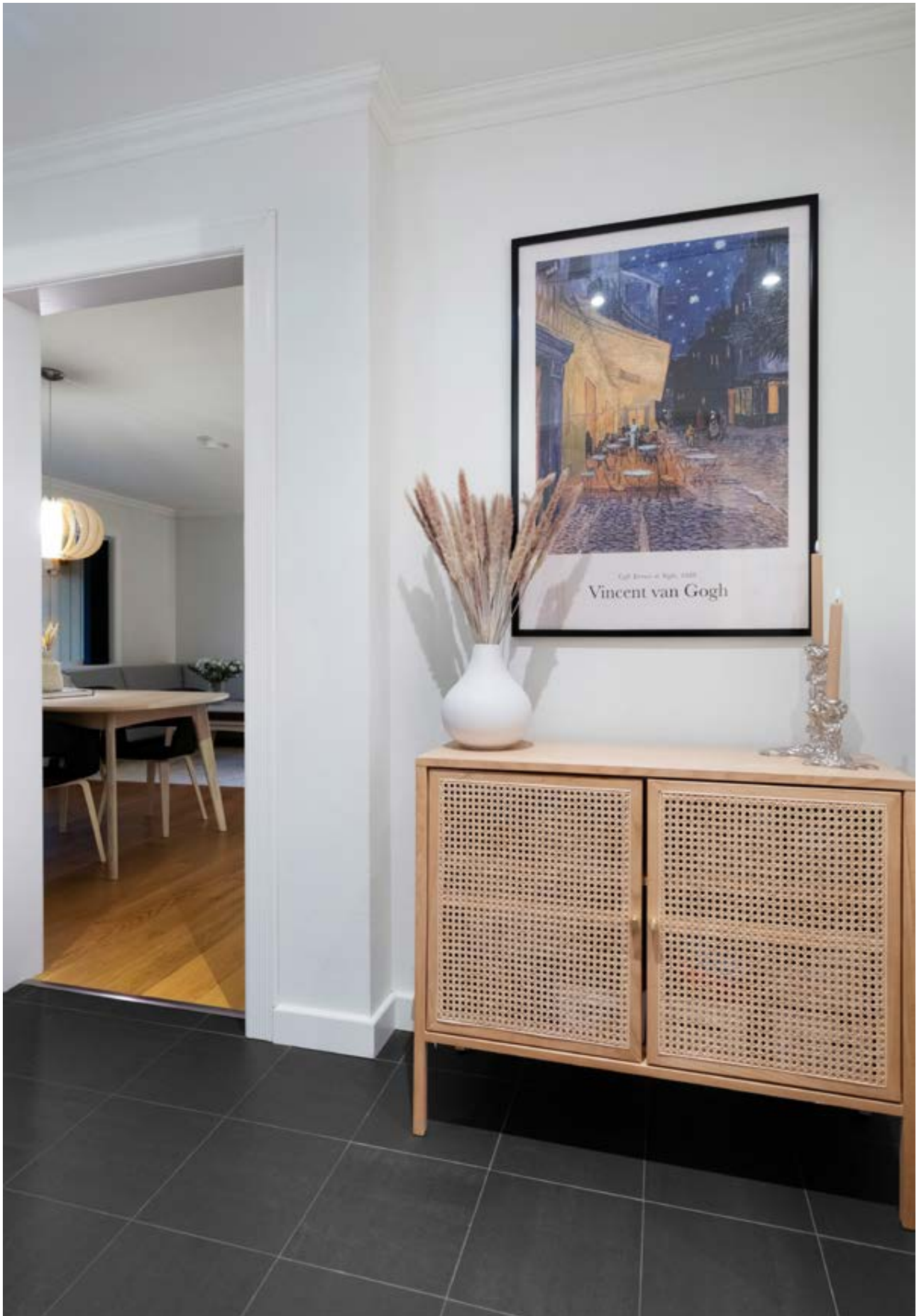














# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Markvegen på Aspøya i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage på Storhaugen, dagligvarebutikker samt flott rekreasjonsområde på Storhaugen. På Storhaugen kan en også nyte en fin utsikt over bysentrum samt øyene rundt. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Kirkegata hvor bussen går både ut til Hessa samt innover mot Ålesund sentrum og videre mot Moa.

Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box. For den fotball interesserte O`Connor`s Irish Pub eller Dirty Nelly gode alternativ.

Det er kort avstand til Ålesund sentrum hvor det er fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Her kan e også nyte byparken eller ta turen opp trappene til Fjellstua. Bybadet som ble åpnet i 2021, er lokalisert like ved Byparken.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Markvegen 7, 6004 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

1-0228/25

### SELGER

Sondre Solheim

### MATRIKKE

Gårdsnummer 200, bruksnummer 321, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Markvegen 7 Ålesund med orgnr.: 916 041 403 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. 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.

### STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 362 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate og støpt platting i bakgård. Tomten gjelder for hele sameiet.

### SAMEIEBRØK

1/6

### TAKST

Tilstandsrapport datert 09.01.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

### BYGGEÅR

1954

### BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1954. Veggene har en betong- og murkonstruksjon, og fasaden består av pussede murfasader. Etasjeskillene er konstruert av betongdekke. Bygningen er utstyrt med PVC-vinduer med 2-lags glass og en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren er også en PVC-dør med 2-lags glass. Boligen har en sørvendt balkong med treflis på gulvet. Rekkverket er av pusset mur med en håndrekke av tre.

### SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Radon  
Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er

heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom – Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom – Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

- Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### 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.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 13.01.2026

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

svar:Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra avløpsrør til bad i leilighet i 2. etasje ned på himling på bad. Fuktskade i himling. Forsikringssak v/ Granne Forsikring som ble utbedret av Frøiland Bygg Skade AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Frøiland Bygg Skade AS

Beskrivelse: Byttet rør fra avløp til bad leilighet i 2. etasje i forbindelse med tidligere beskrevet fuktskade. Skiftet også himling på bad.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Overfladisk sprekk i himling på nordre soverom. Utbedret ved egeninnsats med sparkling og maling. Noe overfladiske sprekker i utvendig murpuss.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert sporadisk skjeggkre (4-5 skjeggkre observert i året.) Kun observert på nordre soverom.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ukjent firma, gjennomført i regi av sameie.

Beskrivelse: Vedlikehold av tak i 2024.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Rettet krav mot en annen leilighet i sameiet på grunn av manglende innbetaling av felleskostnader. Etter min kjennskap er leiligheten begjært tvangssolgt og krav til sameiet vil bli dekket ved salg.

Kommentar fra selger: Display på integrert mikrobølgeovn har noen "døde" piksler. Mikrobølgeovn fungerer ellers som den skal. Noe slitasje fra fukt ved innsiden på front og benkeplate på integrert oppvaskmaskin. Ikke synlig fra utsiden.

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.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Himling på badrom ble skiftet i forbindelse med en

lekkasje fra avløpsrør i etasjeskille. Dette ble utført i 2022.

2014:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2014. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. 2 fronter har frosted glass. benkeplate er av laminat med planlimt vask. Integrert platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppesystem og komfyrvakt.
- Ifølge eier ble sikringsskap oppgradert i 2014.

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan for Ålesund sentrum datert 17.03.2000 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 17.03.2000.

Eiendommen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende iht kommunedelplan for Ålesund 2016-2028, datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger 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

Leiligheten varmes opp med:

- Elektrisitet
- Gulvvarme i gang.
- Elektriske varmekabler på badet.
- Boligen har mursteinspipe. Ifølge eier er det mulig å montere ildsted. Det ble opplyst på befæringsdato at flere andre enheter i blokken har tilkoblede ildsteder.

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.

### PARKERINGSFORHOLD

Området har innført soneparkering, som koster 850 kr per år. Med gyldig tillatelse kan man parkere på offentlig gategrunn innenfor sin boligsone. Gjestetillatelser kan også

kjøpes ved behov.

### 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.

### ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest angående igjenmuring / brannsikring av vegg mellom 2 leiligheter i 1.etasje datert 08.11.2001. Godkjente byggetegninger datert 20.09.2001 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Byggetegninger

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

Følgende avvik er registrert på plantegninger av 1957: Døråpning fra kjøkken mot stue er fjernet og flyttet mot gang. Tiltaket vurderes av takstmann som ikke søknadspliktig.

### RADONMÅLING

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

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

### INNHold

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, gang, bad og 2

soverom. Samt balkong og 3 bodar.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.01.2026, utført av Jacob Engholm Holen.

## STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. I gangen er det fliser med gulvvarme.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Kjøkken:

Kvik kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter, hvorav to fronter har frostet glass. Benkeplaten er av laminat med planlimt vask. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Hvitevarer som platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv.

Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap på bad.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Elektrisk anlegg: Det er skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i fellesareal.

Sikringsskapet ble ifølge eier oppgradert i 2014.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, mikro og stekeovn.

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: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 77 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² 2 boder

1. etasje

BRA-i: 69 m² Kjøkken, gang, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Bod på loft har ikke målbart areal grunnet takhøyde.

Takstmann har målt gulvareal på 7kvm.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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: Ja

Kommentar: Himling på badrom ble skiftet i forbindelse med en lekkasje fra avløpsrør i etasjeskille. Dette ble utført i 2022

Krav for rom til varig opphold

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

Svar: Nei

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 3 090 000,-

##### VERDITAKST

Kr 3 100 000,-

##### EIENDOMSSKATT

Kr 3 506,- pr 2025

##### INFO EIENDOMSSKATT

Avgiften fordeles på fire terminer.

##### FELLESKOSTNADER

Kr. 2 950,-/mnd

##### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Strøm i fellesareal

Kommunale avgifter(renovasjon og vann)

Internett(fiber)

Vask i fellesareal

Sparing

Forsikring på bygg (ikke innbo)

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 652 100,- som primærbolig for 2024

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 608 400,- 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. 3 090 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 77 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 90 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 180 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument 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/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2001/13608-2/58 15.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/13608-1/58 15.10.2001 RESEK/DELING AV SEKSJON

Oppdeling av:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 2/6

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 og 6

2014/168198-1/200 27.02.2014 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Endring av Formål/sameiebrøk:

SNR: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/6

Areal fra loft tilfaller snr. 4.

2020/701983-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 321 FNR: 0 SNR: 6

2024/41142-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 321 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1953/1143-1/58 30.12.1953 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 416

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 321 FNR: 0

SNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

### GRUNNBOKSDATO

13.01.2026

### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

### POLISENUMMER

37709836

## OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet eiendom gnr 200, bnr 321 Markvegen 7 (heretter kalt sameiet) består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelings-begjæring datert 6. mars 1997. Det er fastsatt en sameiebrøk på 1/6 pr. seksjon. Resterende arealer er fellesarealer. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Ålesund kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ikke lån.

## ANDEL FORMUE

Kr. 12 500,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Budsjett for 2025

Inntekter: 203 760,-

Kostnader: 202 528,-

Resultat: 1 232,-

Sameiet har en felles formue på 75 000,- pr 13.01.2026.

Styreleder opplyser om at det ikke er laget regnskap for 2025, kun kontoutskrift siden det bare er 6 enheter i sameiet.

## FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

## STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

## DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Det gjøres dog oppmerksom på at den nye eierseksjonsloven (esl.) trådte i kraft 1. januar 2018, og med

denne er det innført nye regler om blant annet vedlikeholdsansvar, økning av legalpantets størrelse, tidsbegrenset rett til bruk av fellesareal med mer. I den nye lovens § 26 (2) er det også inntatt en helt ny bestemmelse som har som formål å sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for funksjonshemmede blir gjort tilgjengelig for de som har behov for slike plasser. Bestemmelsen pålegger sameiene å innføre en bytteordning eller lignende for å sikre tilgjengeligheten, og det oppstilles krav om at ordningen skal inntas i sameiets vedtekter. Disse lovpålagte vedtektene skal, jf. esl. § 67 (4) være vedtatt innen 1. januar 2019. Av den nye loven § 67 (9) følger for øvrig at avtaler og bestemmelser – herunder vedtektsbestemmelser – i eierseksjonssameier som er i strid med den nye eierseksjonsloven, vil opphøre senest 1. januar 2019. For alle praktiske formål betyr dette at mange eierseksjonssameier må sørge for å endre og tilpasse sine vedtekter til den nye loven før denne datoen.

Det er også foretatt endringer i eierseksjonsloven knyttet til korttidsutleie av boliger og forbud mot indirekte erverv av flere enn to boligseksjoner. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020.

Det er styrets oppgave å sørge for at eierseksjonssameiet drives i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Sameiet har ikke oppdatert sine vedtekter. I forlengelsen av det nevnte bør styret gå gjennom både vedtekter og evt. husordensregler, og gjøre nødvendige endringer.

## BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Følgende er utdrag fra husordensreglene som beskriver beboerens forpliktelser:

- La oss sammen bidra til at fellesarealene, som trapper, ganger og vaskerom holdes rene og ryddige.
- Vennligst unngå å plassere gjenstander som kan hindre ferdsel eller blokkere brannutganger.
- Vi oppfordrer alle til å bidra med måking fortauet ved inngangen – en liten innsats betyr mye for oss alle.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i

seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse 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 evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.01.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS  
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

#### MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: hp@notar.no

#### ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: torstein@notar.no

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Prosentprovisjon med 1,0% av kjøpesum         | (inkl. mva.)              |
| Salgstilretteleggelse                         | kr. 13 900,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                                 | kr. 6 500,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                                  | kr. 21 000,- (inkl. mva.) |
| Fotografering, virtuell visning og planskisse | kr. 5                     |

300,-

(inkl. mva.)

|                        |     |         |              |
|------------------------|-----|---------|--------------|
| Grunnbok/e-tinglysning | 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 gjennomgås 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.

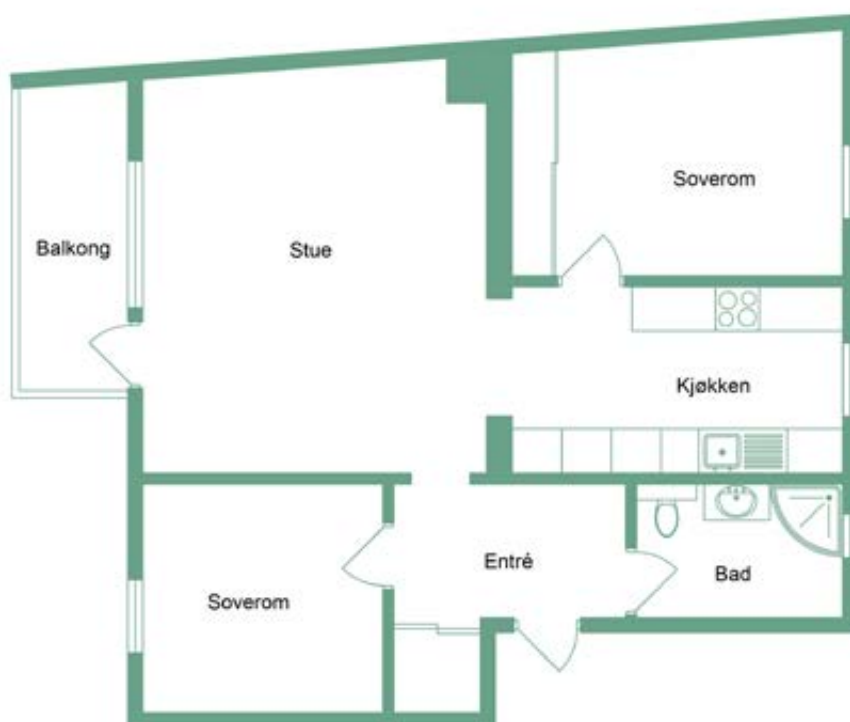
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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



Markvegen 7

notar

notar.no @notarasleund

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

## MARKVEGEN 7

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Ferdigattest
- Husordensregler
- Vedtekter

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Markvegen 7, 6004 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 200, bnr. 321, snr. 6

## Markedsverdi

**3 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Alle Beregninger Med Faktiske "Tallverdier" Se Annot. Å Være Viktig Følgende, Men Ikke Garanterte.



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 21643-1194

Referansenummer: AD1539

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har betong/murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

Boligen har en sørvendt balkong. Balkong har treflis på gulv og rekkverk av pusset mur med håndrekke av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Gulv i gang er av flis med gulvvarme. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll av høydeforskjell er utført i stue, kjøkken og gang.

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

Boligen har mursteinspipe. Ifølge eier er det mulig å montere ildsted. Det ble opplyst på befæringsdato at flere andre enheter i blokken har tilkoblede ildsteder.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på montering av gulvvarme. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, fallforhold eller sluk.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2014. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. 2 fronter har frosted glass. benkeplate er av laminat med planlimt vask. Integrert platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, micro,

stekeovn, vannstoppesystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstank er plassert i bod i kjeller.

Det er skjult el-innstallasjon og sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesareal.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler montert.

## Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 77 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 77 m²     |
| Totalpris                      | 3 100 000 |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

## 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

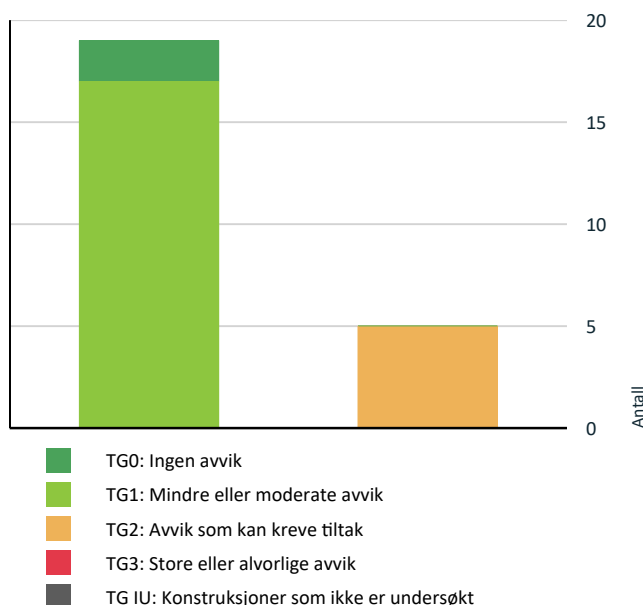
Følgende avvik er registrert på plantegninger av 1957:

Døråpning fra kjøkken mot stue er fjernet og flyttet mot gang.

Tiltaket vurderes som ikke søknadspliktig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

## 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

#### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

#### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# 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.

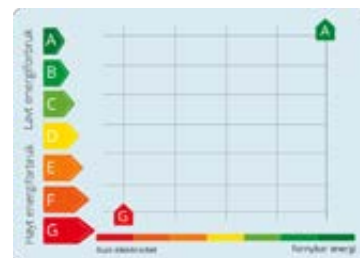
### Energikarakteren A–G:

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.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1954

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betong/murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

### TG 1 Blakongdør

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt balkong. Balkong har treflis på gulv og rekkverk av pusset mur med håndrekke av tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Gulv i gang er av flis med gulvvarme. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll av høydeforskjell er utført i stue, kjøkken og gang.

# Tilstandsrapport

## 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. Ifølge eier er det mulig å montere ildsted. Det ble opplyst på befæringsdato at flere andre enheter i blokken har tilkoblede ildsteder.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon på montering av gulvvarme. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, fallforhold eller sluk.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette tiltak på nåværende tidspunkt. Forholdet påpekes likevel. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering eller oppgradering av våtrom må det påses at arbeidet utføres i henhold til gjeldende krav, samt at nødvendig dokumentasjon foreligger og arkiveres.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2014. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik. 2 fronter har frostet glass. benkeplate er av laminat med planlimt vask. Integrert platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn, vannstoppesystem og komfyrvakt.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på bad.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstank er plassert i bod i kjeller.

Årstill: 1980

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## TG 1 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 el-innstallasjon og sikringsskap med automatsikringer plassert i fellesareal.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

**2014 Ifølge eier ble sikringsskap oppgradert i 2014.**

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

# Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

77 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter : 3 Bod, 2 Soverom, Kjøkken, Gang, Bad*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

Kr 3 200 000

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

3 100 000

## Konklusjon markedsverdi

3 100 000

## 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 Markvegen 1 ,6004 ÅLESUND<br>55 m² 1936 2 sov     | 22-09-2025 | 2 800 000 | 2 800 000 |           | 2 800 000 | 50 909  |
| 2 Aspegata 19C ,6005 ÅLESUND<br>65 m² 1975 1 sov    | 14-12-2025 | 2 990 000 | 2 950 000 | 214 928   | 3 164 928 | 48 691  |
| 3 Brunholmgata 14 ,6004 ÅLESUND<br>63 m² 1906 1 sov | 06-02-2025 | 2 490 000 | 2 950 000 |           | 2 950 000 | 46 825  |
| 4 Øwregata 10 ,6004 ÅLESUND<br>72 m² 1906 2 sov     | 18-09-2025 | 2 900 000 | 2 950 000 | 93 244    | 3 043 244 | 45 422  |
| 5 Markvegen 1 ,6004 ÅLESUND<br>68 m² 1936 2 sov     | 21-05-2025 | 3 000 000 | 3 010 000 |           | 3 010 000 | 44 265  |
| 6 Hellegata 7 ,6004 ÅLESUND<br>80 m² 1907 3 sov     | 12-03-2025 | 3 450 000 | 3 450 000 |           | 3 450 000 | 43 125  |
| 7 Brunholmgata 20 ,6004 ÅLESUND<br>78 m² 1905 2 sov | 13-01-2025 | 2 700 000 | 3 300 000 |           | 3 300 000 | 42 308  |
| 8 Øwregata 14 ,6004 ÅLESUND<br>67 m² 1906 2 sov     | 21-10-2025 | 2 900 000 | 2 800 000 |           | 2 800 000 | 41 176  |
| 9 Markvegen 7 ,6004 ÅLESUND<br>72 m² 1954 2 sov     | 16-06-2025 | 2 900 000 | 2 950 000 |           | 2 950 000 | 40 411  |
| 10 Giskegata 10 ,6004 ÅLESUND<br>72 m² 1941 2 sov   | 19-02-2025 | 3 100 000 | 3 000 000 |           | 3 000 000 | 37 500  |

### 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. | 3 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 420 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | Kr. | <b>3 200 000</b> |

|                                    |     |                  |
|------------------------------------|-----|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | Kr. | <b>3 200 000</b> |
|------------------------------------|-----|------------------|

### Teknisk verdi bygninger

|                                                                          |     |                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| <b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | Kr. | <b>3 200 000</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

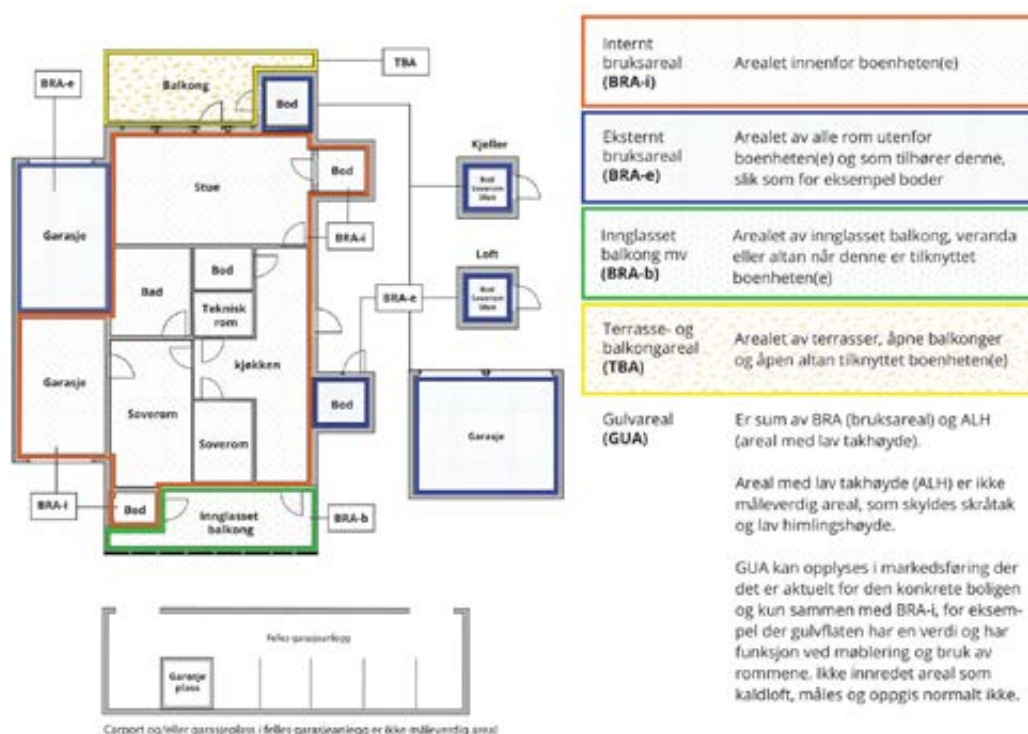
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 7                           | 7               |
| Etasje         | 69                            |                             |                            | 69  | 4                               |                             | 69              |
| Kjeller        |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |                             | 8               |
| <b>SUM</b>     | <b>69</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     | <b>4</b>                        | <b>7</b>                    | <b>84</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i)             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft    |                                        | Bod                         |                            |
| Etasje  | Soverom, soverom 2, kjøkken, gang, bad |                             |                            |
| Kjeller |                                        | Bod, bod 2                  |                            |

## Kommentar

Bod på loft har ikke målbart areal grunnet takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Følgende avvik er registrert på plantegninger av 1957: Døråpning fra kjøkken mot stue er fjernet og flyttet mot gang. Tiltaket vurderes som ikke søknadspliktig.

### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Himling på badrom ble skiftet i forbindelse med en lekkasje fra avløpsrør i etasjeskille. Dette ble utført i 2022.

### 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         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 09.1.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
|           | Sondre Solheim      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1508 ÅLESUND         | 200  | 321  |      | 6    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Markvegen 7          |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Solheim Sondre       |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet på Aspøya 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

Tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate og støpt platting i bakgård.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 12.01.2026 |                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 12.01.2026 |                          | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energiattest         | 12.01.2026 | Utarbeidet av takstmann. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.01.2026 |           |
| 2       | 15.01.2026 |           |
| 3       | 15.01.2026 |           |

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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/AD1539>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse

**Markvegen 7, 6004 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**12.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-245512**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178914774**

Gårdsnummer

**200**

Bruksnummer

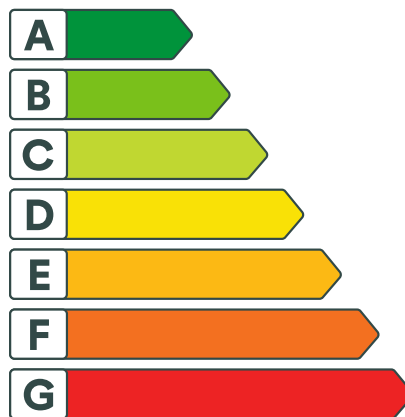
**321**

Seksjonsnummer

**6**

Bruksenhetsnummer

**H0102**



## 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

**1954**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**69 m²**

Oppvarmet bruksareal

**69 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk 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

**191.02 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**185.27 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**12784 kWh**



## Markvegen 7, 6004 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: 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 2: 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.

##### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

## Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 9: Montering tetningslister

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

## Tiltak 10: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

# Brukertiltak

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|               |  |
|---------------|--|
| Meglerfirma   |  |
| Notar Ålesund |  |
| Oppdragsnr.   |  |
| 1-0228/25     |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Sondre Solheim |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Markvegen 7 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ÅLESUND  | 6004   |

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/avtalenr.

Document reference: 1-0228/25

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

Beskrivelse

Lekkasje fra avløpsrør til bad i leilighet i 2. etasje ned på himling på bad. Fuktskade i himling. Forsikringssak v/ Granne Forsikring som ble utbedret av Frøiland Bygg Skade AS.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet rør fra avløp til bad leilighet i 2. etasje i forbindelse med tidligere beskrevet fuktskade. Skiftet også himling på bad.

Arbeid utført av

Frøiland Bygg Skade AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Overfladisk sprekk i himling på nordre soverom. Utbedret ved egeninnsats med sparkling og maling. Noe overfladiske sprekker i utvendig murpuss.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert sporadisk skjeggkre (4-5 skjeggkre observert i året.) Kun observert på nordre soverom.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Vedlikehold av tak i 2024.

Arbeid utført av

Ukjent firma, gjennomført i regi av sameie.

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rettet krav mot en annen leilighet i sameiet på grunn av manglende innbetaling av felleskostnader. Etter min kjennskap er leiligheten begjært tvangssolgt og krav til sameiet vil bli dekket ved salg.

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

Display på integrert mikrobølgeovn har noen "døde" piksler. Mikrobølgeovn fungerer ellers som den skal. Noe slitasje fra fukt ved innsiden på front og benkeplate på integrert oppvaskmaskin. Ikke synlig fra utsiden.

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                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sondre Solheim | 5e1d68d588b88288e043<br>86bf002f40bf94cdb735 | 13.01.2026<br>14:28:42 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1-0228/25

- 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>



Ålesund kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 321 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Markvegen 7  
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                                                                  |                                                                                                              |                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommunalveg gatenavn.                                                                                                            | Bygningspunkt                                                                                                |  Byggetiltak Ca. angivelse   |
| ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                                      | ● Mast                                                                                                       |  Grenselinje nøyaktig måling |
|  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |  Flaggstang                 |  Voll                        |
|  Hekk                                           |  Frittstående mur           |  Gjerde                      |
|  Loddrett mur                                   |  Bygningsdelelinje          |  Bygningslinje               |
|  Mønelinje                                      |  Takkant                    |  Takoverbyggkant             |
|  Taksprang                                      |  Trapp inntill bygg         |  Veranda                     |
|  Takkant Annen Bygning                          |  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant                |
|  Stitrapp                                       |  Sti                        |  Takoverbygg                 |
|  Udefinerte bygg                                |  Bolig                      |  Garasje, carport og uthus   |
|  Næring og carport                              |  Sluk                       |  Hydrant                     |
|  Kumlokk                                        |  Gang- og sykkelveg         |  Veg                         |
|  Parkeringsområde                               |  Parkdetalj                 |  Trapp                       |
|  Høydekurve 1m Ålesund                          |  Eiendomsteig               |  Gravplass                   |
|  Lekeplass                                    |  Bebygde område           |  Skog                      |
|  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>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



Ålesund kommune

## Reguleringsplan

|             |                             |          |        |        |
|-------------|-----------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 200                    | Bnr: 321 | Fnr: 0 | Snr: 6 |
| Adresse:    | Markvegen 7<br>6004 ÅLESUND |          |        |        |
| Annen info: |                             |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                           |                                                                                     |                                    |                                                                                       |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    | Kommunalveg gatenavn.                     |    | Bygningslinje                      |    | Mønelinje                                 |
|    | Takkant                                   |    | Takoverbyggkant                    |    | Taksprang                                 |
|    | Trapp inntill bygg                        |    | Veranda                            |    | Stitrapp                                  |
|    | Sti                                       |    | Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5    |    | Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5           |
|    | Eiendomsgrense fiktiv                     |    | VeggFrittstående                   |    | Hekk                                      |
|    | MurFrittstående                           |    | MurLoddrett                        |    | Gjerde                                    |
|    | Frittstående mur                          |    | Loddrett mur                       |    | Voll                                      |
|    | Annet vegareal avgrensning                |    | Vegdekkekant                       |    | VegAnnenAvgrensning                       |
|    | GangfeltAvgrensning                       |    | AnnetVegarealAvgrensning           |    | Vegdekkekant                              |
|    | VegAnnenAvgrensning                       |    | Byggetiltak Ca. angivelse          |    | Høydekurve 1m Ålesund                     |
|    | Takkant                                   |    | RpOmråde vedtatt - på<br>grunnen   |    | RpFormålgrense                            |
|    | Byggegrense                               |    | Bebyggelse som inngår i<br>planen  |    | Bebyggelse som forutsettes<br>fjernet     |
|   | Regulert kant kjørebane                   |   | Bevaring av bygninger og<br>anlegg |   | Bevaring av bygninger                     |
|  | Bevaring av anlegg                        |  | Boligområde                        |  | Blokkbebyggelse                           |
|  | Offentlig bygg - undervisning             |  | Offentlig bygg - kirke             |  | Almennyttig formål -<br>forsamlingslokale |
|  | Annet byggeområde                         |  | Gate m/fortau                      |  | Gangveg                                   |
|  | Parkeringsplass                           |  | Offentlig friområde                |  | Anlegg for lek                            |
|  | Grav- og urnelund                         |  | Felles lekeareal                   |  | Felles gårdsplass                         |
|  | Reguleringsplaner Raster<br>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>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

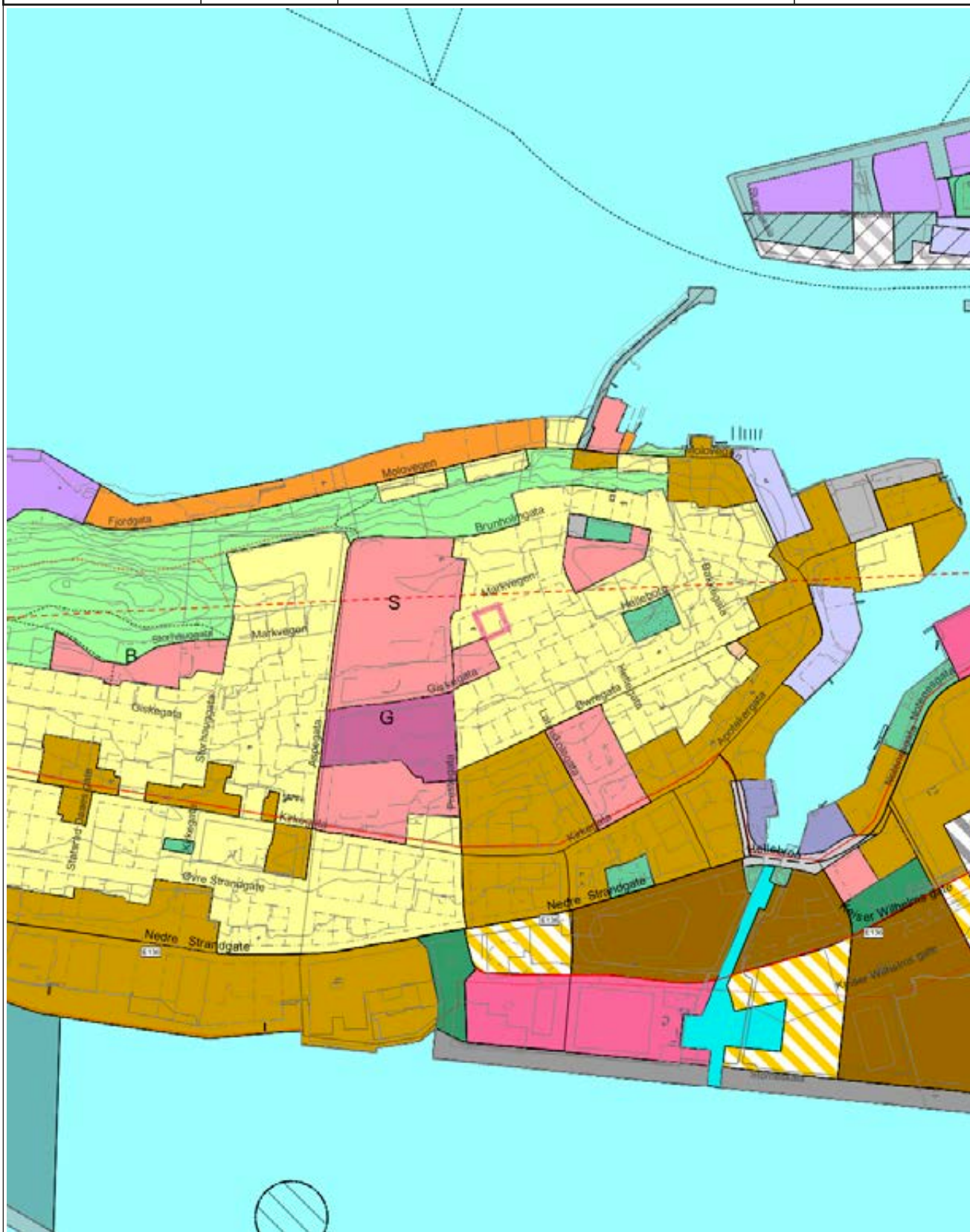
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 321 Fnr: 0 Snr: 6

Adresse: Markvegen 7  
6004 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Europavegboks                                             |  Europaveg gatenavn..                                                           |  Kommunalveg gatenavn..                                    |
|  Privatveg gatenavn..                                      |  Sti                                                                            |  Traktorveg                                                |
|  Vegbom                                                    |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5                                                |  Eiendomsgrense generert                                   |
|  Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5                           |  Eiendomsgrense fiktiv                                                          |  Fiktiv avgrensning for anlegg                             |
|  Flytebrygge landgang                                      |  Flytebrygge utligger                                                           |  Kai- og bryggekant                                        |
|  Frittstående mur                                          |  Loddrett mur                                                                   |  Voll                                                      |
|  Byggetiltak Ca. angivelse                                 |  Forsenkningskurve Ålesund                                                      |  Høydekurve 5m Ålesund                                     |
|  Kystkontur tekniske anlegg                                |  Kystkontur                                                                     |  Takkant                                                   |
|  KpOmråde kommunedelplan<br>gjeldende                      |  Bygg godkjent revet                                                            |  Fjernveg - På bakken -<br>Nåværende                       |
|  Fjernveg - På bakken -<br>Fremtidig                       |  Fjernveg - Bro mv. -<br>Nåværende                                              |  Hovedveg - På bakken -<br>Nåværende                       |
|  Hovedveg - Tunnel - Fremtidig                             |  Hovedveg - Bro mv. -<br>Nåværende                                              |  Atkomstveg - På bakken -<br>Nåværende                     |
|  Sykkelveg - På bakken -<br>Fremtidig                     |  Gangveg - På bakken -<br>Nåværende                                            |  Gangveg - På bakken -<br>Fremtidig                       |
|  Turveg/turdrag - På bakken -<br>Nåværende               |  Turveg/turdrag - På bakken -<br>Fremtidig                                    |  Farled - Nåværende                                      |
|  Grense for arealformål                                  |  Grense for angitt hensynsoner                                                |  Grense for infrastruktursoner                           |
|  Bevaring kulturmiljø                                    |  Krav vedrørende infrastruktur                                                |  Boligbebyggelse                                         |
|  Sentrumsformål                                          |  Forretninger                                                                 |  Offentlig eller privat<br>tjenesteyting                 |
|  Fritids- og turistformål                                |  Næringsvirksomhet                                                            |  Andre typer nærmere angitt<br>bebyggelse og anlegg      |
|  Uteoppholdsareal                                        |  Grav- og urnelund                                                            |  Sentrumsformål                                          |
|  Offentlig eller privat<br>tjenesteyting                 |  Uteoppholdsareal                                                             |  Kombinert bebyggelse og<br>anlegg                       |
|  Samferdselsanlegg og teknisk<br>infrastruktur (arealer) |  Havn                                                                         |  Parkering                                               |
|  Trase for teknisk infrastruktur                         |  Kombinerte formål for<br>samferdselsanlegg og/eller<br>teknisk infrastruktur |  Samferdselsanlegg og teknisk<br>infrastruktur (arealer) |
|  Friområde                                               |  Friluftsområde                                                               |  Småbåthavn                                              |
|  Friluftsområde                                          |  Kombinerte formål for<br>samferdselsanlegg og/eller<br>teknisk infrastruktur |                                                                                                                                               |

## 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

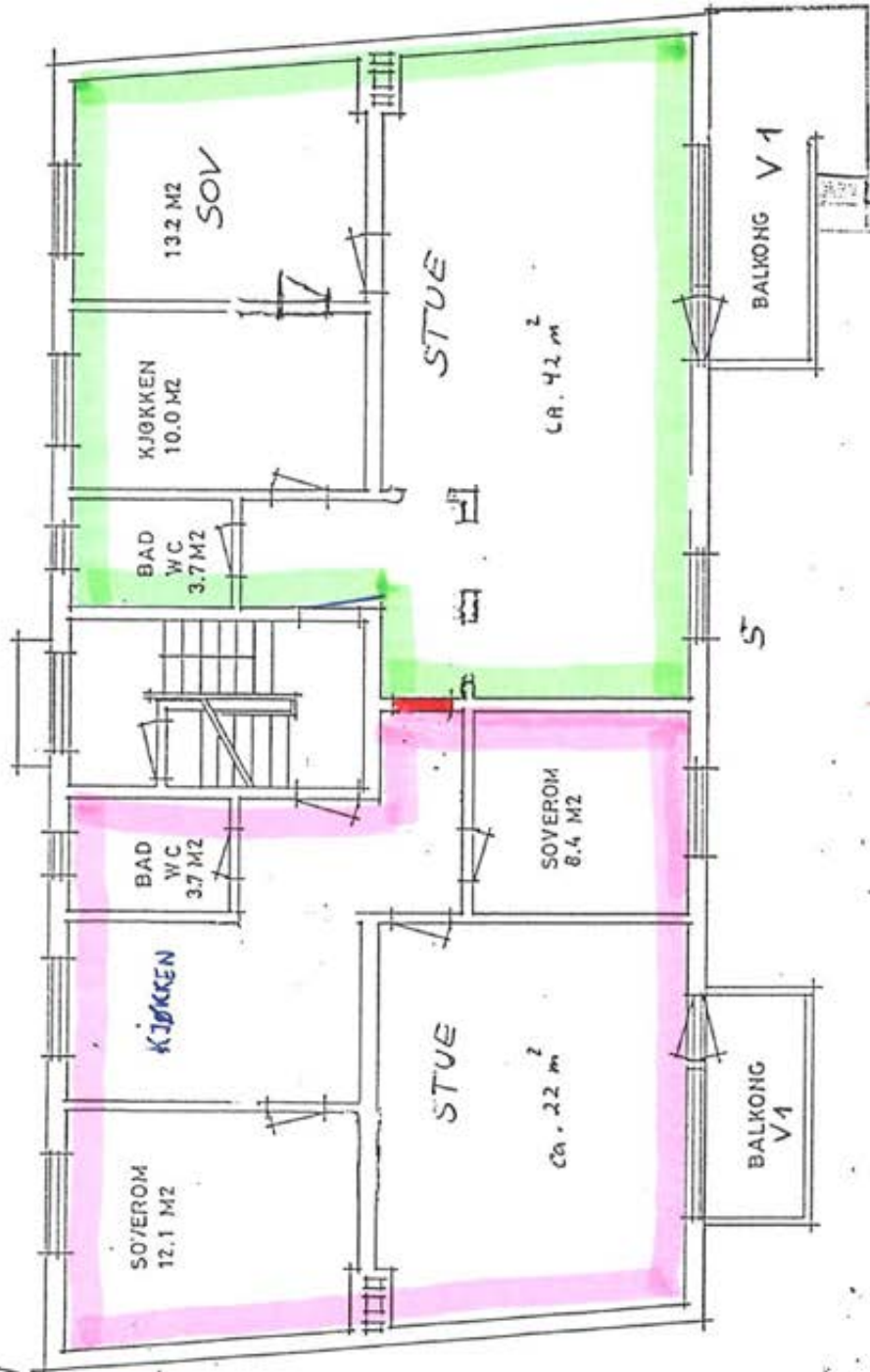
|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering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



TEKNISK ETAT  
Mott. 02. Mars 1977  
Ark. nr.

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 29621  
20.09.01  
MAPPE NR.  
ARK. NR.

14.  
lebyg.



DKJENT  
Bygningssjefen i Ålesund  
Brev/Detsak-nr.  
114 1977

Igjenbygging av brannmur

SMR 1 - 600 300 121  
EIEREREN 2/6

FOR FRU KIRSTI LIV SVERD GJELSTEN, ÅLESUND  
OMINNREDNING AV MARKVEGEN 7 1. ETASJE  
MÅL 1:100  
ÅLESUND DEN 23.2.77 MATHIAS AASEN, ARK. MNAL

VEDLEGG 2

Retureres etter tinglysing til

Paulsen & Bakke A/S  
Notenesgt. 10,  
6010 Ålesund.

Ålesund

Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i  
eierseksjoner/reseksjonering  
(stryk det som ikke passer)

15 OKT 2001

13608

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr   Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|----------------------------|-----|-----|---------|-----|
| 1504 Ålesund               | 200 | 321 |         | 1   |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Orig.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                    | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|-----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1 6 12 45                                     | Kirsti L.Sverd Gjelsten | 1/1                        |
|                                               |                         |                            |
|                                               |                         |                            |
|                                               |                         |                            |
|                                               |                         |                            |
|                                               |                         |                            |
|                                               |                         |                            |

Doknr. 13608 Tinglyst: 15.10.2001 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

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

| S.-nr        | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1            | B                     | 1                           | B                             | 13    |                       |                             |                               | 25    |                       |                             |                               | 37    |                       |                             |                               |
| 2            |                       |                             |                               | 14    |                       |                             |                               | 26    |                       |                             |                               | 38    |                       |                             |                               |
| 3            |                       |                             |                               | 15    |                       |                             |                               | 27    |                       |                             |                               | 39    |                       |                             |                               |
| 4            |                       |                             |                               | 16    |                       |                             |                               | 28    |                       |                             |                               | 40    |                       |                             |                               |
| 5            |                       |                             |                               | 17    |                       |                             |                               | 29    |                       |                             |                               | 41    |                       |                             |                               |
| 6            | B                     | 1                           | B                             | 18    |                       |                             |                               | 30    |                       |                             |                               | 42    |                       |                             |                               |
| 7            | <del>B</del>          | <del>1</del>                | <del>B</del>                  | 19    |                       |                             |                               | 31    |                       |                             |                               | 43    |                       |                             |                               |
| 8            |                       |                             |                               | 20    |                       |                             |                               | 32    |                       |                             |                               | 44    |                       |                             |                               |
| 9            |                       |                             |                               | 21    |                       |                             |                               | 33    |                       |                             |                               | 45    |                       |                             |                               |
| 10           |                       |                             |                               | 22    |                       |                             |                               | 34    |                       |                             |                               | 46    |                       |                             |                               |
| 11           |                       |                             |                               | 23    |                       |                             |                               | 35    |                       |                             |                               | 47    |                       |                             |                               |
| 12           |                       |                             |                               | 24    |                       |                             |                               | 36    |                       |                             |                               | 48    |                       |                             |                               |
| Sum tellere: |                       |                             |                               | 2     | = nevner:             |                             |                               |       | 6                     |                             |                               |       |                       |                             |                               |

4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

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

Gjelder reseksjonering av seksjon nr. 1 til to seksjoner. Endringen medfører ingen endring som berører de andre seksjonene og medfører ingen endring av eierbrøken og heller ingen endring av bruk av fellesarealer. Tilleggsarealer i begjæringen har tidligere vært arealer som seksjon nr. 1 har hatt eksklusiv bruksrett til.

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

### 6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

Sted, dato

Ålesund 8.10.2001

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Kirsti S. Gjelsten

*Kirsti Liv Sund Gjelsten*

Ektefelle/registrert partner  
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

RETT GJENPART BEKREFTES  
EVERS  
STATSAUTORISERT EIDDOMSMEGLER

### 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup>

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

Sted, dato

Underskrift

### 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor  
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |           |         |
|-----|-----|-----|-----|-----------|---------|
| 200 | 321 |     | 6-7 | i Ålesund | kommune |

Dato

Stempel og underskrift

15.10.2001

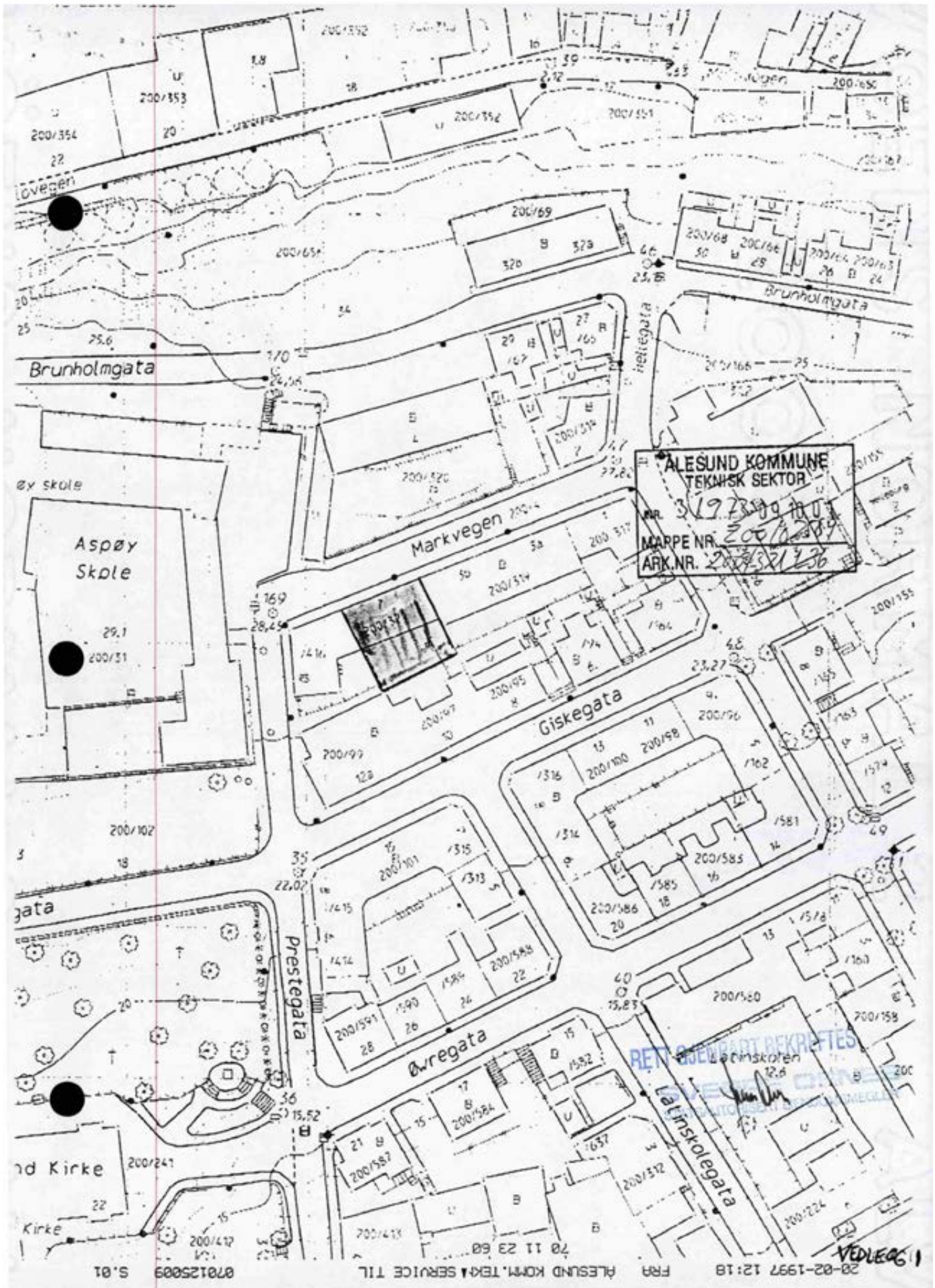
Stein Egil Hansen  
avd. sjef

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

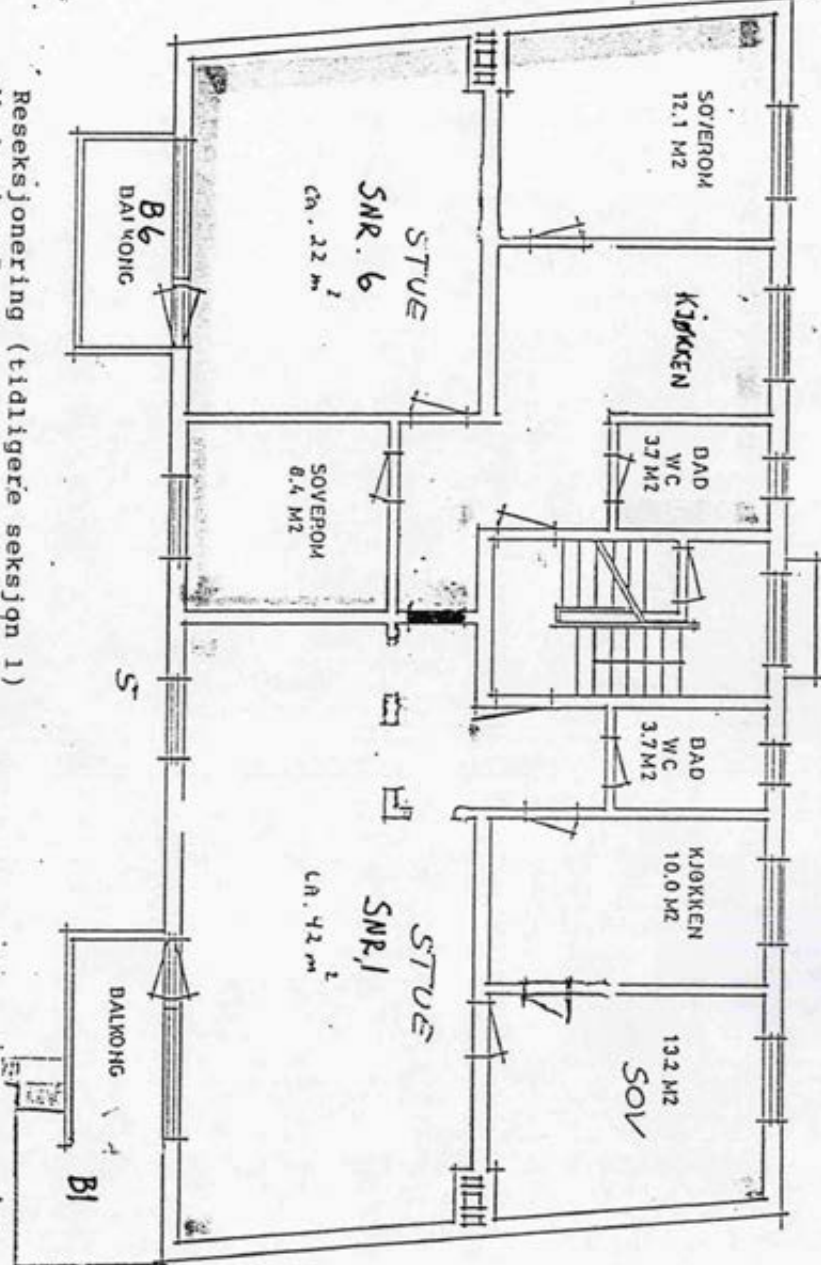
### Noter:

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

RETT GJENPART BEKREFTES  
SVEIN OSNES  
STATSAUTORISERT EIDENDOMSMEGLER



TEKNISK ETAT  
Mott. 01. MRS. 1977  
Ark. nr.



14.  
1. etg.

Reseksjonering (tidligere seksjon 1)  
Markveien 7  
GNR. 200 BNR. 321 I ÅLESUND  
SNR. 6: Eierbrøk: 1/6  
SNR. 7: Eierbrøk: 1/6

Tilleggsarealer: B6 og B7

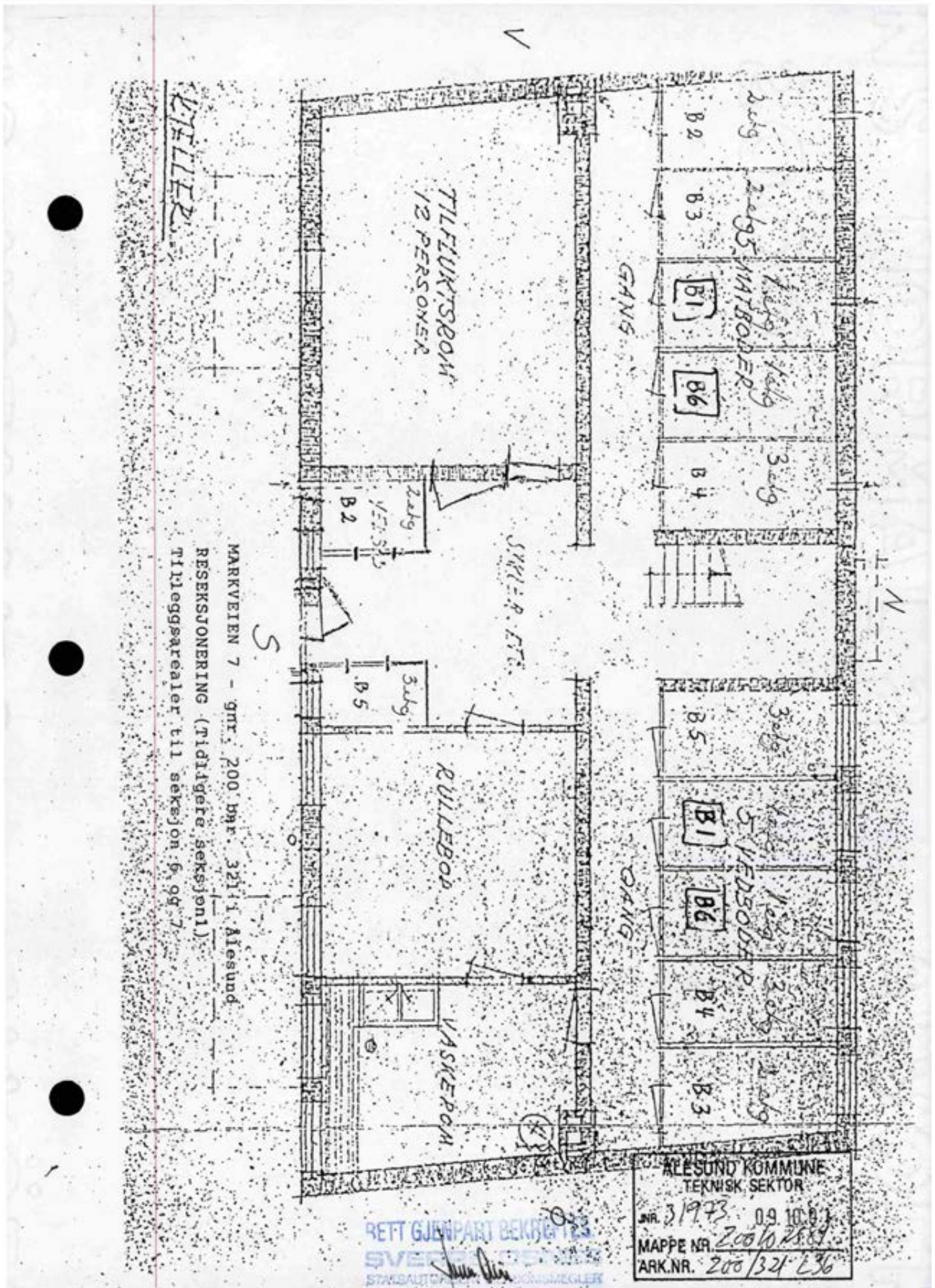
RETT GJENPART BEKREFTES  
SVEIN OSNES  
STATSAUTORISERT EIDDOMSMÅLER

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 31973 09.10.01  
MAPPE NR. 200102134  
ARK.NR. 200/321 L36

VEDLEGG 2

DKJENT  
Bygningssjefen i Ålesund  
Brev/Dokumentnr.  
114 1977

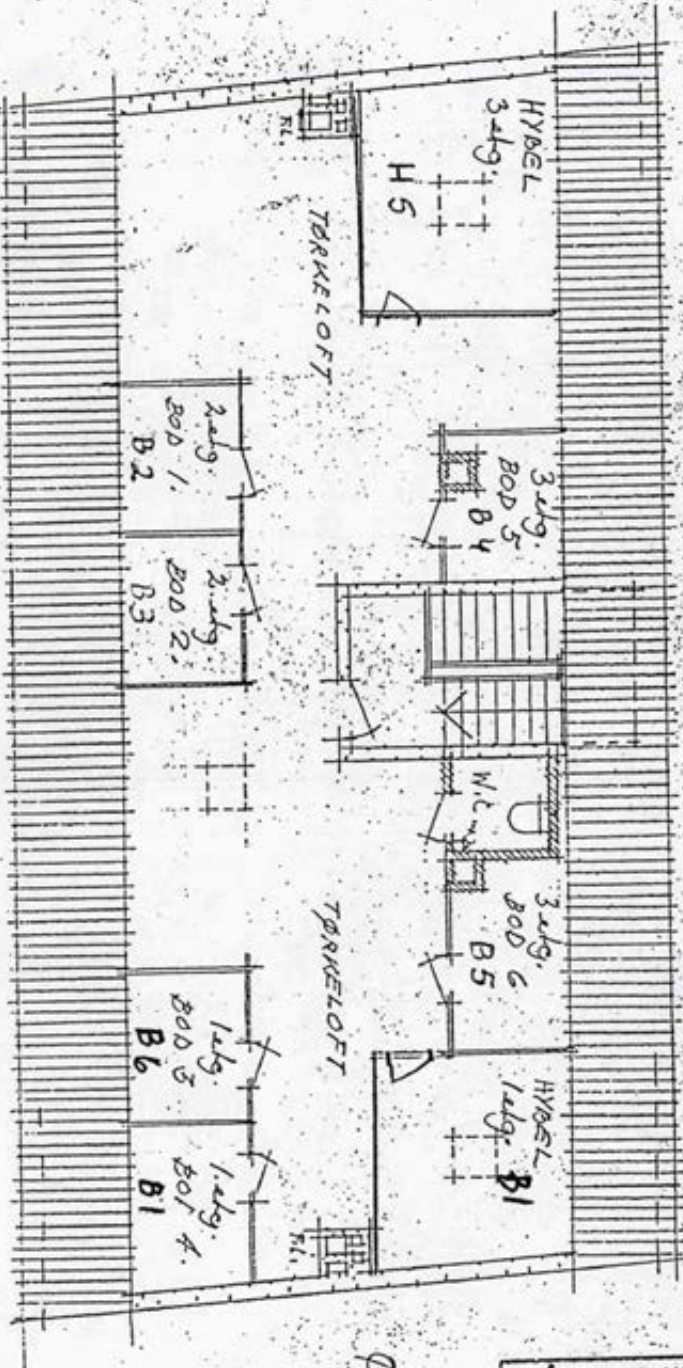
FOR FRU KIRSTI LIV SVERD GJELSTEN, ÅLESUND  
OMINNREDNING AV MARKVEGEN 7 1. ETASJE  
MÅL 1:100  
ÅLESUND DEN 23.2.77 MATHIAS AASEN, ARK. MNAL



Ålesunds bygningsråd  
Ans. 361 - innlagt i møte

PLAN AV LOFT - MÅL 1:100

Markveien 7 - gnr. 200 bnr. 321 i Ålesund  
Reseksjonering (tidl. seksjon 1).  
Tilleggsarealer til seksjon 6 og 7



MARKVEGEN 7, HER.

ÅLESUND, 13.9.1964. MAGNUS GJERDE, ARK. M.H.A.L.

RETT GJENPART BEKREFTES

VEDLEGG 4

SVEIN ØSTEN  
STATSAUTORISERT ARKITEKT

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| ÅLESUND KOMMUNE<br>TEKNISK SEKTOR |          |
| JNR. 31923                        | 09.10.81 |
| MAPPE NR. 200/62584               |          |
| ARK.NR. 200/521-636               |          |

Journal-Nr. \_\_\_\_\_

Attest L-Nr. ....

## Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for

anmeldte bygningsarbeide på

nemlig:

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

Aalesund, den

28. Sep. 1958

Kenneth

Brørs Bygg As  
Giskegt.1

6005 ÅLESUND

Saksbehandler  
Per Bigseth  
Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:  
PB/2001/32961/200/321 200102420

Dato:  
08.11.2001

**F E R D I G A T T E S T**  
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 200 BNR. 321 - ADRESSE: MARKVN.7  
TILTAKSHAVER: KIRSTI GJELSTEN  
SØKNAD OM TILBAKEFØRING TIL 2 LEILIGHETER

|                          |                                                           |                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Beliggenhet:             | Bydel nr. 02                                              | Grunnkrets nr. 0205 |
| Søknad av:               | 19.09.01                                                  |                     |
| Tiltakets art:           | Igjennmuring/brannsikring av vegg<br>mellom 2 leiligheter |                     |
| Tiltakshaver:            | Kirsti Gjelsten                                           |                     |
| Ansvarlig søker:         | Brørs Bygg AS                                             |                     |
| Byggetillatelse:         | 11.10.01, del.sak nr. 748/2001                            |                     |
| Ansvarlig samordner:     | Brørs Bygg AS                                             |                     |
| Igangsettingstillatelse: | 11.10.01                                                  |                     |

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

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

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Per Bigseth  
avdelingsingeniør

ÅLESUND

Paulsen & Bakke As  
Notenesgt. 10

6002 ÅLESUND

Saksbehandler  
Per Bigseth  
Tlf. 70162624

Myndighet:  
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER

Vedtaksdato:  
11.10.2001

Saksnr:  
748

Avslag:

Lov:

Deres ref:

Vår ref:  
PB/2001/29671/200/321 200102420

Dato:  
11.10.2001

**GNR. 200 BNR. 321 - SØKNAD OM TILBAKEFØRING TIL 2 LEILIGHETER TILTAKSHAVER: KIRSTI GJØSTEN - ADRESSE: MARKVN.7**

Viser til Deres søknad datert 19.09.01 vedrørende ovennevnte.

**Saksopplysninger**

|                        |                                                       |                     |
|------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Beliggenhet:           | Bydel nr. 02                                          | Grunnkrets nr. 0205 |
| Søknad av:             | 19.09.01                                              |                     |
| Tiltakets/byggets art: | Igjenmuring/brannsikring av vegg mellom 2 leiligheter |                     |
| Tiltakshaver:          | Kirsti Gjelsten                                       |                     |
| Ansvarlig søker:       | Brørs Bygg AS                                         |                     |

**Vurderinger:**

Søknaden gjelder tilbakeføring til 2 leiligheter av seksjon 1 i Markvegen 7. I dag er det kun en dør mellom de to planlagte leilighetene, jfr. vedlagt plantegning avl. etg. Denne ønskes igjenmurt/igjenkledd slik at man får 2 leiligheter som opprinnelig. Ansvarlig søker og utførende er Brørs Bygg AS.

Brann/lydveggen er tenkt utført med 2 lag gips på hver side av veggen, dette er i samsvar med kravet til EI30 vegg, leilighetsskillevegg.

Med bakgrunn i forannevnte vil en tilrå at søknaden godkjennes.



### **Vedtak:**

Søknad datert 19.09.01 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

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

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, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

**Bygningen eller del av den må ikke taes 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 h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Vartdal  
avdelingssjef

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

## ☀ Sameieregler for et hyggelig og trygt bomiljø ☀

Vi ønsker at alle skal trives og føle seg hjemme her, og derfor har vi noen enkle retningslinjer som vi håper alle – både eiere og leietakere – vil følge. Tusen takk for at du viser omtanke og tar hensyn!

### Stille tider

- Vi setter stor pris på at det holdes ro mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helger og på helligdager.
- Det er helt greit å bruke vaskemaskin, bore eller spille musikk, men vi ber om at dette unngås i de stille tidene for å sikre et godt bomiljø for alle.

---

### Fellesområdene er til for oss alle

- La oss sammen bidra til at fellesarealene, som trapper, ganger og vaskerom, holdes rene og ryddige.
- Vennligst unngå å plassere gjenstander som kan hindre ferdsel eller blokkere brannutganger.
- Vi oppfordrer alle til å bidra med måking av fortauet ved inngangen – en liten innsats som betyr mye for oss alle!

---

### Smelling av ytterdøren

- Ytterdøren har tidligere blitt reparert og tåler dessverre ikke hard smelling.
- Vi ber alle om å lukke døren forsiktig for å unngå skader og unødvendige reparasjoner.
- Takk for at du viser hensyn og hjelper oss å ta vare på fellesarealene!

---

### Søppel og resirkulering

- Vennligst kast søppel på rett sted, og sorter avfallet i henhold til gjeldende retningslinjer.
- Unngå å la søppel eller poser stå i ganger eller fellesområder.
- Vi oppfordrer alle til å hjelpe til med å ta ut søppel og unngå å la ting ligge igjen i kjelleren, slik at vi unngår lukt og ubehag for alle.

---

**Tusen takk for at du bidrar til et trivelig, trygt og inkluderende bomiljø!**

Med vennlig hilsen

**Styret i Markvegen 7**

# VEDTEKTER FOR SAMEIET MARKVEGEN 7 ALESUND

## Gnr. 200 Bnr 321

### § 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMAL

Eierseksjonssameiet eiendom gnr 200, bnr 321 Markvegen 7 (heretter kalt sameiet) består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelings-begjæring datert 6. mars 1997. Det er fastsatt en sameiebrok på 1/6 pr. seksjon. Resterende arealer er fellesarealer. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Alesund kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RADERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen; eierseksjons-loven; disse vedtekter; samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unadig eller urimelig ulempe for brukerne av avrige seksjoner. Områdene må ikke nyttes slik at andre brukere unadig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

### § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Kostnader til forsikring av bygning skal fordeles mellom sameierne etter sameiebraken, med mindre annet enstemmig vedtas.

Vann- og avløp samt renovasjon skal fordeles mellom sameierne etter sameiebraken, med mindre annet enstemmig vedtas.

Manedlig beløp til fellesutgifter er pr. dags dato kr. 900.

### § 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som harer under seksjonen, påhviler fullt ut - for egen regning - den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreinspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen (unntatt vinduer) fellesarealer (unntatt inngangsdører til de enkelte seksjonene), anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Manedlig beløp er pr. dags dato kr 0.

Det gjennomføres dugnad en gang i året (mai) med plikt for en representant for hver seksjon å delta i. Sameiet innkaller skriftlig på felles oppslagstavle minimum 14 dager før dugnadsdato. Dersom deltakelse uteblir betales kr. 500 på konto for fellesutgifter og vedlikeholdsfond.

### § 5 HUSREGLER

Det skal være ro i leiligheter og fellesområder etter kl 23:00.

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl 24:00 tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel skal gis med minimum tre dagers varsel.

Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Dersom en seksjon skal benyttes til utleie skal det utnevnes en tillitsvalgt blant leietakerne som skal være tilgjengelig per telefon. Eier av seksjonen plikter å informere leietakerne om dette samt innhente

KG

LH HF PS AL  
J. Y. Malmadal

kontaktinformasjon til tillitsvalgt.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## **§ 7 STYRET**

Samtlige eierseksjoner skal være representert i styret, som den skal bestå av en leder og fem andre medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år.

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har herunder - i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når to tredjedeler av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med to tredjedeler av stemmene (4/6). Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinaert sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiet innkaller skriftlig til kjent adresse til årsmøtet med 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med 3 dagers varsel. Forslag til saker som ønskes behandlet kan leveres innen en uke før sameiermøtet. Skal et forslag vedtas i styremøtet må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinaert sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

På det ordinaerte sameiermøtet skal disse saker behandles:

- 1\* Konstituering.
- 2\* Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- 3\* Valg av styreleder (hvert annet år)
- 4\* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det kreves enstemmig vedtak i sameiermøtet for:

- 1• ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- 2\* omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- 3\* andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 4\* tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket farer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 prosent av de årlige fellesutgiftene.

J. J. M.

LE FS 2 LF

### § 13 ONISANIEIERMOTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til a mete ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten arises a gjelde forstkommende sameiermote, med mindre annet fremgar. Fullmakten kan nar som heist kalles tilbake. Sameieren har rett til a ta med radgiver. Radgiveren har bare rett til a uttale seg dersom sameiermotet gir tillatelse. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmote- og talerett pa sameiermotet. Det skal under motelederens ansvar feres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermetet. Protokollen leses opp for motets avslutning og underskrives av motelederen og minst en av de tilstedevaarende sameierne valgt av sameiermetet. Protokollen skal holdes tilgjengeiig for sameierne.

### § 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og derer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregaende godkjenning av styret.

Tilbygg/pabygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, ma godkjennes av styret for byggemelding kan sendes.

### § 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter besluttet av sameiermetet med enstemmig vedtak.

### § 16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For sa vidt ikke annet folger av disse vedtekter, eller nar vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

\*\*\*\*\*

Disse vedtekter er vedtatt i sameiermote i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31 § 28

Linda Emdal

Linda Emdal, snr. 1

Fredrik Strommen

Fredrik Strommen, snr. 6

Lisa Vedde Fiskarstrand

Lisa Vedde Fiskarstrand, snr. 3

Inger Johanne Malmedal

Inger Johanne Malmedal, snr. 2

Arvid Gjerd

Arvid Gjerd, snr. 5 j

Leif Loken

Leif Loken, snr. 4  
u

Sted, Ålesund den 10.01.16

LVE WE PS H

## 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-antennor 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.

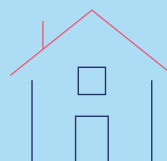
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0228/25

Adresse: Markvegen 7, 6004 ÅLESUND, gnr. 200, bnr. 321,  
snr. 6 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 46528349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.01.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)