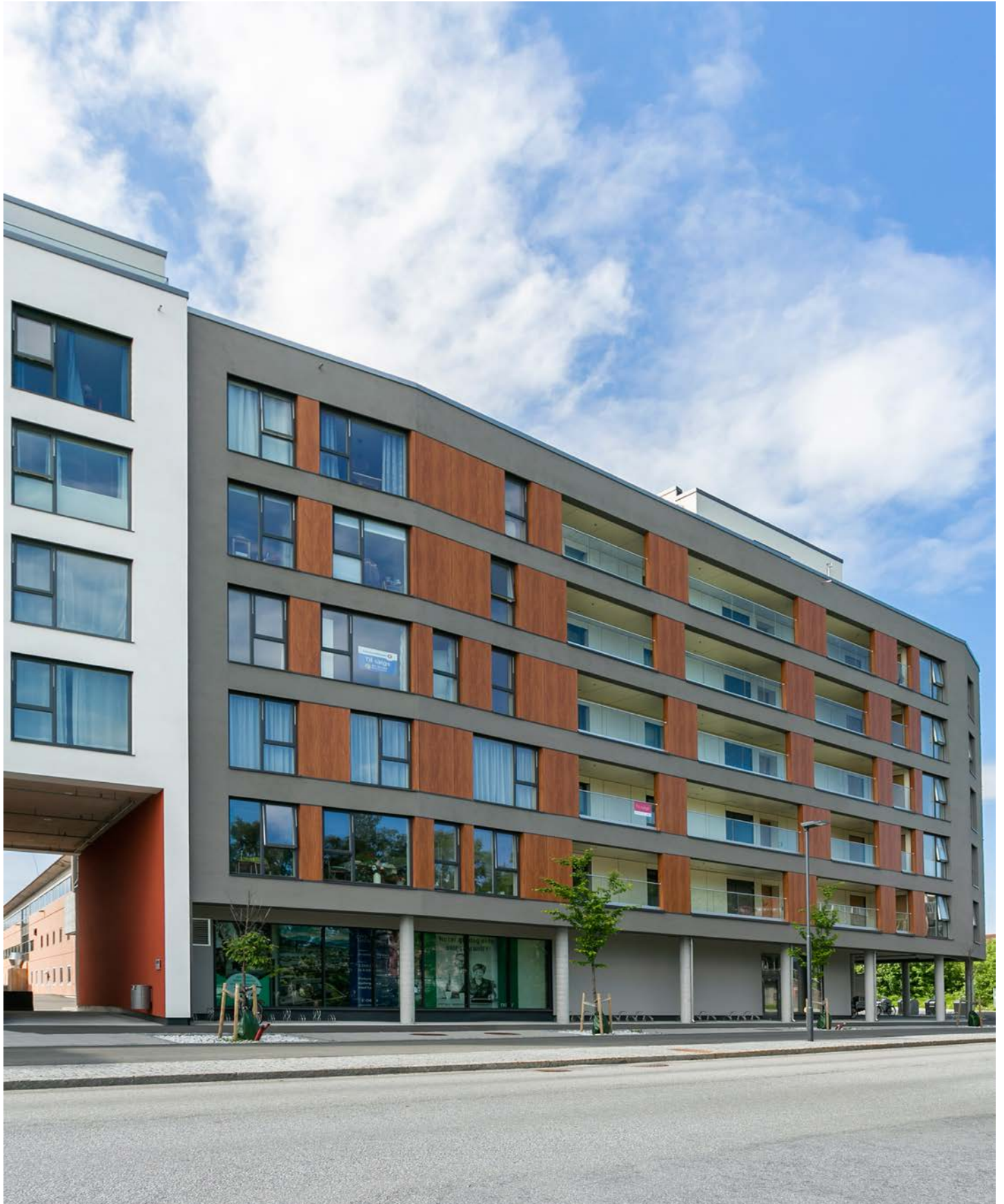


# Breivikvegen 1D

ÅLESUND | MOA

notar



Prisantydning Kr. 3 900 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 61/67 kvm  
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



# Breivikvegen 1D

**Nyere og flott 3-roms leilighet, med balkong og sentral beliggenhet midt på Moa | Parkering | Heis | Felles takterrasser**

Adresse	Breivikvegen 1D 6018 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 900 000,-
Omkostninger	Kr 110 490,-
Totalpris	Kr 4 010 490,-
Fellesutgifter	Kr 3 124,-
BRA-i/BRA Total	61/67 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2019
Soverom	2
Etasje	5

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Breivikvegen 1D – En moderne og stilren 3-roms leilighet, beliggende i byggets 5 etasje. Her bor du sentralt på populære Moa, med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten inneholder hall, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod. Fra stuen kan du også gå ut på en flott vestendt balkong på 13 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg, samt en egen bod for ekstra lagringsplass. I tillegg kan beboerne fritt benytte to felles takterrasser.

Bygget er godt tilrettelagt for alle aldersgrupper, med innvendig heis fra inngangspartiet og opp til leiligheten.

Her får du en kombinasjon av moderne fasiliteter, sentral beliggenhet og et trivelig bomiljø.

Velkommen til visning!

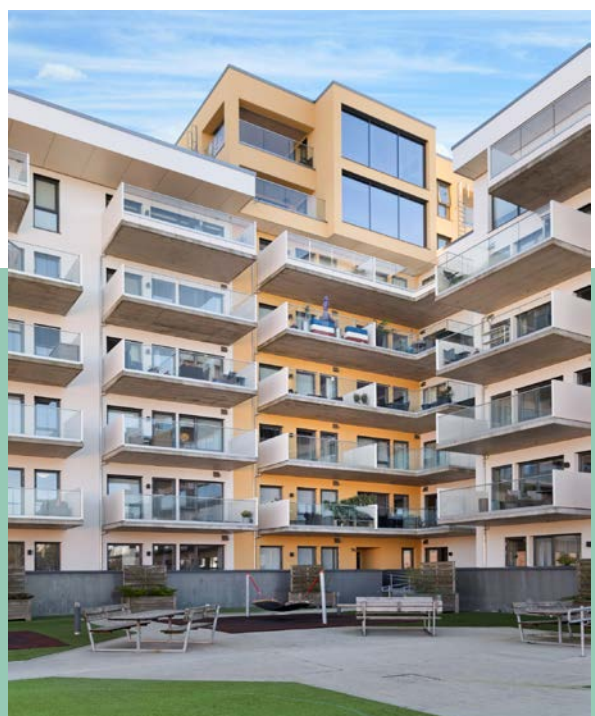
## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Tobias Skodje

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	18
Nøkkelinformasjon	19
Plantegning	38
Vedlegg	40
Budgivning	144

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

Eiendommen ligger vestvendt med en sentral beliggenhet like vest for Moa Kjøpesentre, som tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter, inkludert butikker, svømmehall, kino og bussterminal. Det er gangavstand til skoler og barnehager, og området har fine turmuligheter samt kort avstand til idrettsanlegg. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate.

Eiendommen ligger på vestre del av bolig- og forretningsområdet på Moa. Bussholdeplass, barnehage, dagligvarebutikker og butikksenter finnes i umiddelbar nærhet. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten.

## ADKOMST

Enkel adkomst fra kommunal vei, rett vest for Amfi Moa kjøpesenter.

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Breivikvegen 1D, 6018 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

2-0093/26

### SELGER

Odd Erik Devold  
Torhild Hagfonn Devold

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 25, bruksnummer 21, seksjonsnummer 77, , ideell andel 1/1.  
i Sameiet Midtmoa med orgnr.: 923115404 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

B

### INFO ENERGIKLASSE

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 den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 3.189 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Støpte fortau, tomten har tilrettelagt lekeplasser.

Tilnærmet flat tomt, i stor grad bebygd. Sykkelstativ på overbygde uteplasser langs fortauet. Sorteringsanlegg for søppel på hjørnet mot nord / øst. Områdelekeplass i bakgård på nivå med byggets andre etasje. Terrasse/ uteplass for sameiet på taket. Det er ikke utendørs parkeringsplasser på eiendommen. Beboerne har parkering i garasje eller carport.

Det er i tillegg mulighet for gjesteparkering under sameiets lekeplass/parkeringslokk mellom kl 17:00 og kl 07:00. Dette gjelder kun plassene som disponeres av Brisk.

Opplyst tomteareal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

#### **SOLFORHOLD**

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

#### **SAMEIEBRØK**

62/6668

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 21.04.2026. utført av Møre TBT Consult AS v/ Sverre Aspem.

#### **BYGGEÅR**

2019

#### **BYGGEMÅTE**

##### **UTVENDIG**

Boligblokken er oppført med bærende konstruksjoner i stål og betong, og ble ferdigstilt i 2019/2020. Bygningen strekker seg over syv etasjer, med en parkeringsetasje, og har ti etasjer på enkelte deler.

Grunnmuren er av betong. Fasadene er bygget som isolerte vegger i bindingsverk og betong, og er utvendig kledd med STO-fargepussede fasadeplater. Etasjeskillerne mellom etasjene består av betongdekke.

Takkonstruksjonen er en betongkonstruksjon med PVC-folietekking. Taket er flatt og har oppbygde gesimser.

Bygningen har en brann- og lydklassifisert hovedytterdør. Balkongdørene er utført i tre med utvendig aluminiumsbekledning og har 3-lags isolerglass. Vinduene har 3-lags isolerglass og utvendig vedlikeholdsfrie karmar. Et av soverommene har et brannklassifisert vindu.

Leiligheten har en balkong mot nord med terrassebord, fasadeplater på endene og glassrekkverk i front. I tillegg er det en vestvendt veranda med glassrekkverk og dekke av terrassebord. Fellesarealene inkluderer støpte og flislagte trapper med rekkverk i metall.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i et felles garasjeanlegg i underetasjen. Garasjeanlegget har asfaltert dekke på grunn, med vegger og tak av betong. Adkomsten skjer via en leddport i metall med elektrisk portåpner.

##### **SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG**

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

##### **TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:**

- Andre utvendige forhold

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

- Verandadører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadør har seget og tar i nedkant mot terskelen.

##### **VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad.

Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 28.04.2026 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.  
Når kjøpte du boligen? 2019.  
Hvor lenge har du eid boligen? 6 år og 5 måneder.  
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei.

Det er svart "nei" på samtlige spørsmål.  
Det er ikke lagt inn tilleggskommentar.

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

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

##### **KOMMUNEDELPLAN**

I henhold til Kommunedel for Ålesund 2016–2028 vedtatt 09.03.2017 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - fremtidig (3 167.42 kvm). Vest for eiendommen er det avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Sør for eiendommen passerer Borgundvegen. Videre sør er det avsatt til næringsbebyggelse. Øst for eiendommen passerer veien Vestmoa. Videre mot øst er det avsatt til sentrumsformål. Nord for eiendommen passerer Breivikvegen. Videre mot nord er det avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

##### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er hovedsakelig regulert til bolig/forretning i henhold til Detaljregulering for Moaområdet - Moa vest - Gnr. 25 Bnr. 21 m/fl vedtatt 12.05.2016. På eiendommen er det også innregulert områder for kjørevei, frisikt, lekeplass, bolig/forretning/lekeplass og offentlig eller privat tjenesteyting. Område nord og vest er regulert til offentlig bebyggelse og kjøreveg. Område sør for eiendommen er regulert til forretning/Industri og veg, og området øst for eiendommen er avsatt til blant annet veg, forretning/Kontor, offentlig ofrretning og kontor m.v. og offentlig bebyggelse.

##### **RELATERTE PLANER**

- Spjelkavikplanen, reguleringsendring for Spjelkavikv. 3-13 og Brusdalsv. 4-14 - Planendring (20.04.2023).
- Moa områdeplan

##### **REGULERING UNDER ARBEID**

Moa områdeplan fastsatt 01.12.2020 gir rammer for et urbant og funksjonelt suppleringscenter og kollektivnutepunkt på Moa. Områdeplanen ble godkjent høsten 2023. Kjøpesenterområdet Moa skal transformeres og utvikles i en mer bymessig retning. Dette kan være kvartalsstruktur, utadvendte fasader, aktiviteter på gateplan, møteplasser og torg, m.m. Gjennom fortetting og ved innpassing av større variasjon i funksjoner, ønskes flere boliger, og et mer variert offentlig og privat tjeneste- og aktivitetstilbud. Videre skal det legges til rette for bedre gang- og sykkelforbindelser, grønne strukturer og bydelspark, samt endret konsept for kollektivterminal i området, herunder mulighet for gateterminal.

##### **PLANFORSLAG**

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 26.04.2026.

## BEBYGGELSESPLAN

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

## DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 26.04.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk - 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km<sup>2</sup>)

Temadata - Fjernvarme - Fjernvarme konsesjonsområde

Temadata - Forurensning - Støy - Støy rød sone veg (over 65 dBA) - Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Temadata - Geologi - Areal over marin grense

Temadata - Geologi - Radon - Radon aktsomhet - Moderat til lav

Temadata - Geologi - Løsmasser - Tykk morene - Marin strandavsetning

Temadata - Landbruk - ar5 - Bebyggd

Temadata - Natur - Vassdrag - Vassdragsområde

Temadata - Natur-Nedbørfelt

Temadata - Natur - Natyrtyper - Kystlandskap

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 - Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet - Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde - Grundig kartlagt med funn

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

## VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i prospekt.

Reguleringsbestemmelser og planprogram for Moa områdeplan kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

## OPPVARMING

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Oppvarmingen fordeles via vannbåren gulvvarme med samleskap plassert i bod. Badet har vannbåren gulvvarme.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## TV/INTERNETT/BREDBÅND

Sameiet har en avtale med Telenor og løsningen de kaller T-WE. I hver pakke er noen produkter forhåndsvalgt, men hver beboer kan enkelt endre til den bredbåndshastigheten og de tv- og strømmetjenestene de vil. I følge forretningsfører kan man lese mer om dette på [telenor.no/t-we/sameie](http://telenor.no/t-we/sameie).

## PARKERINGSFORHOLD

Tilhørende parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i 1. etasjen.

Det er lagt opp til elbil-lader.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### **BEBYGGELSE**

På tomten er det oppført blokkbebyggelse med selveierleiligheter samt noe næringsvirksomhet på gateplan.

Kjøpesentre, svømmehall, kino, buss-sentral etc i området.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

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

#### **SKOLEKRETS**

Skolekrets 8 – Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Kort vei til offentlig kommunikasjon.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Leiligheten kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

##### **LEILIGHET**

Det foreligger en ferdigattest datert 19.03.2020 knyttet til boligkvarter og næring på gateplan, Breivikvegen 1 A-D og 3 A-C, gnr 25, bnr 21 i Ålesund. Ferdigattesten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger også en ferdigattest datert 19.03.2020 knyttet til heis og løfteplattform, Breivikvegen 1 A-D og 3 A-C, gnr 25, bnr 21 i Ålesund. Ferdigattesten følger vedlagt i salgsoppgaven.

##### **LOVLIGHET - LEILIGHET**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

##### **LOVLIGHET - BOD OG GARASJE**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### **RADONMÅLING**

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.

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

## **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og inneholder følgende: Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Balkong på 13 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

Tilhørende leiligheten er det bod på ca. 6 kvm i 1. etasje.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg i 1. etasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Møre TBT Consult AS v/ Sverre Aspren.

## **STANDARD**

### **INNvENDIG**

Boligen fremstår med en moderne og gjennomgående god standard. Gulvene er belagt med parkett, mens vegger og himlinger har malte plater som gir et lyst og tidsriktig uttrykk. På bad og i entré er det etablert nedsenket himling. Overgangen mellom tak og vegg er listefri, noe som bidrar til et rent og stilrent preg. Det er registrert normal bruksslitasje i form av enkelte merker etter oppheng samt noen mindre skraper på stuevegg mot nord. Boligen er utstyrt med malte fyllingsdører innvendig. Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe, mens det på soverom 2 er montert praktisk garderobeskap.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet har innredning i malt utførelse med laminat benkeplate og fliser over benk. Det er godt med oppbevaringsplass og funksjonelle løsninger. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og platetopp. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg, supplert med kjøkkenventilator. Kjøkkenet er oppgradert utover standard kjøkkeninnredning som leveres til leilighetene.

### **VÅTROM**

Badet fungerer som kombinert bad og vaskerom, og er fra byggeår. Rommet er utført som prefabrikkert baderomskabin som er installert ved oppføring. Badet har flislagte gulv og vegger, samt gulvvarme som gir god komfort. Himlingen består av malte plater.

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast og stål.
- Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er montert i bod.
- Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Fordeling via gulvvarme, samleskap i bod.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- El anlegget er fra byggeår, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Caverion.
- Boligen har brannslukningsapparat, sprinkling og røykvarslere.

### **SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNvENDIG**

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

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er skjevt montert og glir opp dersom de ikke lukkes helt.

- Våtrom - 5. Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

· Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Lokalt fall inne i selve dusjsonen fungerer, men det er observert at vann trekker frem på gulvfliser enkelte steder.

- Våtrom - 5. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven."

- Kjøkken - 5. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

På enkelte dører er det påvist oppsvelling fra vannsøl, samt skade på dør til kjøleskapet.

#### 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.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Fullintegrert kjøl/frysenskap samt integrert oppvaskmaskin, komfyr, mikrobølgeovn og platetopp.

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: 61 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

#### **LEILIGHET**

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

13 m<sup>2</sup> Vestvendt balkong.

#### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

##### **LEILIGHET**

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

##### **BOD**

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

##### **FELLES GARASJEANLEGG**

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 900 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 4 000 000,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter (vanngebyr, avløpsgebyr og felles renovasjon) er inkludert i sameiets felleskostnader. Det er installert vannmåler i sameiet.

##### **EIENDOMSSKATT**

Kr 5 096,- pr 2026

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer, med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 3 124,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 124,-

Herav:

A konto fjernvarme: 496,-

Garasje: 100,-

Andel felleskostnader: 1 939,-

Kabel-TV: 589,-

Felleskostnadene går til dekning av sameiets driftskostnader:

- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Konsulenthonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- Andre driftskostnader

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

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 389 250,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### OMKOSTNINGER

kr. 3 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 97 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 110 490,- (Omkostninger totalt)

-----

kr. 4 010 490,- (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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/304166-2/58 04.09.1965 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 148

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 21

Dvs: Parsellen og hovedbruket og tidligere og ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann- og kloakk over hverandres eiendommen.

2009/33224-2/200 16.01.2009 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE

ORG.NR: 929 911 709

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 21

Dvs: Ålesund kommune har rett til å legge / ha liggende ledninger og kabler på parsellen/tomten, samt kunne foreta vedlikehold av disse.

2017/1188857-1/200 26.10.2017 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: LINJA AS

ORG.NR: 912 631 532

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 21

Dvs. Det er inngått avtale mellom Mørenett AS (nettselskapet) og Sentrum Moa AS som eier og hjemmelshaver av gnr. 25 og bnr. 21 i Ålesund kommune (grunneieren) om rettighetsserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

2017/1188857-2/200 26.10.2017 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighetshaver: LINJA AS

ORG.NR: 912 631 532

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 21

Dvs. Det er inngått avtale mellom Mørenett AS (nettselskapet) og Sentrum Moa AS som eier og hjemmelshaver av gnr. 25 og bnr. 21 i Ålesund kommune (grunneieren) om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 2597 Midt Moa adresse Breivikvegen 1, Ålesund kommune i bygning på ovennevnte eiendom er vist på tegning nr. 2597-01 /2597-02 datert 03.10.2017.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

For innsyn i hele avtale. Kontakt meglerforetaket.

GRUNNDATA

2019/657403-1/200 11.06.2019 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 77

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 62/6668

2020/1178519-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 21 FNR: 0 SNR: 77

2024/881975-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 25 BNR: 21 FNR: 0 SNR: 77

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

28.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

7486025

## OM SAMEIET

Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, herav 3 næringsseksjoner beregnet til forretningslokaler og 1 næringsseksjon parkering, på eiendommen gnr. 25, bnr. 21 i Ålesund kommune. Sameiet Midtmoa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923115404, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

- Breivikvegen 1 A-D
- Breivikvegen 3 A-C

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod
- Parkering

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet Midtmoa har ingen ansatte.

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold. Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

## VIBBO

Eier kan finne informasjon om sameiet og sitt boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finner man oversikt over sin bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har pr. 27.04.2026 ingen fellesgjeld.

## ANDEL FORMUE

Kr. 23 558,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

### ÅRSMØTE 2026

Siste sameiemøte ble avholdt den 24. mars 2026

### Styrets årsrapport:

Styret har fortløpende orientert og engasjert seg i saken om bygging på «Bragetomta». Styret oppfordret beboere til å møte på informasjonsmøte 27.03.25 med utbygger og flere møtte. Det er gitt uttalelser angående forslaget til planprogram. I hovedsak har merknader handlet om høyder på bygg og høy utnyttelsesgrad. I forslaget til detaljregulering fra utbygger til kommunen dat. 18.12.25, er det ikke tatt hensyn til nabointeresser, konsekvensutredning er ikke foretatt når det gjelder sol/skygge. Slik vi leser forslaget er dette i strid med det som var vedtatt forutsatt i planutvalget/vedtatt planprogram 24.06.25. Det er nå forslag om hoteldrift og høyder og volum er ytterligere økt. Vi har varslet aktuelle aktører om vår bekymring, inkludert leder for planutvalget. Aktuelt nå: Kommunen skal avgjøre om forslaget til detaljregulering skal legges ut til offentlig høring. Styret vil følge med på saken, oppfordre beboere til å engasjere seg videre og benytte muligheten til uttalelser innen eventuell ny høringsfrist.

### Dugnadsgruppen

I løpet av 2025 ble vaktmesteravtalen med BRISK sagt opp. Bakgrunnen var at Dugnadsgjengen kunne påta seg å utføre samme oppgaver, som f.eks. ukentlig kontroll av sprinkelanlegg.

De har fått opplæring både på kvartalsvis og årlig kontroll. Vi måtte like før vinteren kom på slutten av 2025 skaffe vår egen leverandør som kunne påta seg brøyting.

DG har tatt ansvar for forefallende vedlikehold, søppeltømming i stativer ute og ukentlige tekniske kontroller. Det har blitt vasket i garasjeanleggene, høytrykksspylt grønske rundt byggene/lokket. Takterrasser og sluker utendørs er blitt rengjort. Planter i kasser og bed er stelt. Styret retter en stor takk for deres innsats.  
Festgruppen

FG arrangerte grillfest i bakgården (lokket) lørdag 16.08.25 kl. 15.00. Det var en koselig og vellykket fest der flere beboere (ca 40) møtte til grilling, felles kakebord og quiz. Styret har gått til innkjøp av kullgrill.

#### Glassrekkverk

DG har prøvd 4 forskjellige middel som kan fjerne skadene på glassene. De har landet på et produkt som ser lovende ut. Styret er nå i gang med å finne en leverandør som kan utføre jobben.

#### Tv/internett

Før jul fikk vi en oppgradering fra vår leverandør Telenor. Basert på tilbakemeldinger ser dette ut til å ha godt bra.

#### ÅRSREGNSKAP 2025

Driftsinntekter kr 3 004 992,-

Sum driftskostnader kr -3 348 196,-

Driftsresultat kr -343 203,-

Finansinntekter kr 66 078,-

Årsresultat kr -277 126,-

#### BUDSJETT 2025

Driftsinntekter kr 3 175 000,-

Sum driftskostnader kr -3 176 818,-

Driftsresultat kr -1 818,-

Finansinntekter kr 55 000,-

Årsresultat kr 53 182,-

#### TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Innkalling/referat fra siste årsmøte avholdt 24.04.2026 og regnskap 2025/budsjett 2026 er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere/leietakere.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller sameiets vedtekter.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen kan bare settes opp på egen fasade. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- 1) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- 2) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- 3) Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

##### **VEDTEKTER**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 24.04.2025

Sameiets vedtekter inneholder blant annet bestemmelser vedrørende:

- Rettslig disposisjonsrett
- Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
- Sameiets parkeringsplasser
- Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
- Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
- Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
- Styret og dets vedtak
- Styremøter
- Årsmøtet
- Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
- Diverse opplysninger

##### **HUSORDENSREGLER**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21.08.2019. Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Husordensreglene tar blant annet for seg:

- Hensynet til øvrige beboere
- Orden i fellesområdene
- Avfallshåndtering
- Arbeider som krever autorisert personell
- Brannforebyggende sikkerhet
- Bruk av grill
- Dyrehold
- Brudd på husordensreglene
- Endring av husordensreglene

#### ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

I tillegg til vedtekter og husordensregler så er det utarbeidet at infoskriv vedrørende:

- Vibbo
- Retningslinjer for styrearbeid
- Forsikring
- Branssikringsutstyr
- HMS – Helse, miljø og sikkerhet
- Energimerking

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVE

Komplette vedtekter, husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse dokumentene.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det må påberegnes noe dugnadsarbeid i sameiet.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### 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, befaringsrapport av eiendommen samt innhentning av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

08.05.2026

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

#### MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: t.skodje@notar.no  
Mobil: 476 07 840

#### ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

#### MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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 meklet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **ANDRE FORSIKRINGER**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtagelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

#### **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 bygningssakyndig 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.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Ferdigattester
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

#### **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.

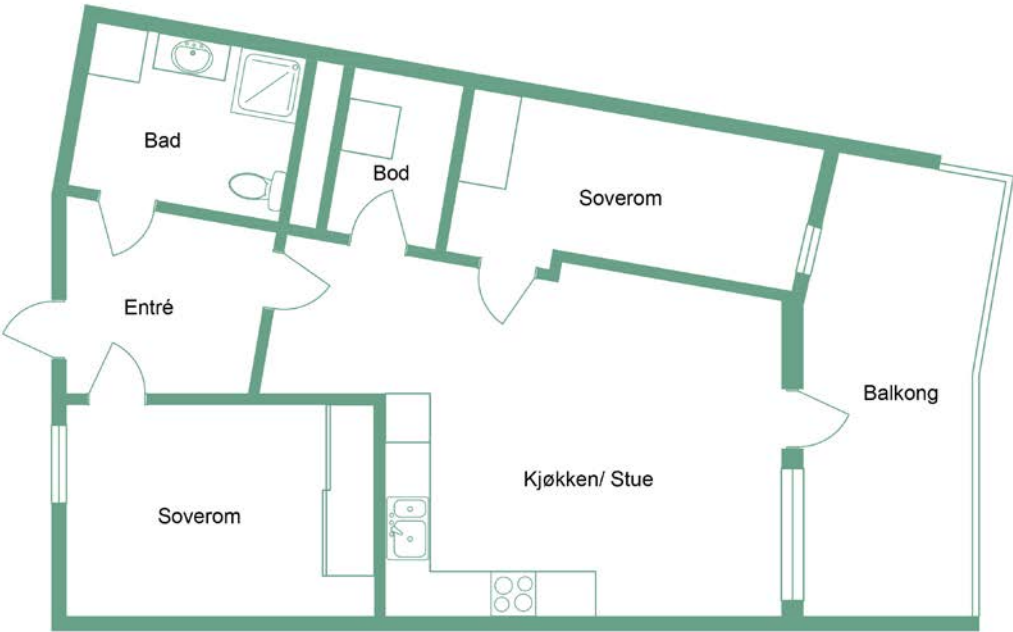
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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.

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

# Plantegning



Breivikvegen 1D

notar

notar.no @notaraalesund

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

## BREIVIKVEGEN 1D

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Ferdigattester
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

# Tilstandsrapport

Møre TBT Consult AS  
Taksering, Bygghkontroll og Formografering



Boligbygg med flere boenheter



Breivikvegen 1 D, 6018 ÅLESUND



ÅLESUND kommune

# gnr. 25, bnr. 21, snr. 77

## Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 15679-1345

Eiendomsverdi ref nr: CI5897

Foretak: Møre TBT Consult AS

Takstingeniør: Sverre Asprem

Vår ref: Sverre Asprem



Møre TBT Consult AS  
Taksering, Bygghkontroll og Formografering



møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Dokumentreferanse: 844d28a2-aa0c-41c3-bcd8-ae338c6cdeb7a

## Møre TBT Consult AS

Møre TBT Consult AS drives av Sverre Aspren, som er utdannet takstmann og medlem av Norsk Takst. Han har i tillegg videreutdanning innen termografering, med spesialisering i byggtermografering. Aspren har arbeidet som selvstendig takstmann siden 2001.

Han har også bred erfaring fra byggebransjen, blant annet som bygmester og byggeleder. Gjennom Norsk Taksts godkjennings- og forsikringsordninger er han kvalifisert til å utføre en rekke takseringstjenester, herunder tilstandsrapporter, boligtilstandsrapporter etter NS 3600, verditaksering av bolig, skadetaksering og naturskadevurderinger.

Møre TBT Consult AS er tilknyttet Møretakst AS, som er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ørsta og Ulsteinvik. Totalt er ti selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS.

Samarbeidet har som mål å etablere et sterkt fagmiljø og bidra til økt kompetanse blant takstmennene i fellesskapet. Dette legger grunnlaget for høy faglig kvalitet.



Rapportansvarlig

Sverre Aspren

Uavhengig Takstingeniør

sverre@moretakst.no

975 90 660



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## 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
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften. Tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk ferdigstilt i 2019/2020 på 7 etasjer pluss parkeringsetasje, 10 etasjer på deler av blokken. Blokken inneholder 87 seksjoner - 83 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Det er balkong mot vest.

Fellesarealer med støpte og flislagte trapper. Rekkverk i metall. Det er heis i bygget. Lekplasser på taket av 2 blokker.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg i underetasjen. Asfaltert dekke på grunn, vegger og tak av betong. Leddport i metall med elektrisk portåpner.

Blokken er oppført i bærende konstruksjoner med stål og betong. Fasader bygd opp som isolerte vegger i bindingsverk/betong, utvendig kledd med STO-fargepusset fasadeplater. Betong grunnmur. Takkonstruksjon er betongkonstruksjon med pvc-folietekking - flatt tak med oppbygde gesimser.

Brann/lydklassifisert ytterdør. Balkongdører med 3-lags isolerglass, utvendig vedlikeholdsfrie karmen. Vinduer med 3-lags isolerglass, og utvendig vedlikeholdsfrie karmen.

Balkong nord på 13 m<sup>2</sup> med terrassebord. Fasadeplater på ender, og glassrekkverk i front. Dobbeltkontakt og lampe.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Nedsenket himling på bad og hall. Listefri overgang tak/vegg.

Vegger har noen merker etter bilder etc. samt skraper på stuevegg nord.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap på soverom 2.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår. Badet er bygd som en baderomskabin, og heist på plass ved bygging.

Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Plater i innvendige tak.

Badet har vegghengt toalett, dusjvegger, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning i malt utførelse, benkeplaten er av laminat sliser over kjøkkenbenk.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er avtrekk via balansert anlegg. Samt kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast og stål.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er montert i bod.

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Fordeling via gulvvarme, samlingsanlegg i bod.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

El anlegget er fra byggeår, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Caverion.

Boligen har brannslukningsapparat, sprinkling og røykvarslere.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	67 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

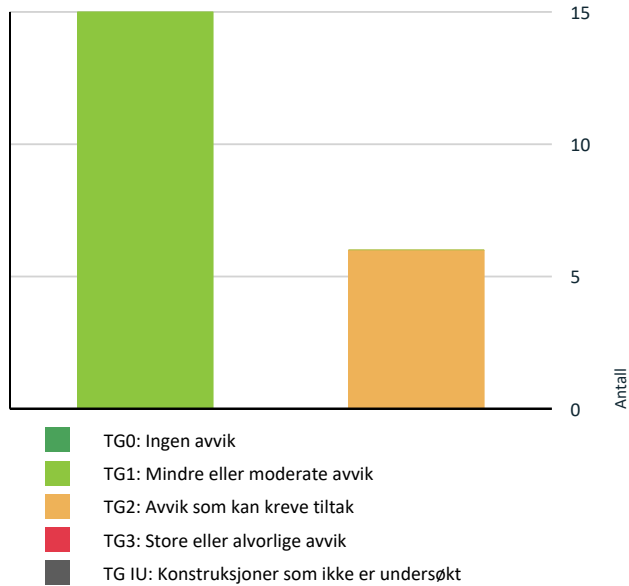
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Felles garasjeanlegg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## 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 > Verandadører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2019

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer med 3-lags isolerglass, utvendig vedlikeholdsfrie karmen. Brannklassifisert vindu på soverom mot øst.

### 1 TG 1 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør.

### 1 TG 2 Verandadører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums bekledding. 3 lags glass

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Verandadør har seget og tar i nedkant mot terskelen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Dører må justeres.

Døren må justeres slik at anslaget er fritt. Dør som tar i karm eller terskel, kan fort få ytterligere skader, (sprekkdannelse osv.)

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Vestvendt veranda med glassrekkverk og dekke av terrassebord

### 1 TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Bygget er fra 2019, Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.  
I utgangpunktet ikke nødvendig på nye bygg.

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

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

Bygninger som er 6-7 år gammel, bør være i en slik forfatning at Tilstandsanalyserapport ikke er nødvendig.  
Når bygget blir 10-15 år gammel bør sameie få utarbeidet tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan over eiendommen.

## INNVENDIG

### 1 TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Nedsenket himling på bad og hall.  
Listefri overgang tak/vegg.  
Vegger har noen merker etter bilder etc. samt skraper på stuevegg nord.



### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er av betongdekke. mellom etasjene.

Det ble målt 3-4mm høydeforskjell på 2 metersavstand på stuegulvet  
Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 metersavstand i hall

Det ble målt 3-4 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue  
Det ble målt 8-9 mm høydeforskjell på rommets lengde i stue/gang

I denne leiligheten er målingene kun stikkprøver og utført i 2 rom.  
Leiligheten var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig.

Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle gulvflater er synlige samt måling foretas i alle rom.  
Etasjeskille er ikke videre vurdert utover de målingene ihht skjevhet som er utført.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører er skjevt montert og glir opp dersom de ikke lukkes helt.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Bad og soveromsdør må justeres.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap på soverom 2

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Badet er bygd som en baderomskabin, og heist på plass ved bygging. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Plater i innvendige tak. Badet har vegghegt toalett, dusjvegger, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Dokumentasjon ligger i eget arkiv som eier har tilgang til.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Nedsenket himling som er glatt malt.

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm fra slukrist til topp flis ved dør. Det er ukjent hvor høyt membran ligger inn mot dørterskelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Lokalt fall inne i selve dusjsonen fungerer, men det er observert at vann trekker frem på gulvfliser enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er viktig at sluket holdes rent, slik at vann ikke stige opp mot og over fliser.



### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Baderommet er av typen Norac Badekabiner, tegninger er tilgjengelig i egen elektronisk mappe. Rommet er vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven."

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

# Tilstandsrapport



## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i 1 hall ved toalettkasse.



## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken innredning i malt utførelse, benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

På enkelte dører er det påvist oppsvelling fra vannsøl, samt skade på dør til kjøleskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting utskifting.

Vannsøl må forebygges slik at skadene ikke blir forverret. .



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Samt kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er montert i bod.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme. Fordeling via gulvvarme, samleskap i bod.  
Fjernvarme er et energisystem og en metode for energidistribusjon hvor varmt vann produseres sentralt i et fjernvarmeanlegg og distribueres gjennom et nettverk av isolerte rør til flere bygninger eller områder for oppvarming og varmtvann.  
Dette systemet er ikke nærmere vurdert, kun fordelingsystem inne i leiligheten.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2019**

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 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 varmtvannsbereeder, jampør 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**

### Generell kommentar

El anlegget er fra byggeår, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Caverion. Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget

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.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

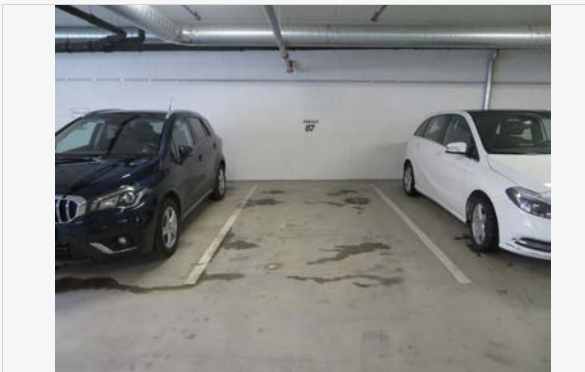
2019

Standard

Vedlikehold

Kommentar

### Felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår

2019

Standard

Vedlikehold

Kommentar

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m<sup>2</sup>/61 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter* : Hall, Bad/vaskerom,  
2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

*Andre bygg*: Bod, Felles garasjeanlegg  
*Bruksareal andre bygg*: 6 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 300 000

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

**4 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 000 000**

### Markedsvurdering

Jeg har vurdert verdien av leiligheten utifra, besiktigelse - markedskunnskap og erfaringer. Samt benyttet meg av sammenlignbare solgte eiendommer i nærområdet.

Utifra dette mener jeg at boligen kan omsettes for denne markedsverdien i dagens eiendoms marked.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vestre Nedregårdsvegen 28 ,6010 ÅLESUND 50 m <sup>2</sup> 2025 1 sov	06-04-2026	3 690 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>68 000</b>
2 Breivikvegen 1A ,6018 ÅLESUND 77 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	28-10-2024	5 690 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>67 901</b>
3 Breivikvegen 1D ,6018 ÅLESUND 43 m <sup>2</sup> 2019 1 sov	14-01-2025	3 000 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>60 204</b>
4 Breivikvegen 1C ,6018 ÅLESUND 54 m <sup>2</sup> 2019 1 sov	12-01-2026	3 250 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>59 259</b>
5 Breivikvegen 1B ,6018 ÅLESUND 73 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	30-03-2026	4 490 000	<b>4 450 000</b>		4 450 000	<b>57 792</b>
6 Breivikvegen 1C ,6018 ÅLESUND 79 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	25-09-2024	4 400 000	<b>4 540 000</b>		4 540 000	<b>55 366</b>
7 Breivikvegen 1C ,6018 ÅLESUND 81 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	20-05-2024	4 700 000	<b>4 550 000</b>		4 550 000	<b>53 529</b>
8 Moa park 2 ,6018 ÅLESUND 75 m <sup>2</sup> 1999 2 sov	29-09-2025	4 200 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>51 899</b>
9 Breivikvegen 1C ,6018 ÅLESUND 79 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	08-12-2024	4 250 000	<b>4 175 000</b>		4 175 000	<b>50 915</b>
10 Furmyrvegen 44 ,6018 ÅLESUND 73 m <sup>2</sup> 2001 2 sov	19-02-2026	3 300 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>42 667</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	37 488
Eiendomsskatt	Kr.	5 096
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

### Felles garasjelegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Felles garasjelegg</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 380 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 300 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

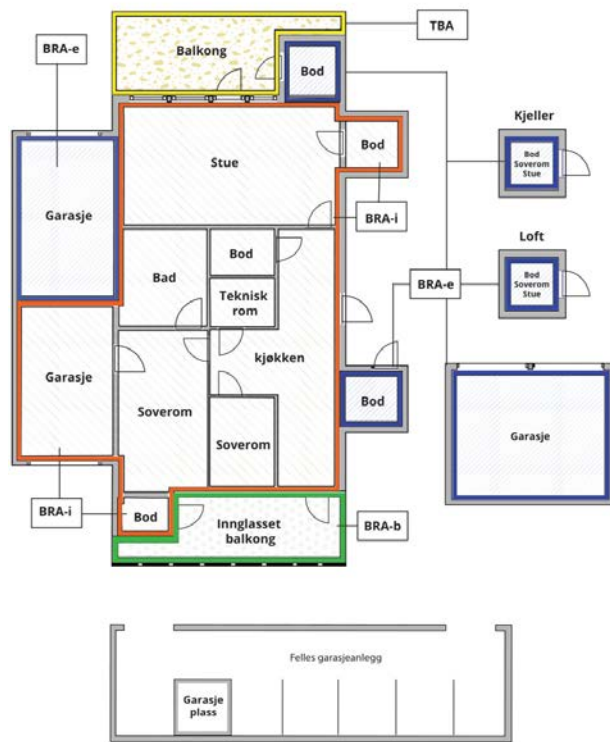
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	61			61	13
<b>SUM</b>	<b>61</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Hall, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod, soverom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Felles garasjeanlegg

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	56	5
Bod	0	6
Felles garasjeanlegg	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Sverre Aspren Odd Erik Devold	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	21		77	3188.7 m <sup>2</sup>	Iht. Ambita Infoland	Eiet

### Adresse

Brevikvegen 1 D

### Hjemmelshaver

Devold Odd Erik, Devold Torhild Hagfonn

### Boligselskap

Sameiet Midtmoa

### Eierandel

62 / 6668

### Forretningsfører

OBOS Ålesund

### Organisasjonsnr

923115404

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vestvendt selveierleilighet med sentral beliggenhet like vest for Moa Kjøpesentre med alle fasiliteter, kort vei til svømmehall, kino, buss-sentral etc.

Gangavstand til skoler og barnehager. Fine turmuligheter i nærområdet, kort vei til idrettsanlegg.

På tomten er oppført blokkbebyggelse med selveierleiligheter. Den takserte leiligheten ligger i 5.etasje. Garasjeplass og bod i 1.etasje.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Støpte fortau, tomten har tilrettelagt lekeplasser.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellesforsikring for sameiet og borettslag - inkl i felleskostnader.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	29.04.2026	55 dokumenter, delvis gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjons database	29.04.2026	44 dokumenter, delvis gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 844d28a2-aa0c-41c3-bcd8-aa338c6c0b7a

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2025, 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 godkjennelse 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Devold, Torhild Hagfonn	UN:NO-9578-5999-4- 1237048	05.05.2026 14:14:20 UTC	PersonBankID NO Qual. Nordea

Dokumentreferanse: 844d28a2-aa0c-41c3-bcd8-ae338c6cddb7a

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developper>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0093/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torhild Hagfonn Devold	Odd Erik Devold
Gateadresse	
Breivikvegen 1D	
Poststed	Postnr
ALESUND	6018
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 2-0093/26

## 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

Initialer selger: THD, OED

1

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

## Tilleggs kommentar

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere 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
Torhild hagfonn Devold	25a86a9aa4892c2ee558e 6af06ac3762b51d4ebd	26.04.2026 07:53:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
odderik Devold	2bcdf4742398dde4f61e2 6e18536b950ab2830fa	28.04.2026 08:29:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0093/26

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

# Nabolagsprofil

Breivikvegen 1D - Nabolaget Åsemulen - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚗 Vindgårdskiftet	3 min 🚶
Totalt 17 ulike linjer	0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	25 min 🚶

## Skoler

Åse skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
276 elever, 15 klasser	1.1 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	23 min 🚶
548 elever, 26 klasser	1.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
489 elever, 19 klasser	1.7 km
Borgund vidaregåande skole	19 min 🚶
730 elever, 54 klasser	1.7 km
Spjelkavik videregående skole	19 min 🚶
492 elever	1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Moa	5 min 🚶
🚗 AMFI Moa - Nord	6 min 🚶

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

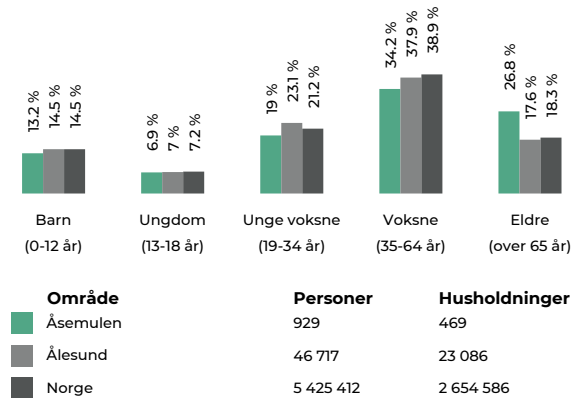
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Brisk barnehage (0-5 år)	1 min 🚶
41 barn	0.1 km
Høgvoll barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
95 barn	1.1 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	13 min 🚶
61 barn	1.2 km

## Dagligvare

Coop Obs Stormoa	4 min 🚶
PostNord	0.3 km
Eurospar Moa	7 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100









## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

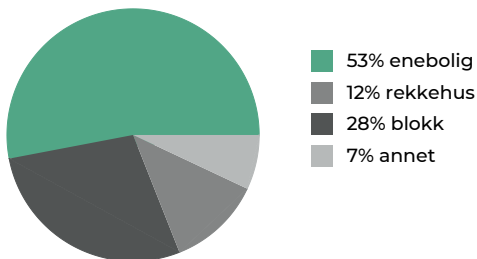
## Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

 Herd Idrettspark Fotball	4 min  0.3 km
 Moa grusbane Fotball	4 min  0.3 km
 Family Sports Club Moa	5 min 
 EasyFit Ålesund	7 min 

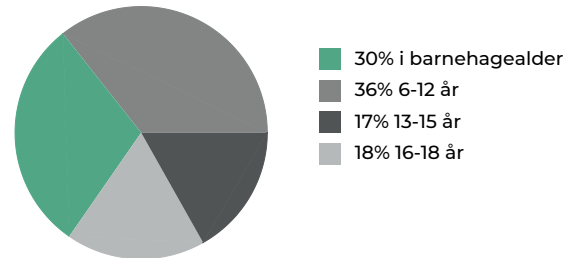
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

 AMFI Moa	7 min 
 Vitusapotek Moa Nord	4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

Åsemulen

Ålesund

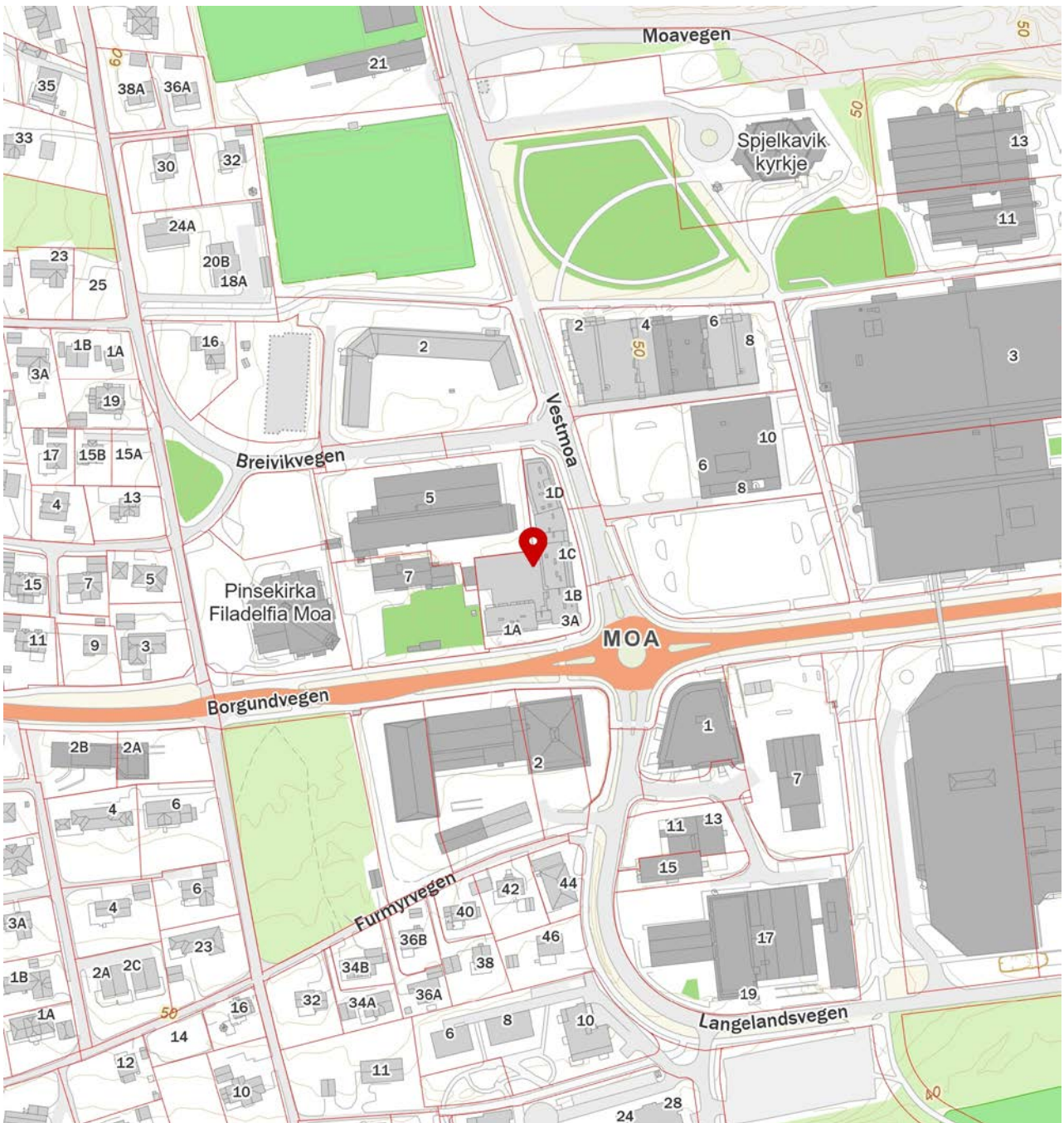
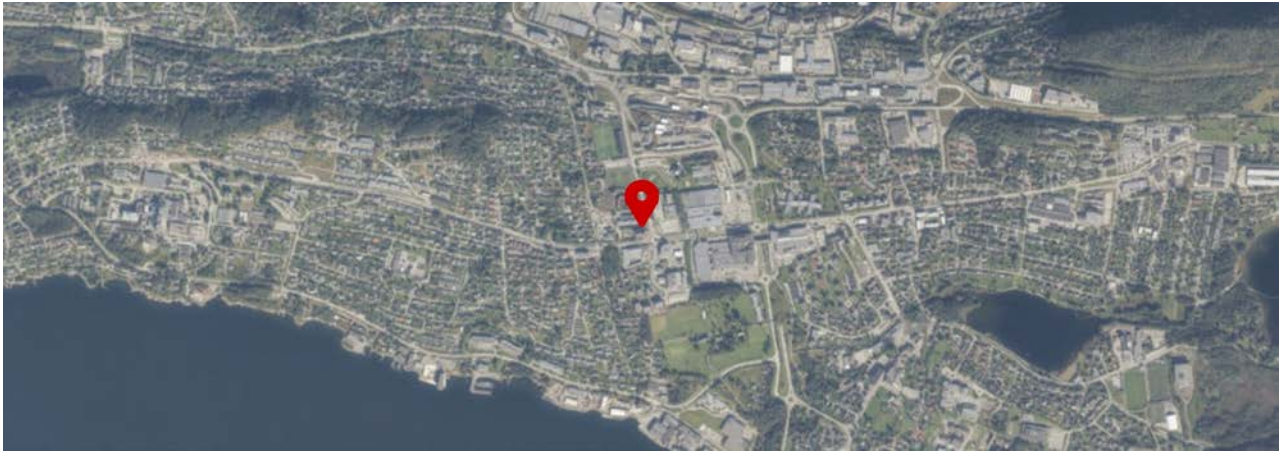
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Fase: Rev. byggemeldingstegning 12.06.2019	
Prosjekt: MidtMoa	
Prosjektleder: KIBSGAARD-PETERSEN	
Gimmergata 2 6002 Ålesund	
Tel. 70 10 38 80	
Date: 20.01.2017	
Tegning: Fasade sør	920-230
Målestokk: 1:250	
© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



Fase: Rev. byggemeldingstegning 12.06.2019	
Prosjekt: MidtMoa	
Prosjektleder: KIBSGAARD-PETERSEN	
Gimmergata 2 6002 Ålesund	
Tel. 70 10 38 80	
Date: 20.01.2017	
Tegning: Fasade nord	920-230
Målestokk: 1:250	
© Alle rettigheter tilhører utferende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



Fase: Rev. byggemeldingstegning 12.06.2019	
Prosjekt: MidtMoa	
Prosjektleder: KIBSGAARD - PETERSEN	
Gimmervegata 2 6002 Albstund	
Tlf. 70 10 38 80	
Date: 20.01.2017	
Målestokk: 1:250	
Tegning: Fasade øst	920-230
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



Fase: Rev. byggemeldingstegning 12.06.2019	
Prosjekt: MidtMoa	
Prosjektleder: KIBSGAARD - PETERSEN	
Gimmervegata 2 6002 Albstund	
Tlf. 70 10 38 80	
Date: 20.01.2017	
Målestokk: 1:250	
Tegning: Fasade vest	920-230
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	



**Utnevnelse av reguleringsplan**

2.8. Løkkeplasser: Løkkeplasser for Ålesund kommune, stift 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av løkkeplasser. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 6. Utnevnelse og plassering av trygghetsnett.

Det skal etableres randeplasse på tak inntrekk de Løkkeplasser for Ålesund kommune, stift 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av løkkeplasser. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 6. Utnevnelse og plassering av trygghetsnett.

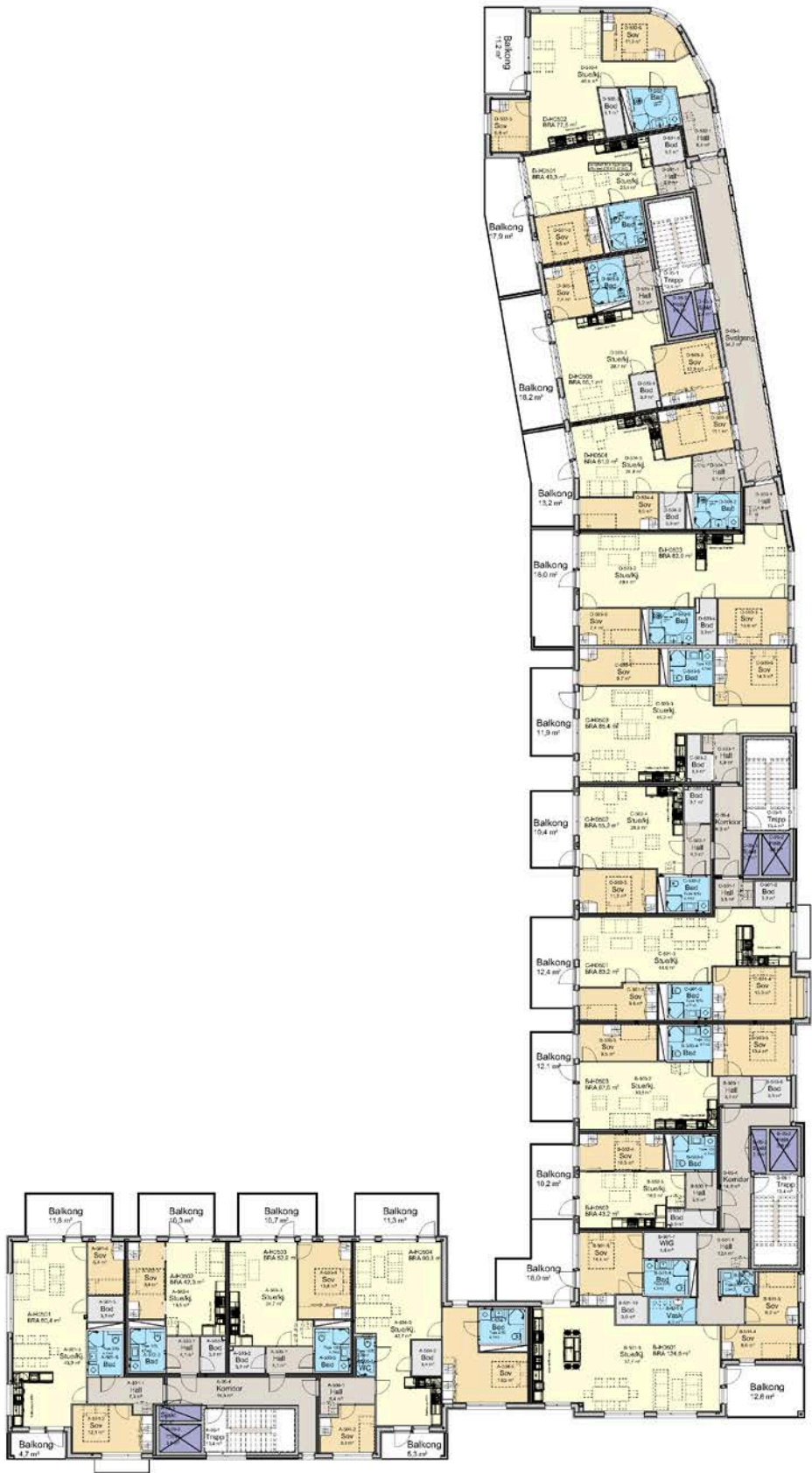
4.3.-Kvalitetsklasser, lilles (L.B.L.K.): Felles kvalitetsklasser skal være fastslått for eiendommene i løkkeplasseplanen. Løkkeplasseplanen skal etableres innenfor område BKB 1, 2 og 3. Løkkeplasse skal etableres opp på parkeringsplass med parkering på baketerrain.

Området skal trykkes til allmenn kvalitetsklasse og sosialt samlings- og aktivitetrområde med en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av ulike aldersgrupper. Løkkeplasseplanen skal etableres innenfor område BKB 1, 2 og 3. Løkkeplasse skal etableres opp på parkeringsplass med parkering på baketerrain.

Løkkeplasse skal sikres og være åpen for alle med universell adkomst. Sikring av løkkeplasset i samband med trafikk, snø, regn, vind og andre forhold skal sikres med utvalgte tiltak, hvorav på utbyggningsområder eller plan- og bygningsskeden.

Byggeområdestigning	
Prosjekt	Vestmon 3-5
Plannummer	24271
Utarbeidet av	NIBRGAARD + PETERSEN
Utarbeidet av	ÅS, 30.03.2016
Utnevnelse av	12.02.2017
Utnevnelse av	12.02.2017

Tegling / Løkkeplasser 900-138	
Prosjekt	Vestmon 3-5
Plannummer	24271
Utarbeidet av	NIBRGAARD + PETERSEN
Utarbeidet av	ÅS, 30.03.2016
Utnevnelse av	12.02.2017
Utnevnelse av	12.02.2017



Fase:  
**Rev. byggemeldingstegning 12.06.2019**

Prosjekt:

MidtMoa

Projekterende:

KIBSGAARD PETERSEN

Grimmergata 2

6002 Ålesund

TF 70 10 38 80

Dato:

02.02.2017

Tegning:

Plan 5.etg

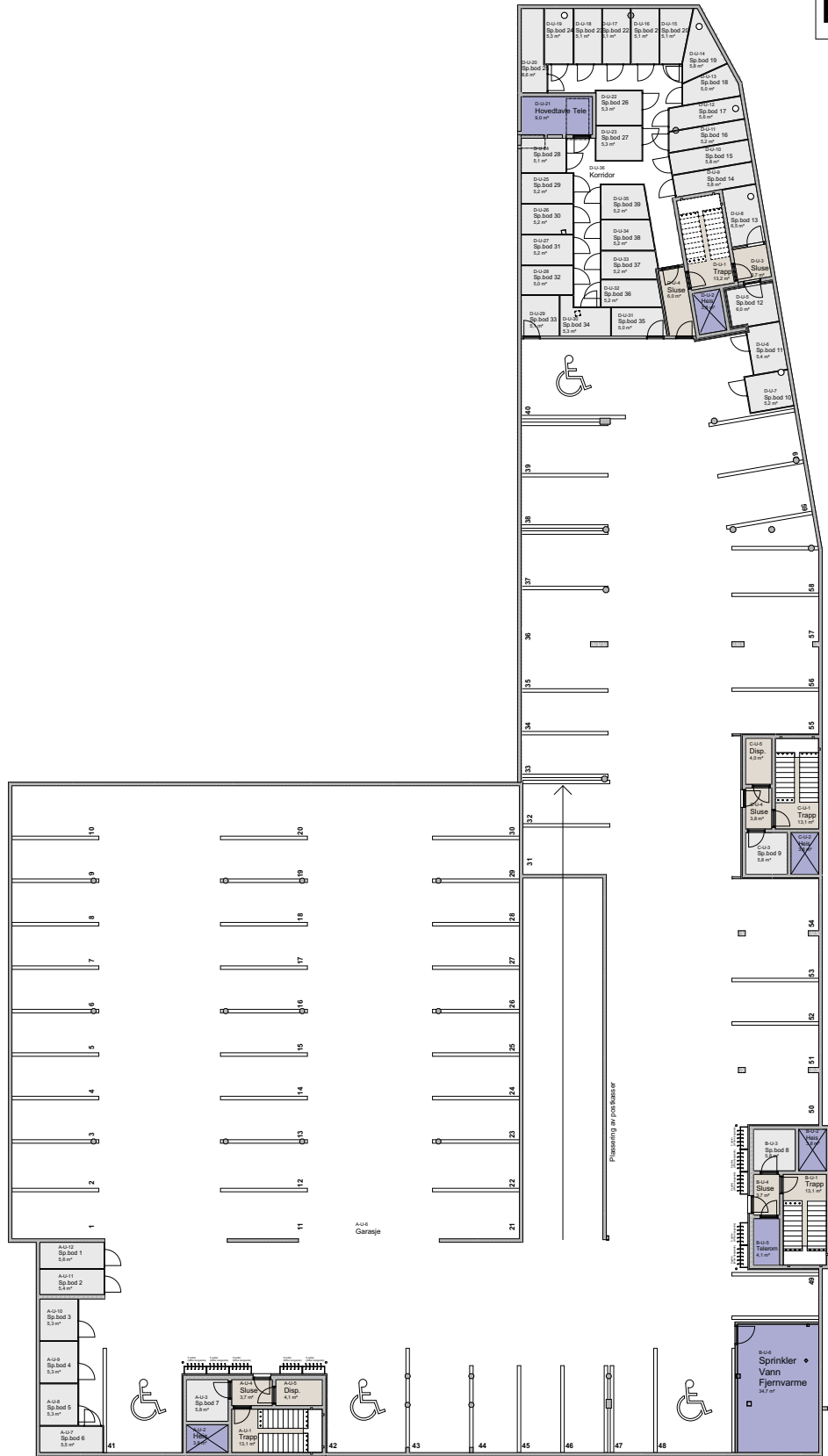
920-215

Målestokk:

1:250

© Alle rettigheter forbeholdt. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.





Fase:  
**Rev. byggemeldingstegning 12.06.2019**

Prosjekt:  
**MidtMoa**

Prosjekterende:  
**KIBSGAARD - PETERSEN**  
 Grimmergata 2  
 6002 Ålesund Tlf. 70 10 38 80

Dato:  
**02.02.2017**

Tegning:  
**Plan U.etg**

**920-210**

Målestokk:  
**1:250**

© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



## ÅLESUND KOMMUNE

Kibsgaard-Petersen AS  
Grimmergata 2

6002 ÅLESUND

**Plan, byggesak og geodata**

Saksbehandler:  
Espen Aaser Aker  
Tlf.

Deres referanse:

Vår referanse:

19/13743-4 20/27304

Arkivkode:

L42 25/21

Dato:

19.03.2020

### **Gbnr. 25/21 - Ferdigattest - Breivikvegen 1A-D - 3A-C - Boligkvartal og næring på gateplan**

Tiltak: Boligkvartal og næring på gateplan  
Byggested: Gbnr. 25 / 21 Breivikvegen 1A  
Tiltakshaver: Sentrum Moa AS  
Ansvarlig søker: Kibsgaard-Petersen AS  
Søknad komplett: 09.03.2020  
Byggetillatelse: 048/17, datert 25.04.2017, 092/18, datert 05.02.2018 og 334/19, datert 13.05.2019  
Bygningsnummer: 300707102  
Midlertidig brukstillatelse: 18.12.2019

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan   
Sluttrapport for avfall

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen  
Espen Aaser Aker  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
[postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Sentralbord:  
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:  
  
[www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no)

Nytt organisasjonsnummer:  
920.415.288



## ÅLESUND KOMMUNE

Kibsgaard-Petersen AS  
Grimmergata 2

6002 ÅLESUND

**Plan, byggesak og geodata**

Saksbehandler:  
Espen Aaser Aker  
Tlf.

Deres referanse:

Vår referanse:  
20/6794-2 20/27290

Arkivkode:  
L42 25/21

Dato:  
19.03.2020

### **Gbnr. 25/21 - Ferdigattest - Breivikvegen 1A-D og 3A-C - Heis og løfteplattform**

Tiltak:	Heis og løfteplattform
Byggested:	Gbnr. 25 / 21 Breivikvegen 1A-D og 3A-C
Tiltakshaver:	Christie & Opsahl AS
Ansvarlig søker:	Kibsgaard-Petersen AS
Søknad komplett:	09.03.2020
Byggetillatelse:	
Bygningsnummer:	300707102
Midlertidig brukstillatelse:	26.06.2019

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan   
Sluttrapport for avfall

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen  
Espen Aaser Aker  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

---

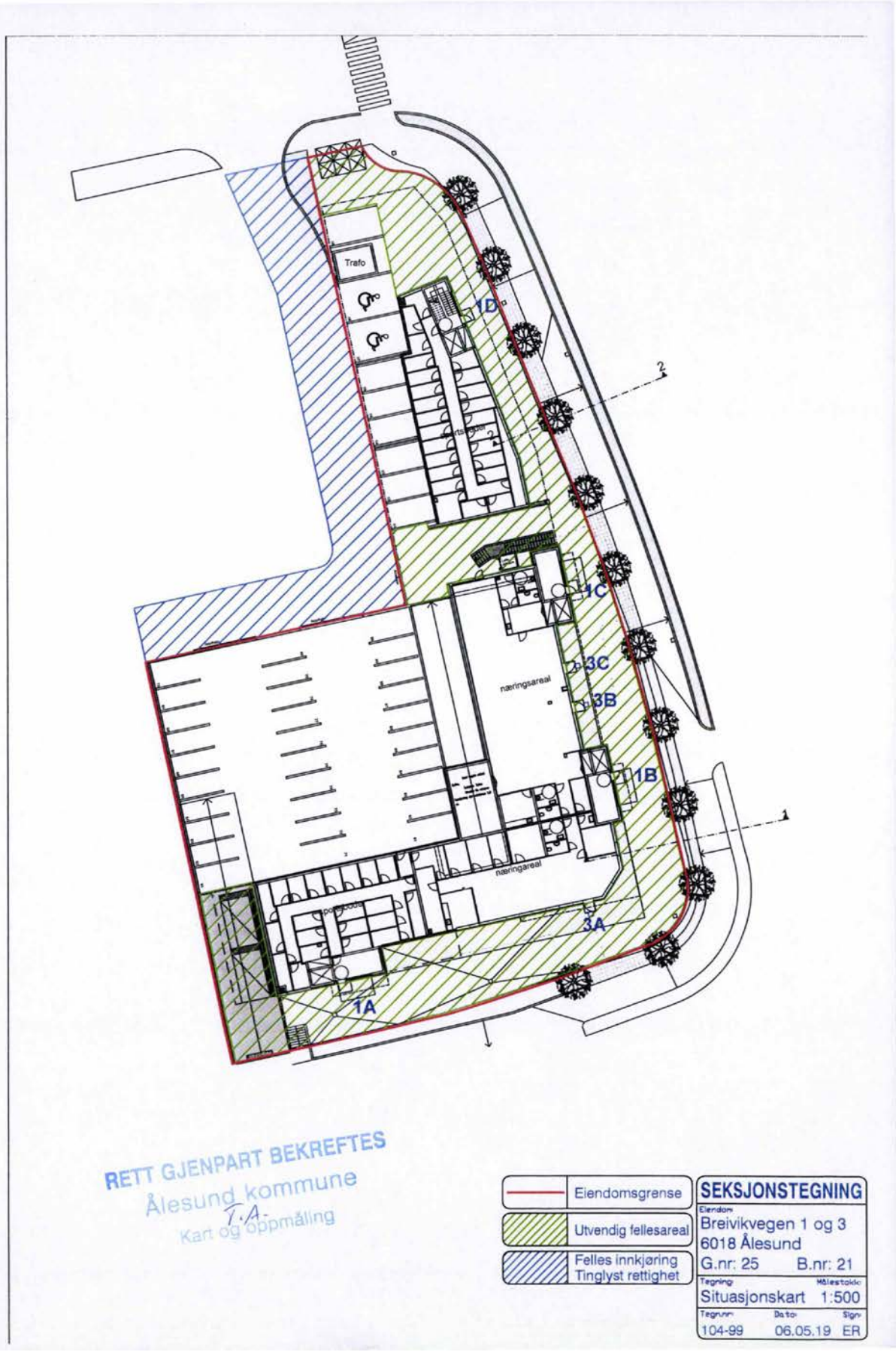
Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
[postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Sentralbord:  
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

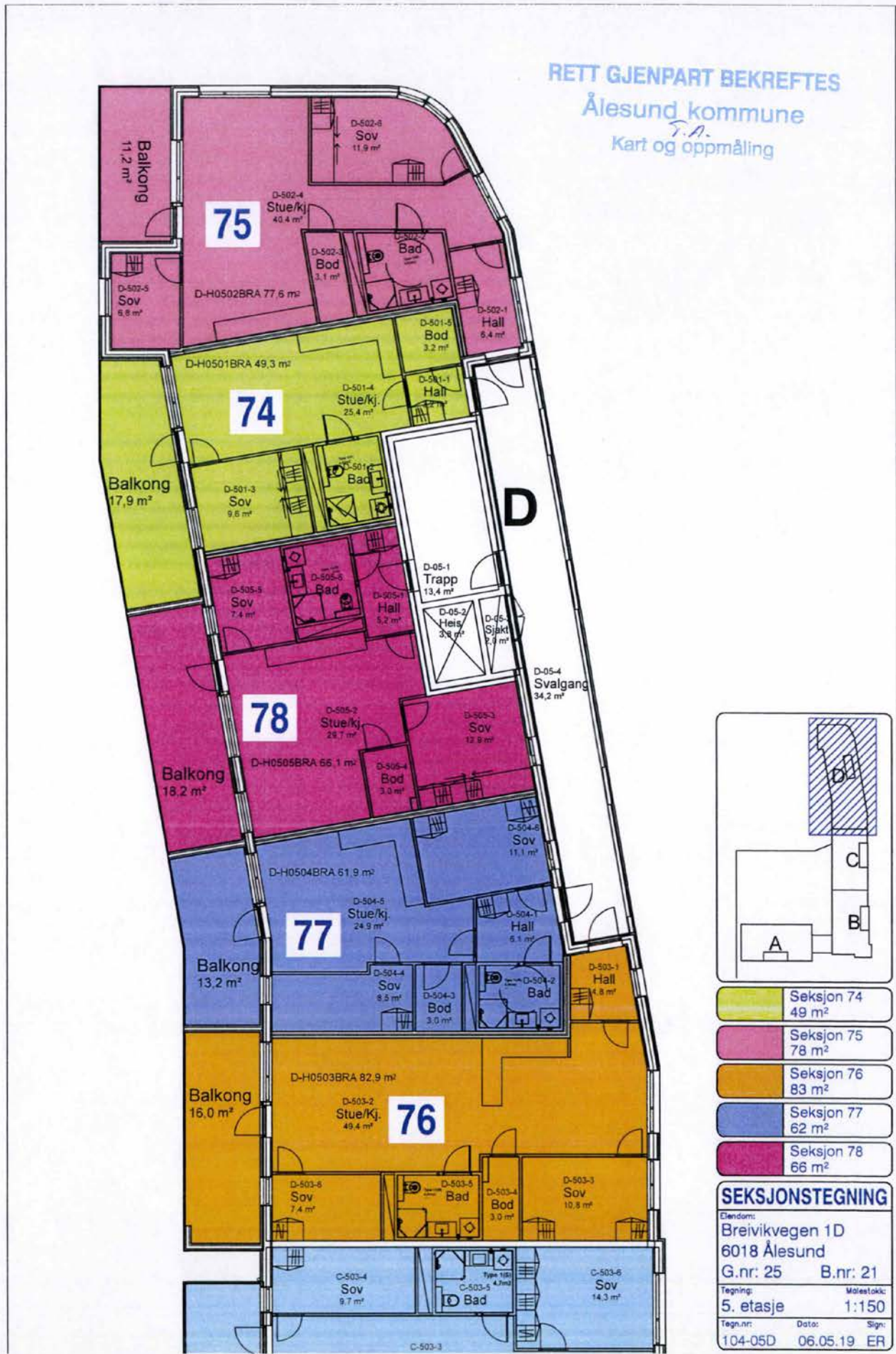
[www.alesund.kommune.no](http://www.alesund.kommune.no)

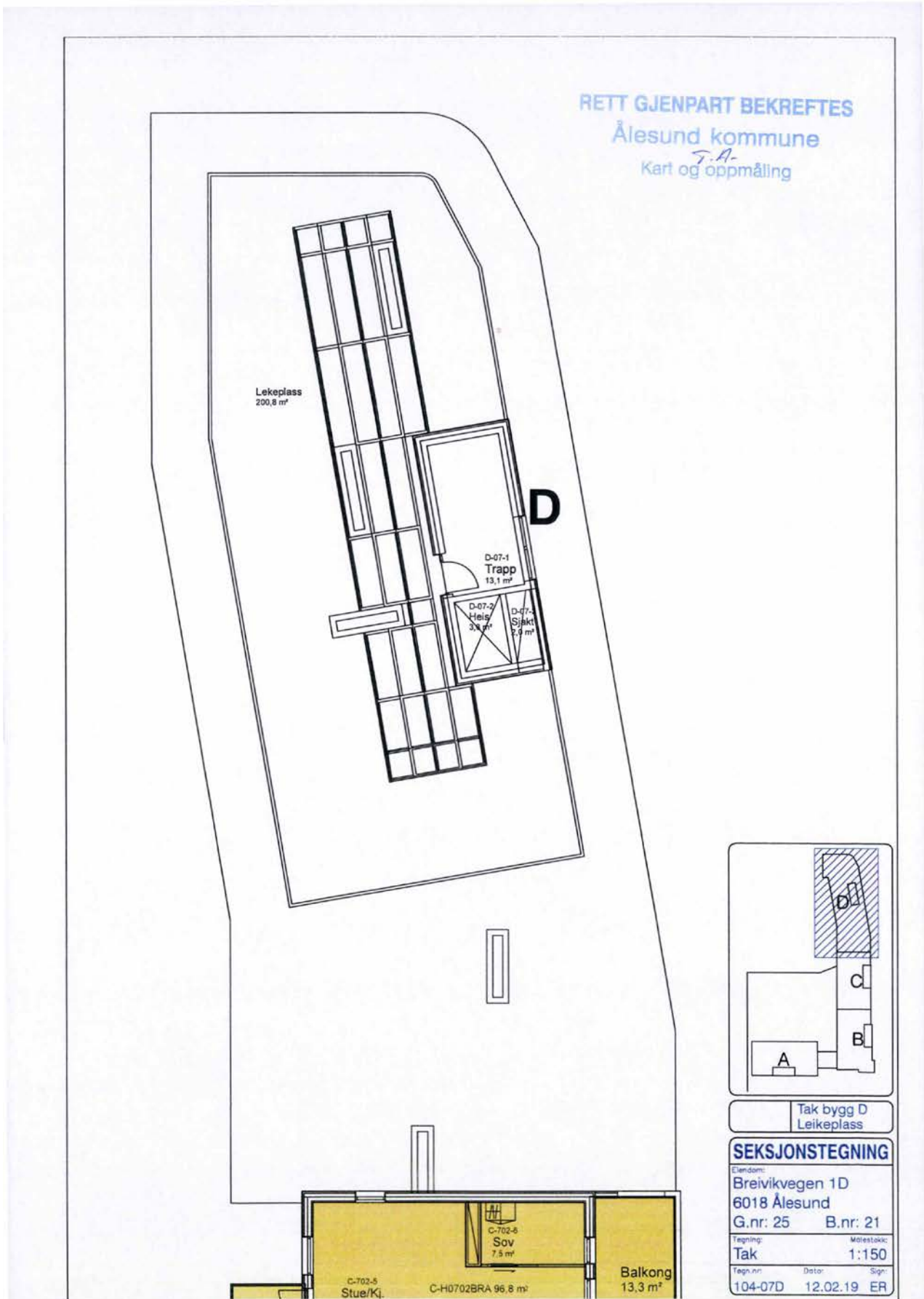
Nytt organisasjonsnummer:  
920.415.288

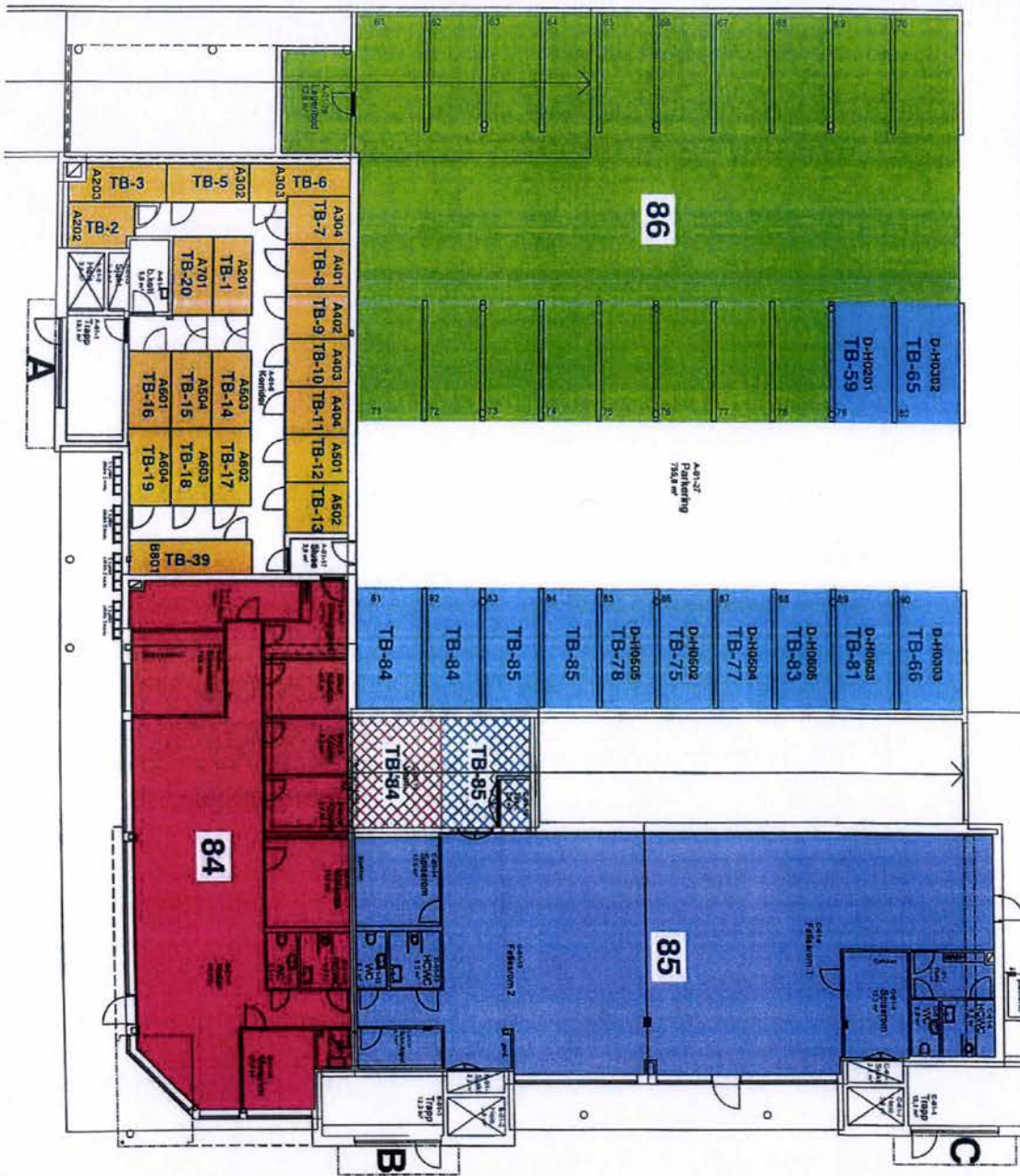


RETT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 T.A.  
 Kart og oppmåling

	Eiendomsgrense	<b>SEKSJONSTEGNING</b>
	Utvendig fellesareal	
	Felles innkjøring Tinglyst rettighet	
Eiendom Breivikvegen 1 og 3 6018 Ålesund G.nr: 25    B.nr: 21		Tegning:    Målestokk: Situasjonsskart 1:500 Tegnr.:    Dato:    Sign: 104-99    06.05.19    ER



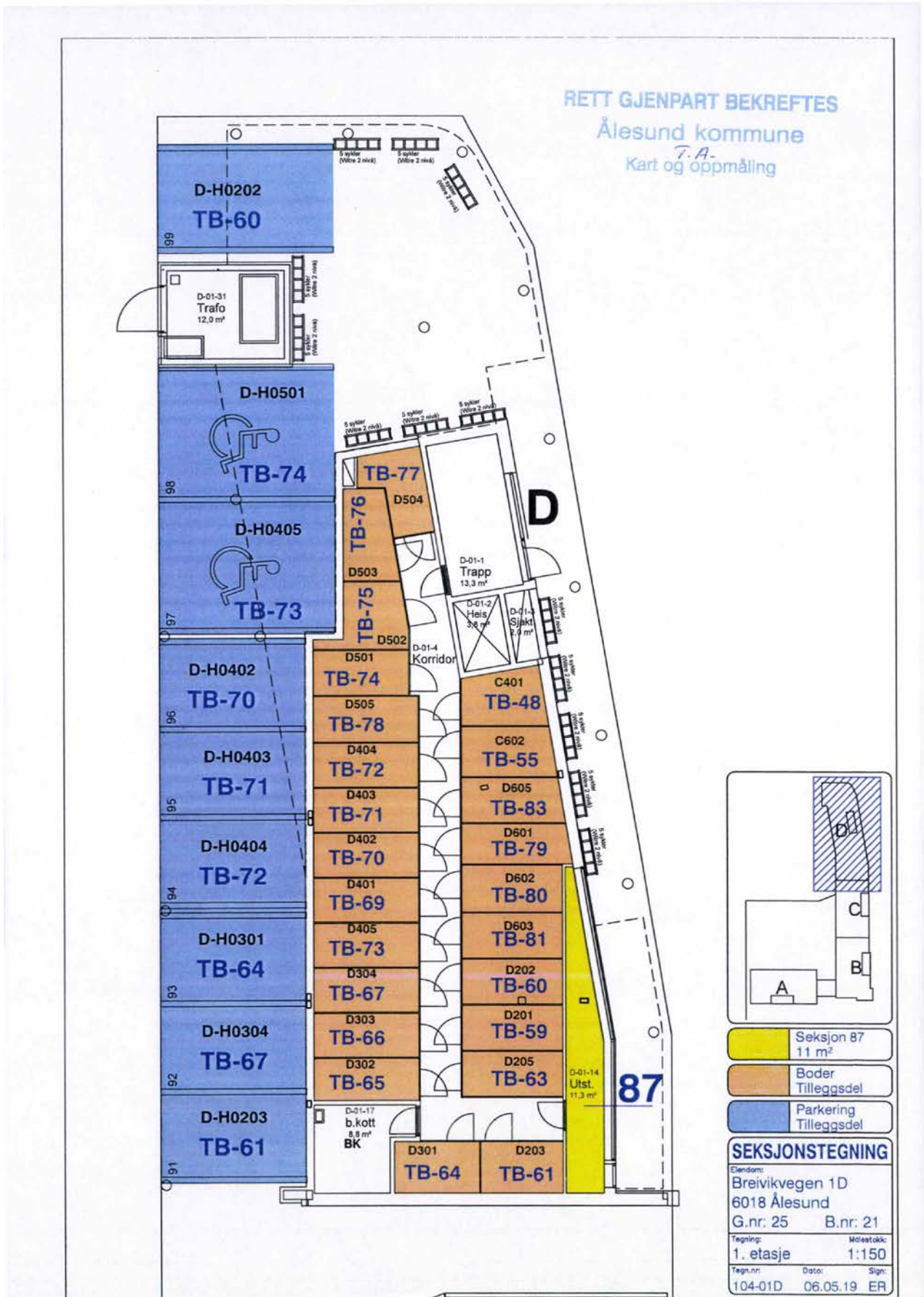




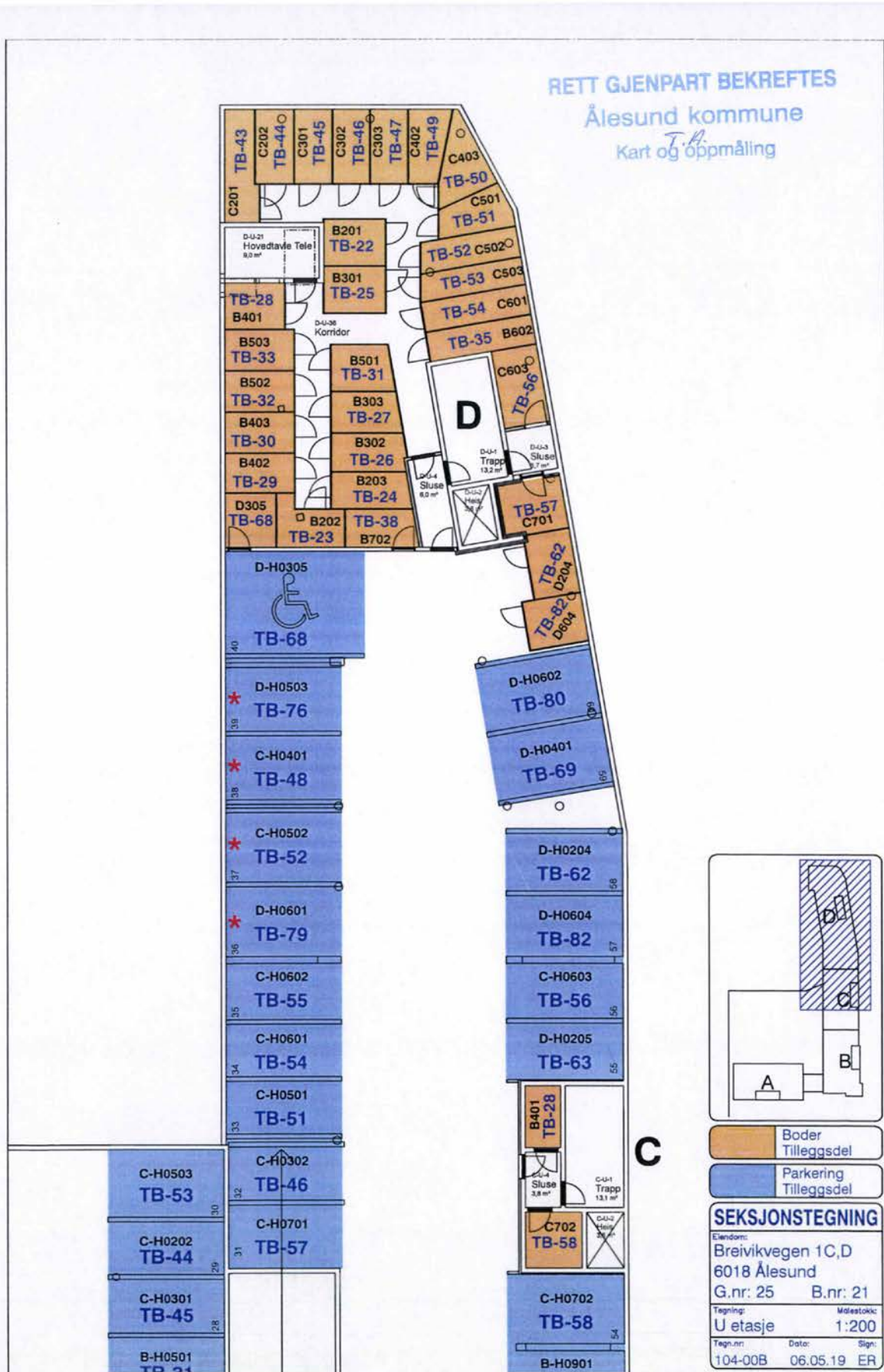
	Seksjon 84 216 m <sup>2</sup>
	Seksjon 85 285 m <sup>2</sup>
	Seksjon 86 1 m <sup>2</sup>
	Boder Tilleggsdel
	Parkering Tilleggsdel

**SEKSJONSTEGNING**  
 Bredtveit  
 Brevikvegen 1A,B  
 8018 Alesund  
 G.nr.: 25 B.nr.: 21

1. etasje  
 Tegning: 1:225  
 Tegner: 104-01/A Dato: 06.05.19 ER







# VEDTEKTER

for

Sameiet Midtmoa, org.nr. 923115404

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på ekstraordinært årsmøte 18.06.2019.

Endret på ordinært årsmøte 20.04.2023.

Endret på ordinært årsmøte 24.04.2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Midtmoa. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.06.2019.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, herav 3 næringsseksjoner beregnet til forretningslokaler og 1 næringsseksjon parkering, på eiendommen gnr. 25, bnr. 21 i Ålesund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen kan bare settes opp på egen fasade. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Enerett til bruk**

Boligseksjonene har sammen evigvarende enerett til bruk av sameiets takterrasse, som er markert på vedlegg 1, herunder vedlikeholdsansvaret på dette arealet.

*Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.*

### **3-3 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 99 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 77 p-plasser som tilleggsareal til boligseksjoner
- 4 p-plasser som tilleggsareal til næringsseksjon forretningslokale
- 18 p-plasser som egen næringsseksjon

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner og som egen næringsseksjon.

(2) Parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler kan selges/byttes internt i sameiet. Partene er ansvarlige for reseksjonering og tinglysning.

(3) 18 p-plasser tilhører gnr. 25, bnr. 148. Sameiet Midtmoa kan i tidsrommet kl. 17:00 – 07:00 disponere disse 18 p-plassene som gjesteparkering. Som motytelse til dette dekker Sameiet Midtmoa alle kostnader tilknyttet næringsseksjon parkering. Næringsseksjon parkering betaler m.a.o. ikke felleskostnader. Eier av næringsseksjon parkering har fortrinnsrett til disse plassene også i det tidspunktet sameiet disponerer dem.

(4) Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(5) Eventuelt salg av næringsseksjon parkering skal godkjennes av styret. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjelegget.

### **4-4 Felleskostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport

- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Eventuelle kostnader for flytting av ladepunkt for den berørte part som blir pålagt å flytte skal dekkes av seksjonseier som krever byttet.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Næringsseksjon beregnet til forretningslokale har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer/dører og andre fasadeelementer tilknyttet næringsseksjonene, og skal ikke belastes vedlikehold og utskifting av overnevnte tilknyttet boligseksjonene.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten for fellesareal hvor det er gitt eksklusiv bruksrett, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et å konto beløp og dette avregnes årlig.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene**

(1) Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene eller der boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf punkt 3-2, dekkes av boligseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: drift og vedlikehold heis, vedlikehold ventilasjon, utskifting av vinduer/dører og andre fasadeelementer tilknyttet boligseksjonene, trappevask/matteleie/fasadevask og kostnader knyttet til takterrasse.

### **6-3 Kostnader som fordeles på alle bolig- og næringsseksjonene (ikke næringsseksjon parkering)**

(1) Kostnader som er tillagt bolig- og næringsseksjonene, dekkes av bolig- og næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: administrative kostnader, strøm i fellesareal, forsikring bygg, vedlikehold bygg, springkling og brannvarsling, vedlikehold utvendig anlegg, kommunale avgifter, vaktmester- og driftstjenester, diverse kostnader.

(3) Dersom næringsseksjoner velger å installere egen vannmåler vil avgift for denne faktureres iht faktisk forbruk.

### **6-4 Kostnader som fordeles på næringsseksjoner (ikke næringsseksjon parkering)**

(1) Kostnadene som er tillagt næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: utskifting av vinduer/dører og andre fasadeelementer, vedlikehold ventilasjon og eventuelt andre tekniske installasjoner.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

### **6-5 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-6 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11. Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

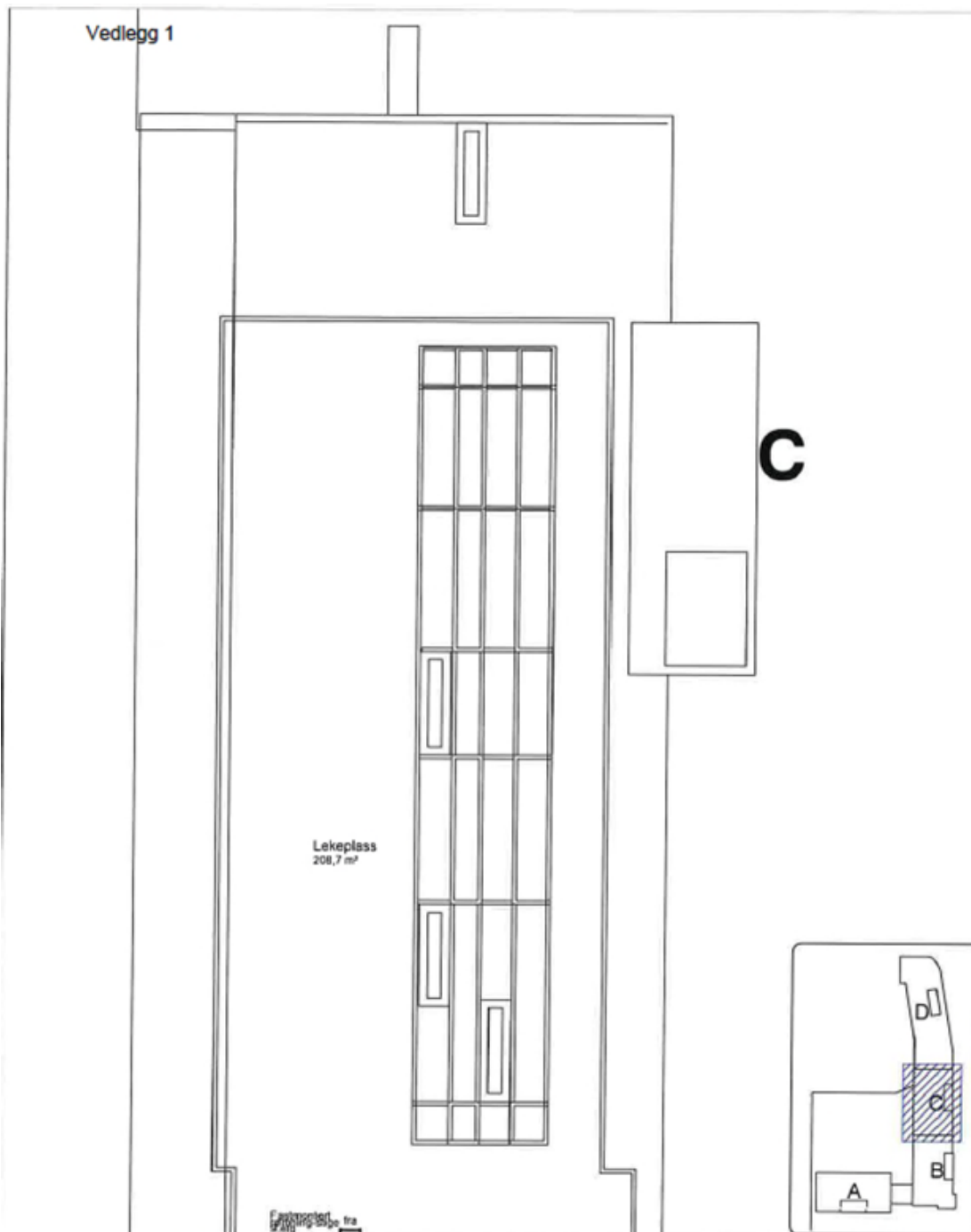
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

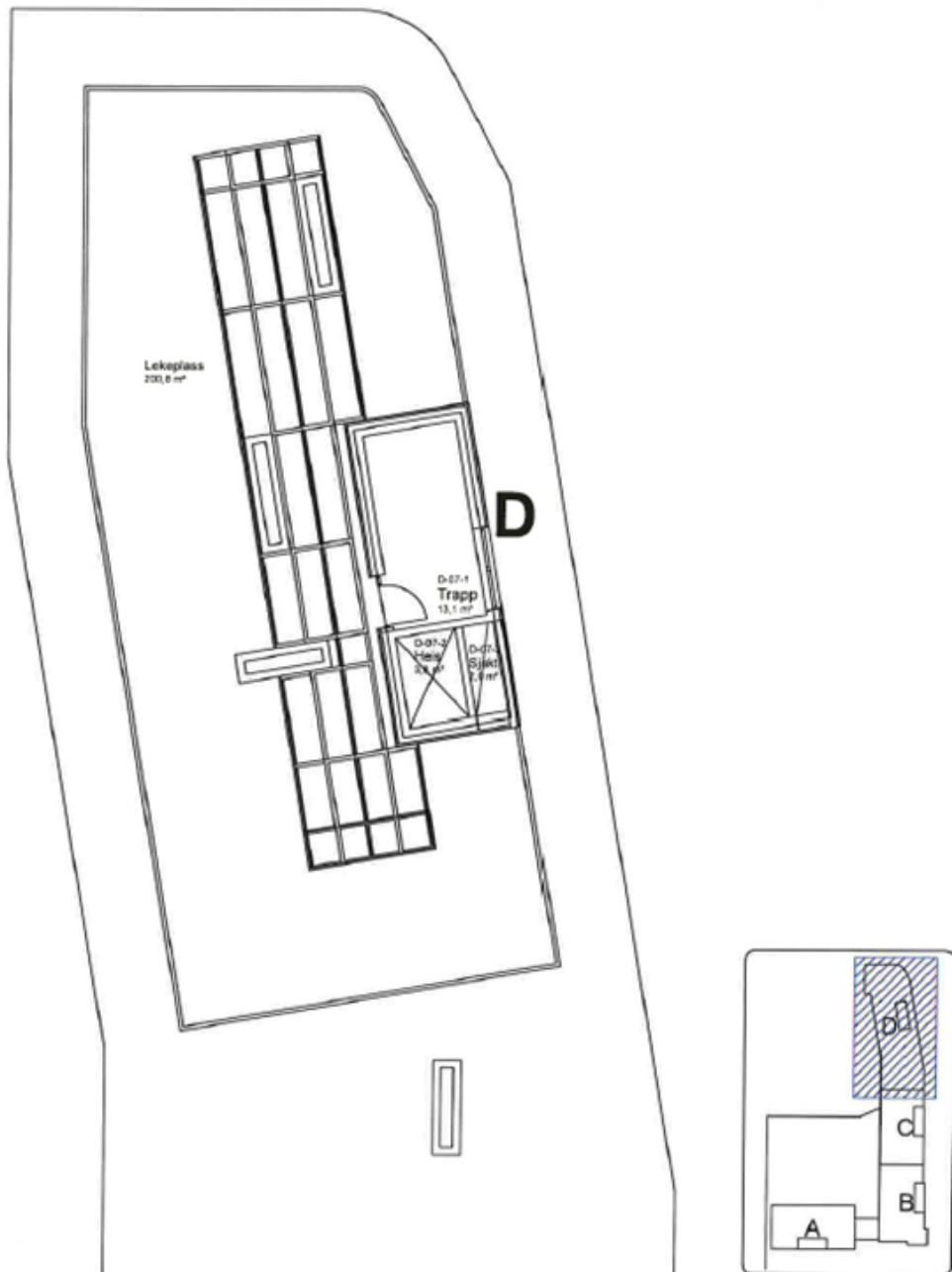
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



Vedlegg 1



## HUSORDENSREGLER

### For Sameiet Midtmoa

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21.08.2019

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### **§1. Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

#### **§ 3. Orden i fellesområdene**

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen, takterrasse og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall på utsiden av sameiets søppeldeponi. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### **§ 5. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### **§ 6. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom.

#### **§ 7. Bruk av grill**

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkong/terrasse.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### **§ 8. Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### **§ 9. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **§ 10. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

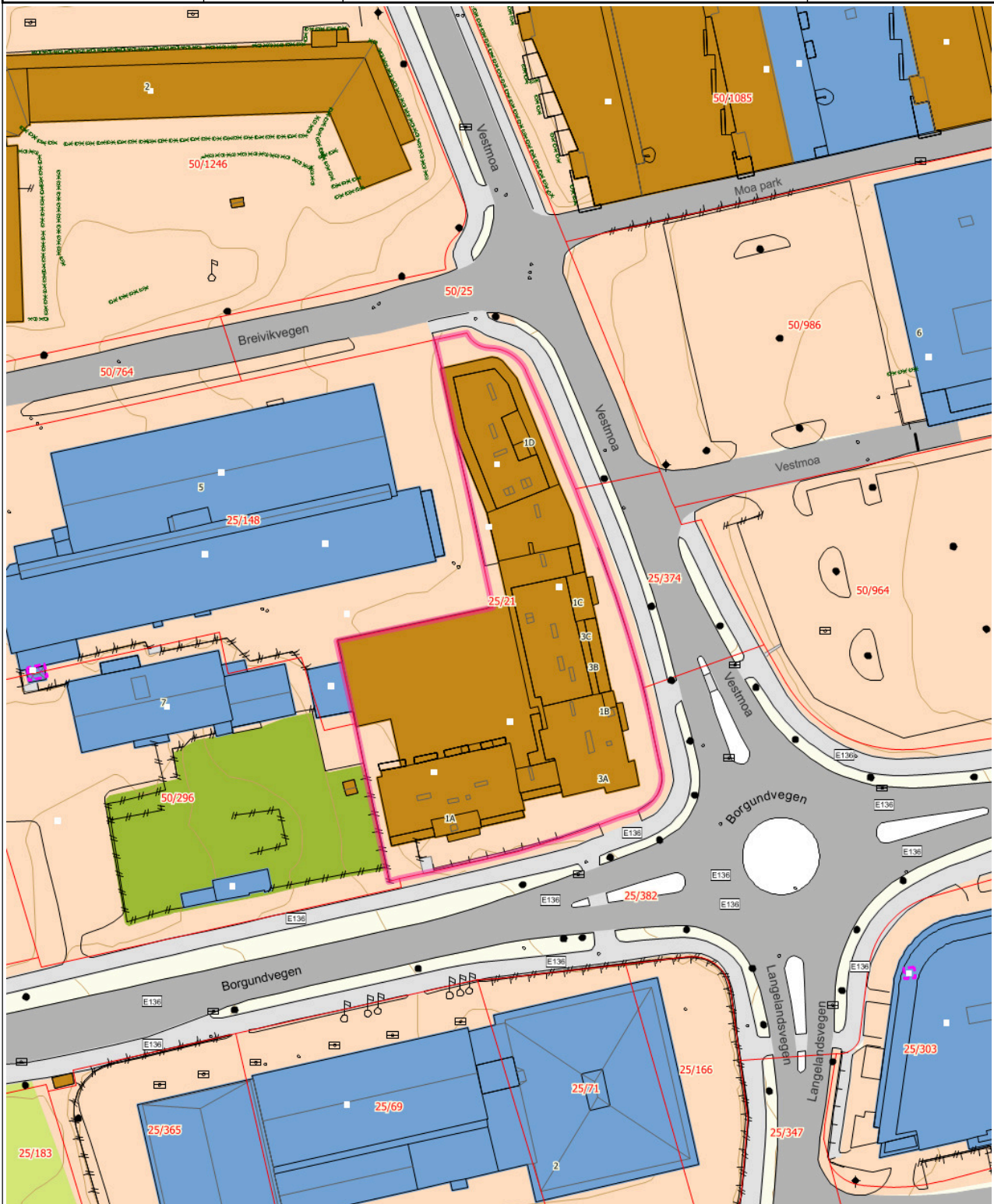
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 21 Fnr: 0 Snr: 77

Adresse: Breivikvegen 1D  
6018 ÅLESUND

































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bølig	 Næring og carport	 Sluk
✦ Hydrant	○ Kumlokk	Trafikkø
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Lekeplass	 Bebygd 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

# Ledningskart

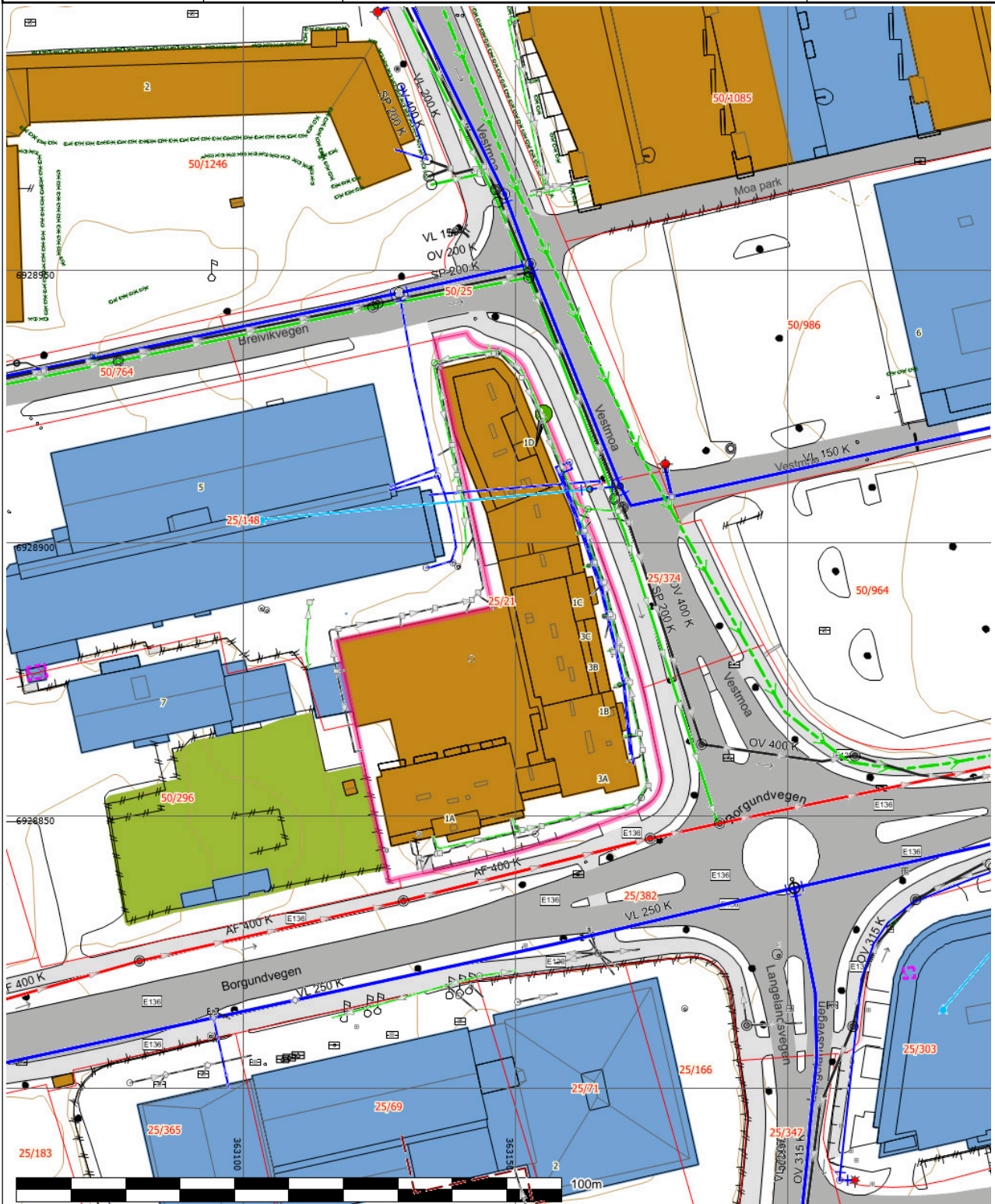
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 21 Fnr: 0 Snr: 77

Adresse: Breivikvegen 1D  
6018 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p>Europavegboks</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Næring og carport</p> <p>○ Kumlokk</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>Europaveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegbom</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p>≡ Sluk</p> <p>Trafikkø</p> <p>Trapp</p> <p>Eiendomsteig</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>♣ Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p>✦ Hydrant</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Forsenkingskurve Ålesund</p> <p> Lekeplass</p>
---	---	--

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# VEGADKOMST

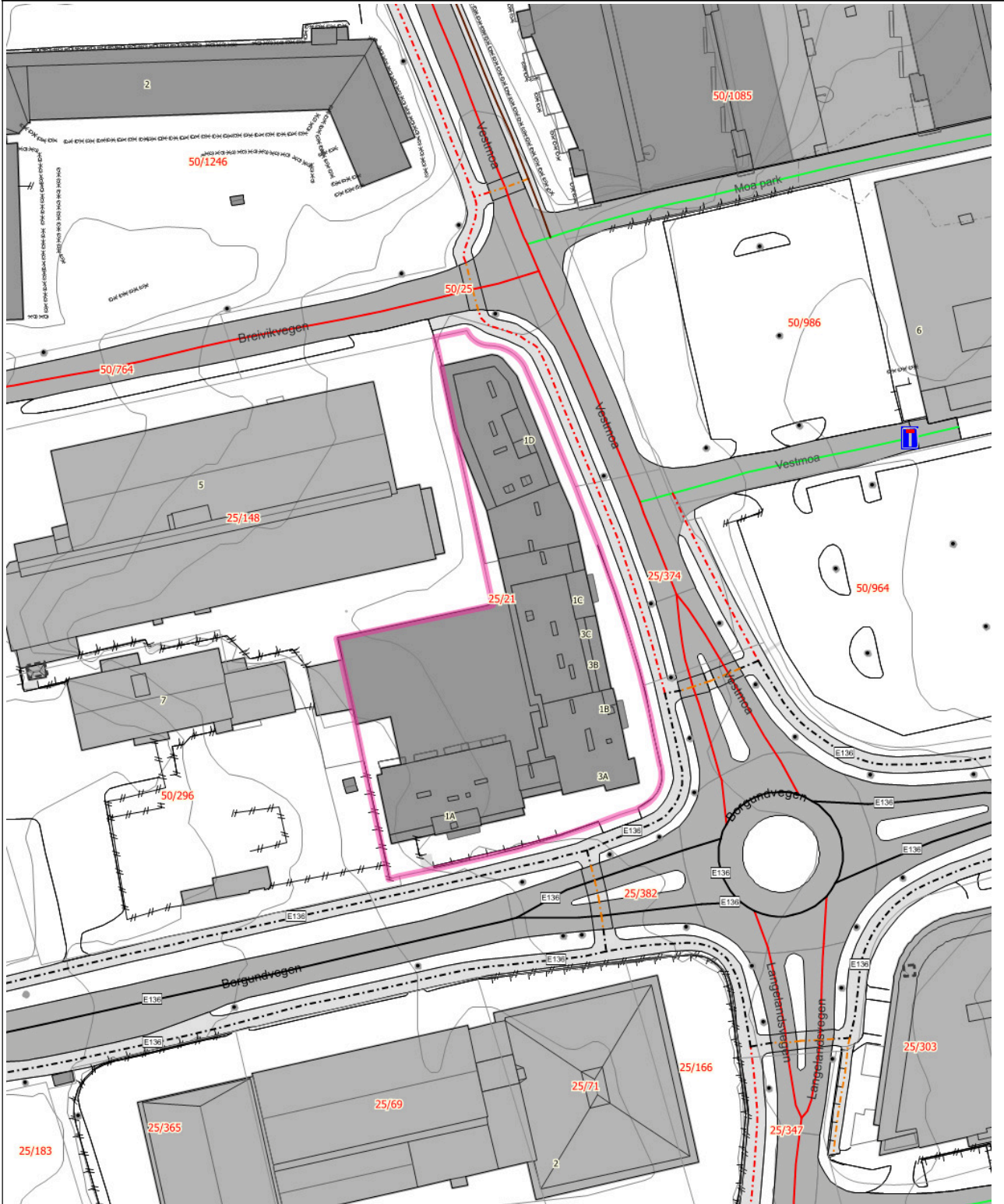
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 21 Fnr: 0 Snr: 77

Adresse: Breivikvegen 1D  
6018 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett	 Fortau
 Gangveg	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Vegbom	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Næring og carport	Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	

## 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

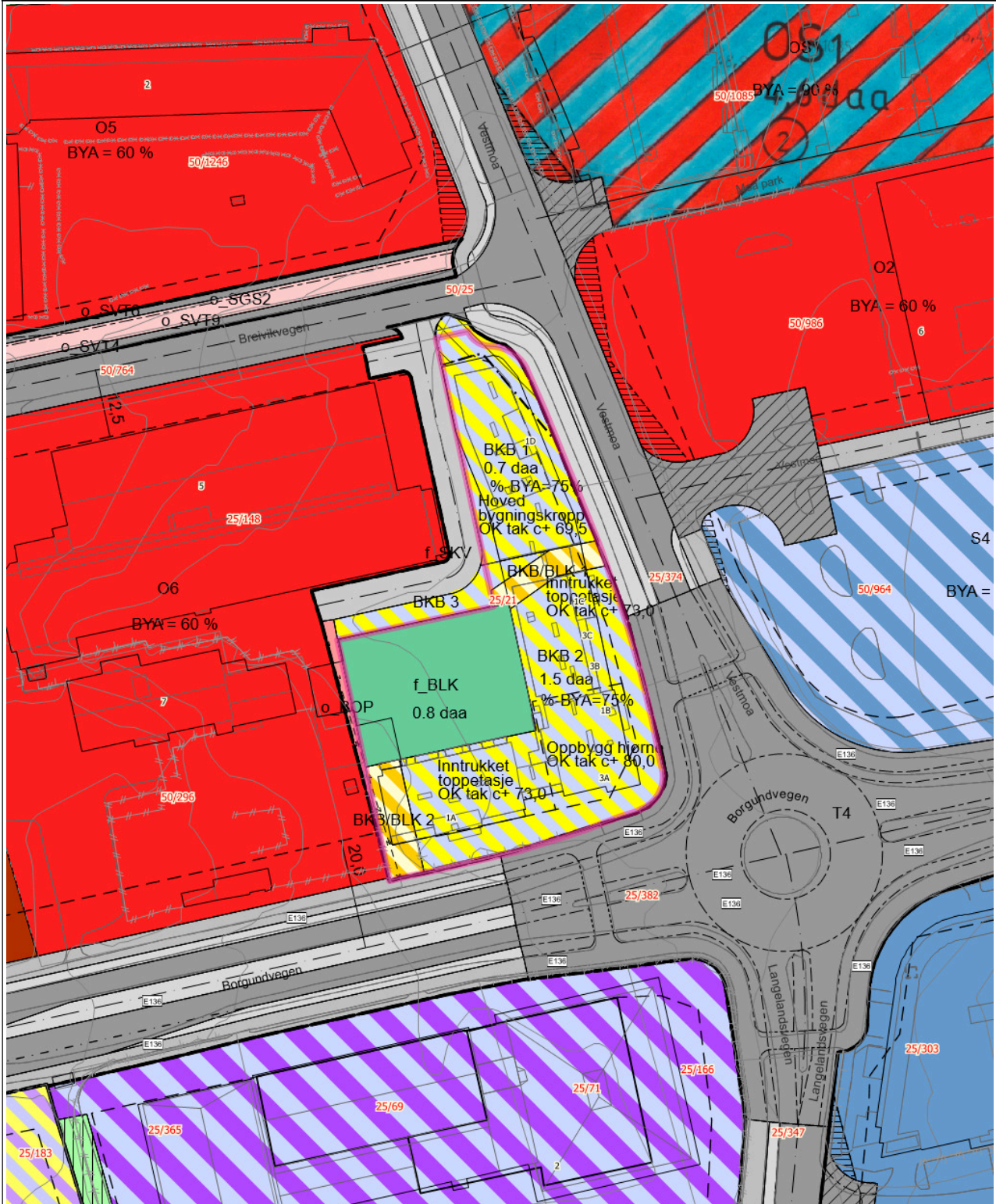
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 21 Fnr: 0 Snr: 77

Adresse: Breivikvegen 1D  
6018 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Europavegboks		Europaveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Hekk
	MurLoddrett		Gjerde		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
	RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppeves
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Forretning		Offentlig bebyggelse		Allmennyttig formål - kirke
	Offentlig trafikkområde		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Park		Parkbelte industriområde
	Felles avkjørsel		Forretning/Kontor		Forretning/Industri
	Frisikt		Offentlig eller privat tjenesteyting		Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/forretning		Bolig/forretning/kontor
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag			Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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

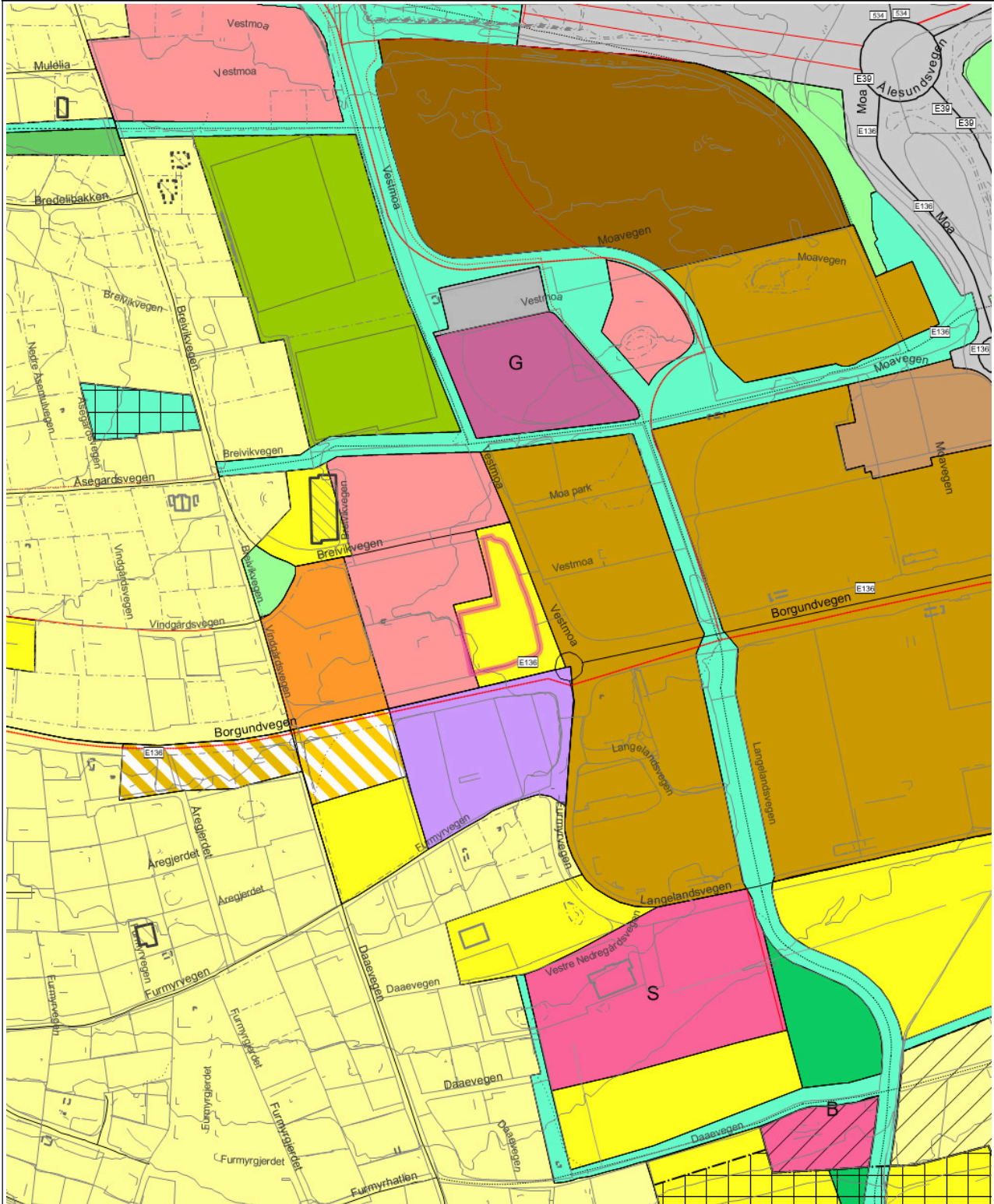
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 21 Fnr: 0 Snr: 77

Adresse: Breivikvegen 1D  
6018 ÅLESUND



















































Annen info:



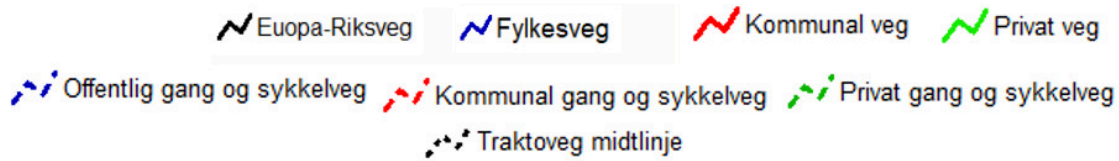
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Kanal og grøtt	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingsoner	 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging for regulering etter pbl.
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Idrettsanlegg
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Grav- og urnelund	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Veg	 Kollektivknutepunkt
 Parkering	 Blågrønnstruktur	 Friområde
 Blågrønnstruktur	 Friområde	

## 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

## Alle datasett (DOK)

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>77</b>
------------------------	-----------	-----------	----------	-----------

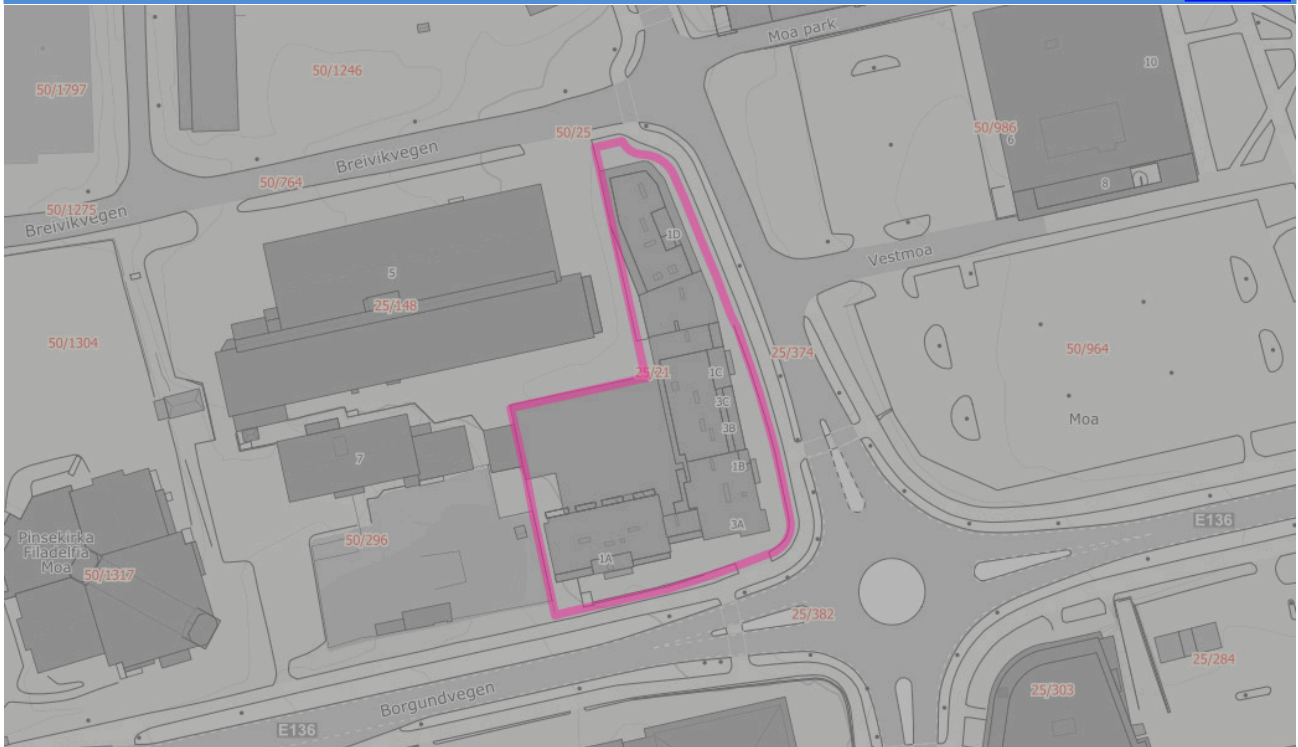
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (0)

# Befolkning

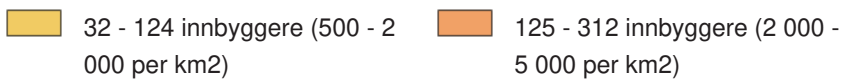
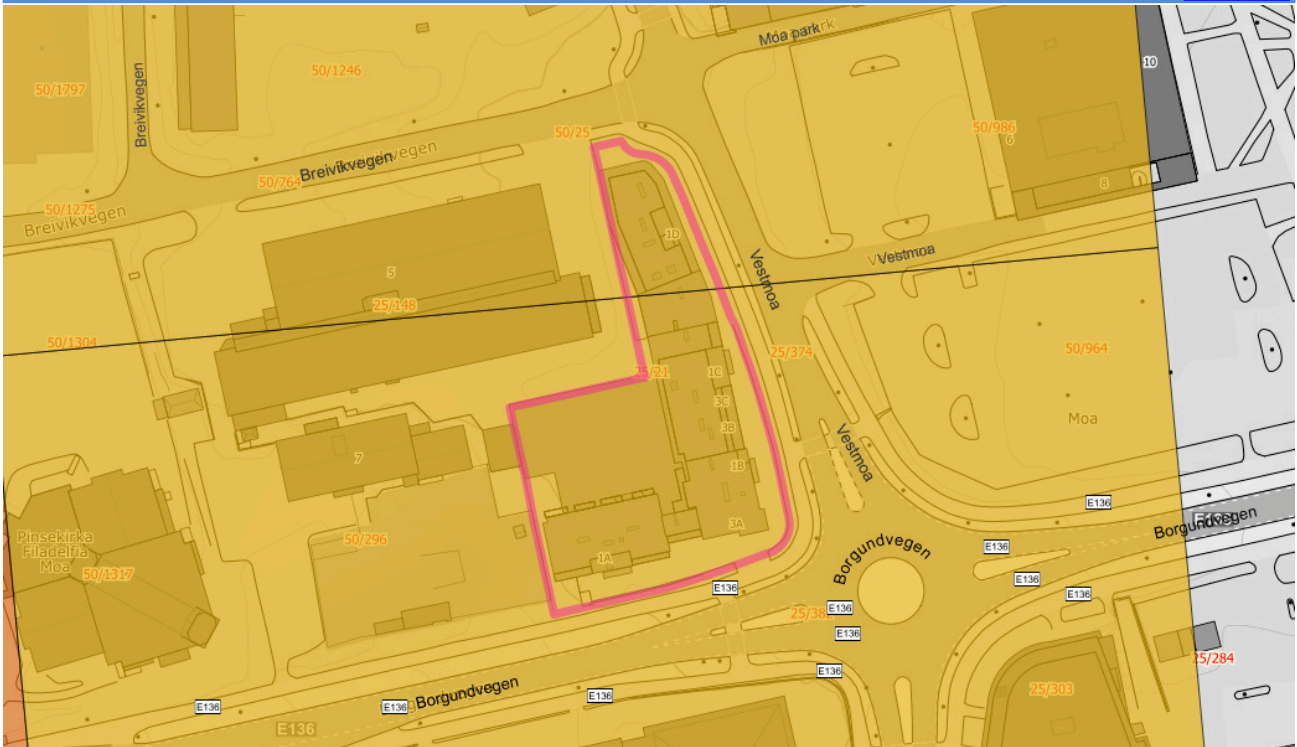
Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		3188.76m <sup>2</sup>



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> )	2	x		3188.75m <sup>2</sup>

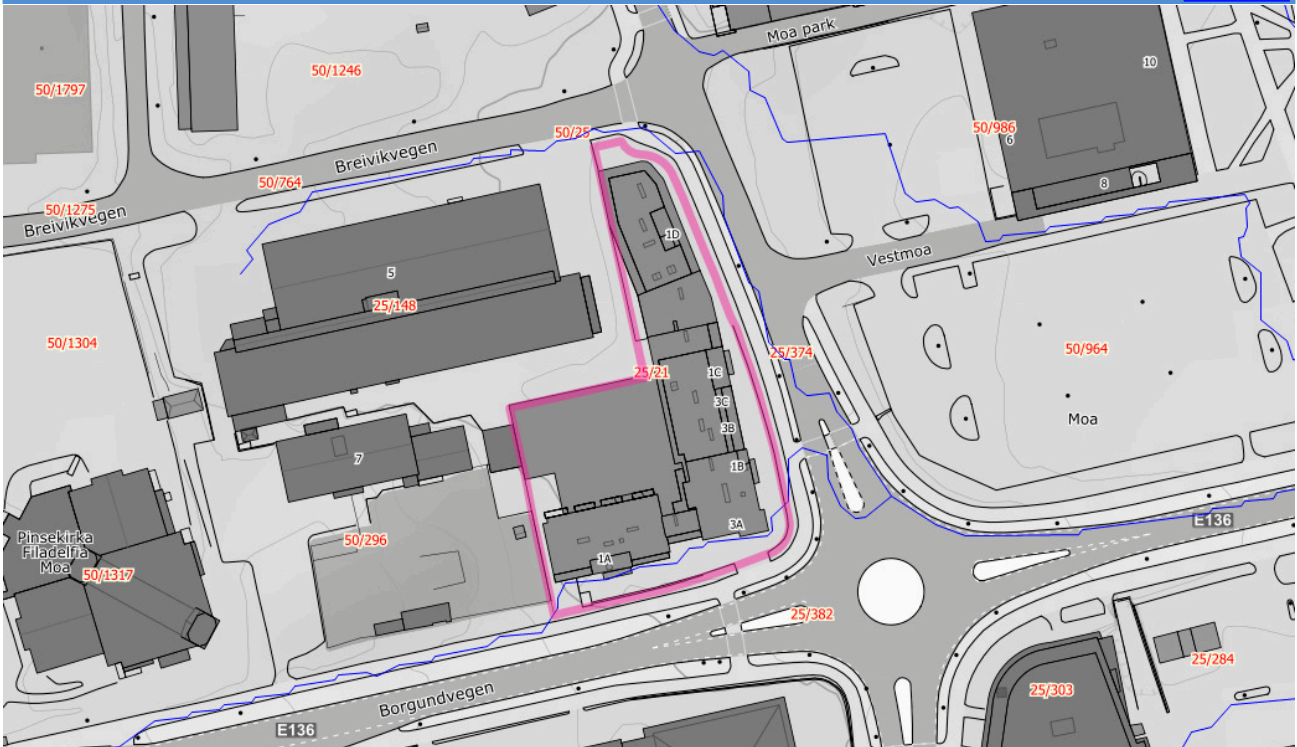
**Tema uten treff:**

1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> )	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> )
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> )	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> )	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> )

## Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)

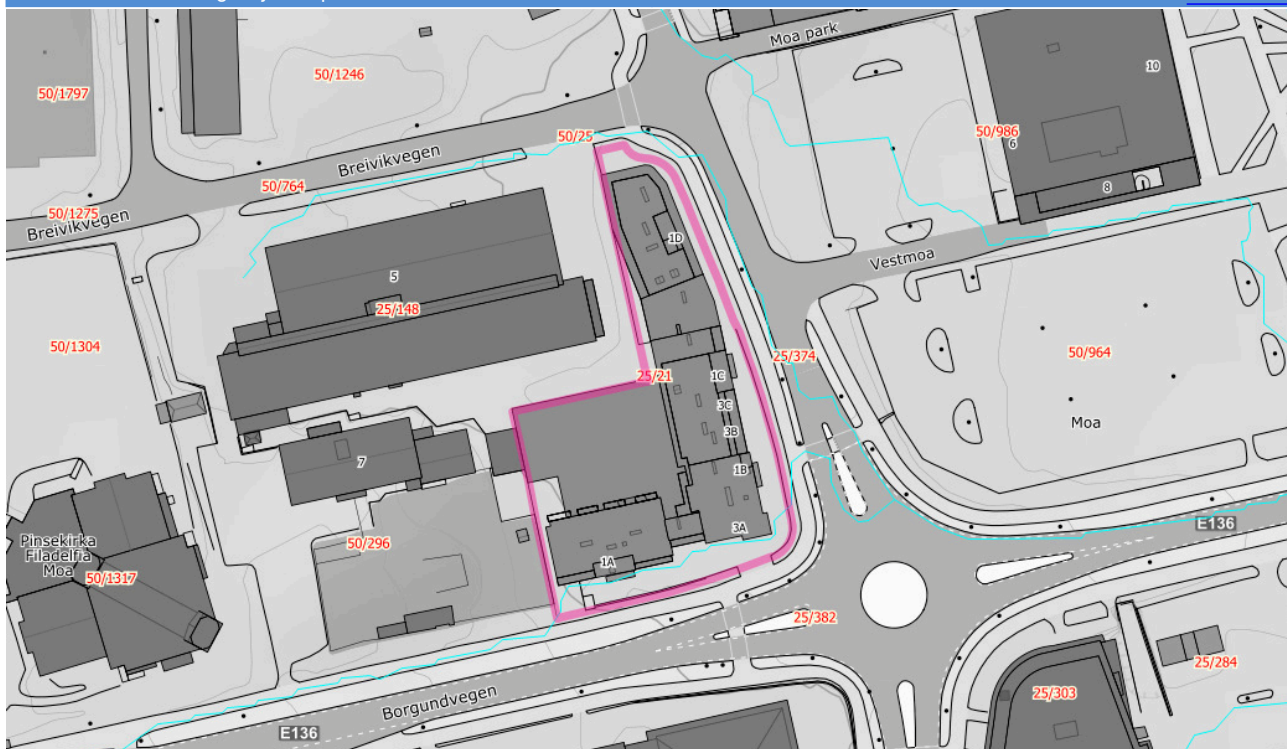


■ Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m <sup>2</sup>

### Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

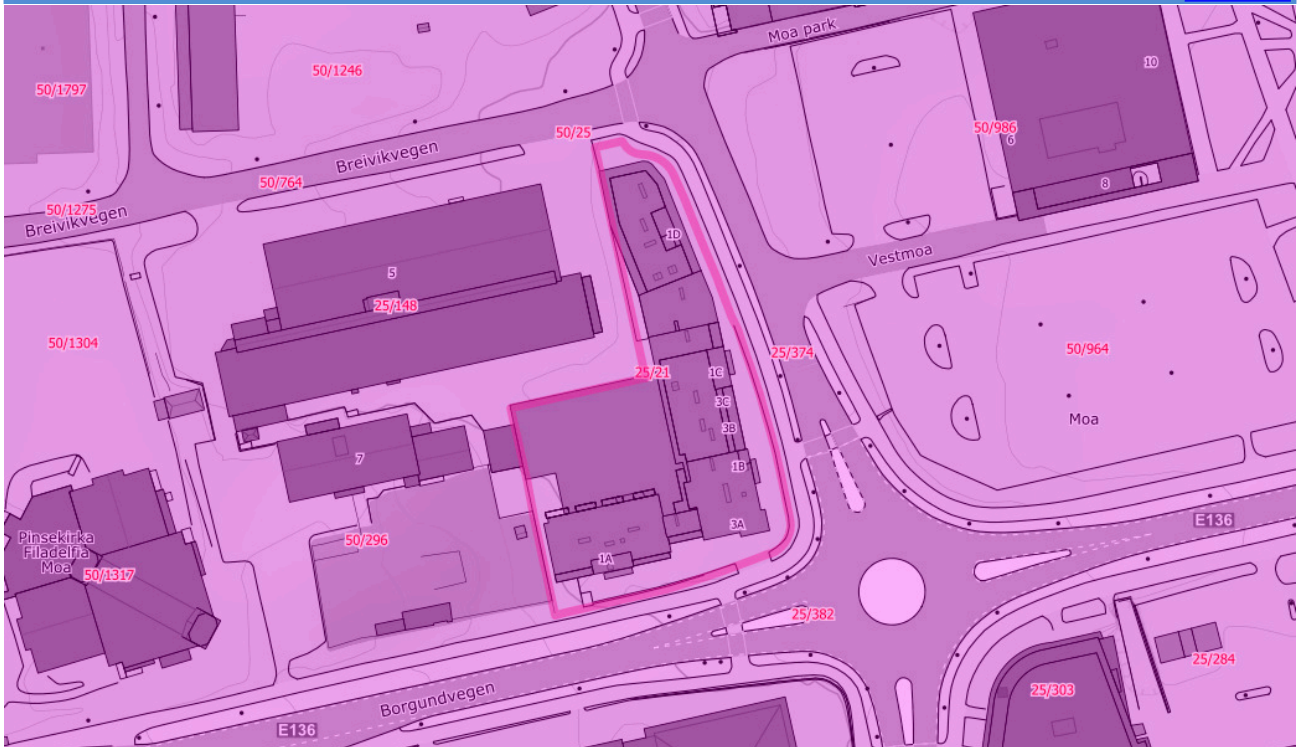


■ Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Flomareal åpne stikkrenner



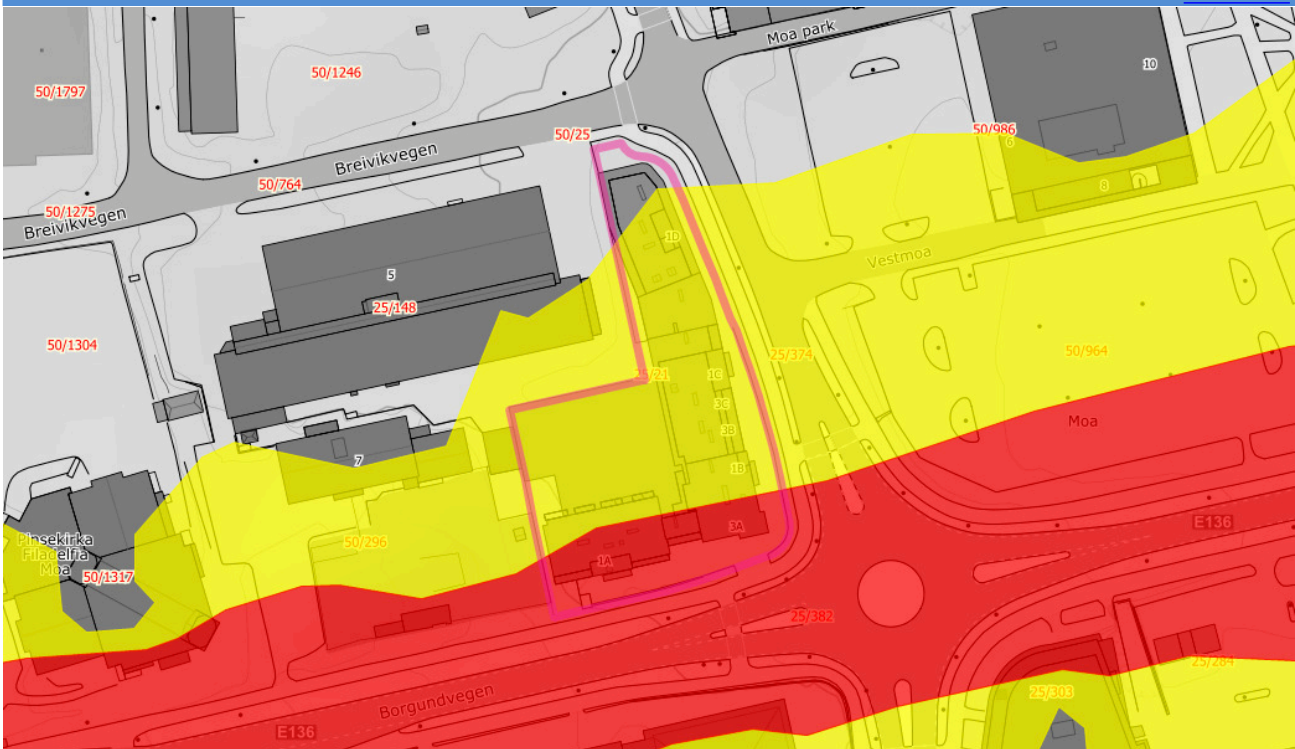
Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

# Forurensning

Temadata - Forurensning - Støy

[Link til kart](#)



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		781.09m <sup>2</sup>
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		2222.79m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

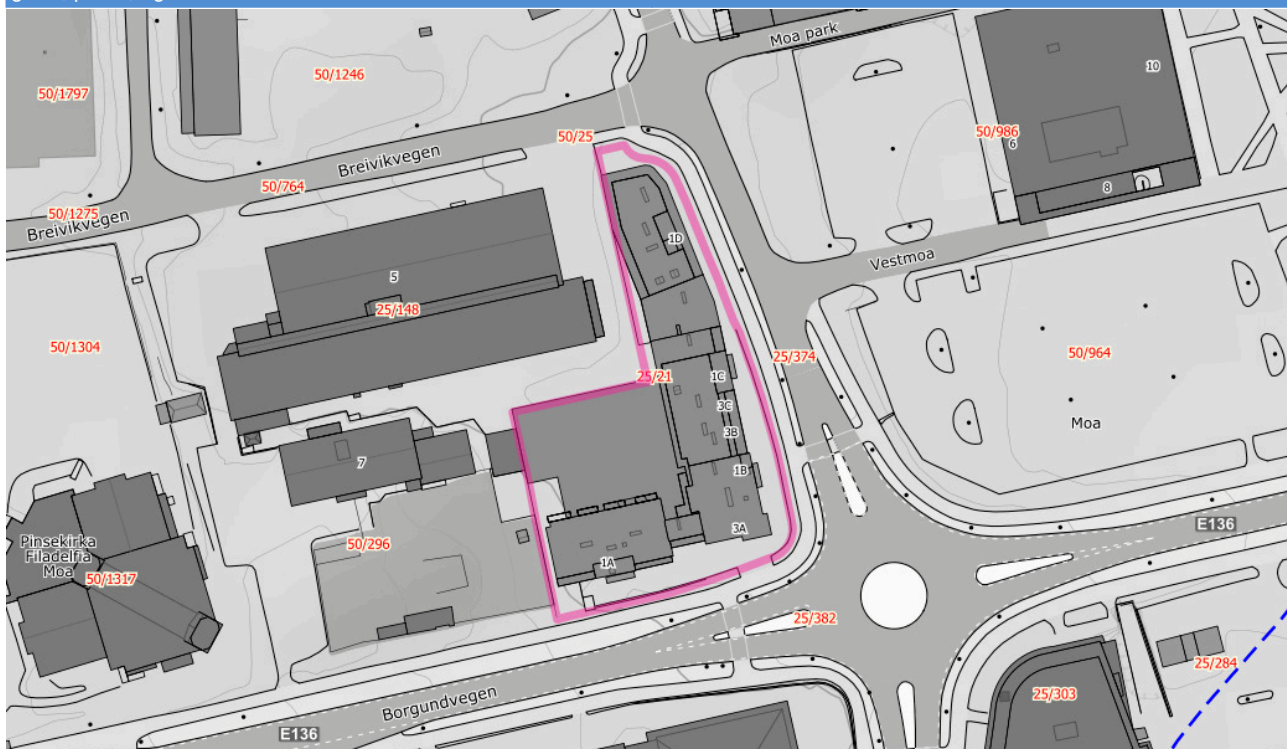
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



### Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning



Radon aktsomhet - Moderat til lav

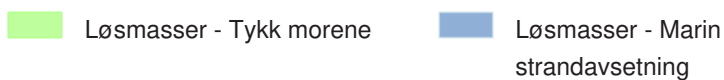
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		314.48m <sup>2</sup>
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		2874.28m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

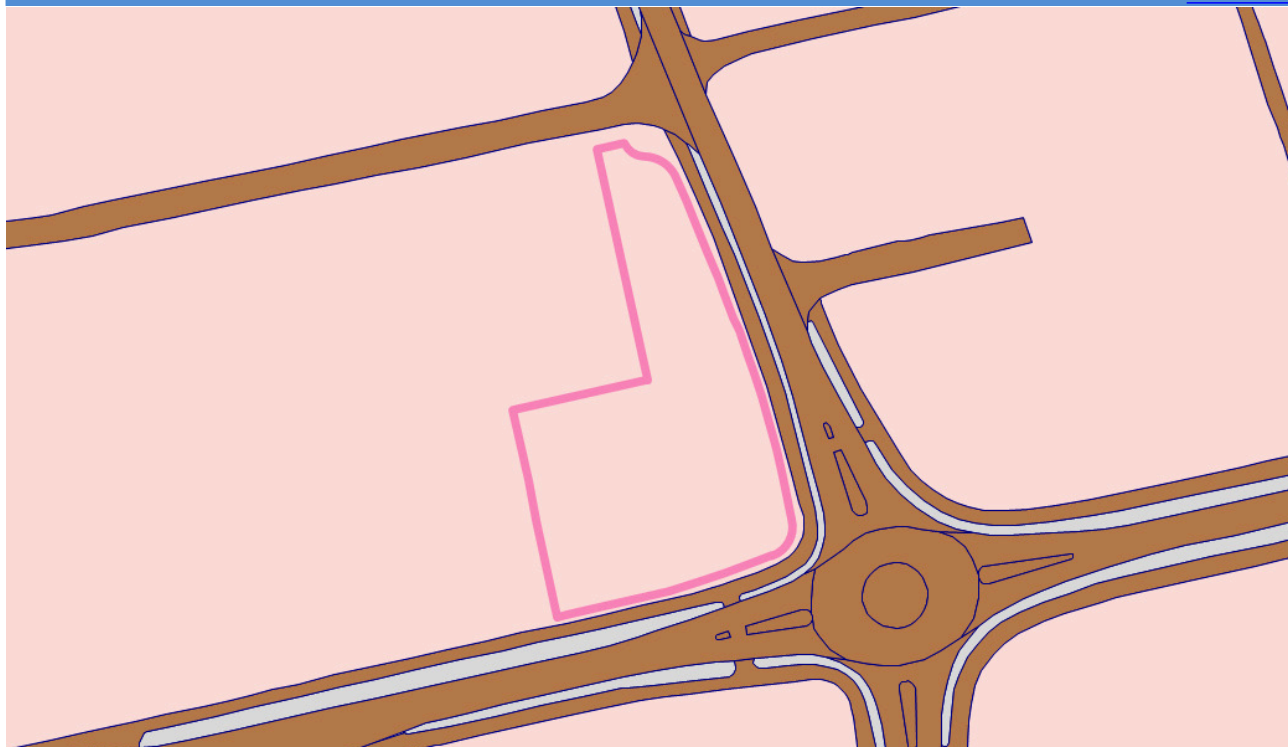
Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)



Bebygd
  Samferdsel
  Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Samferdsel

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

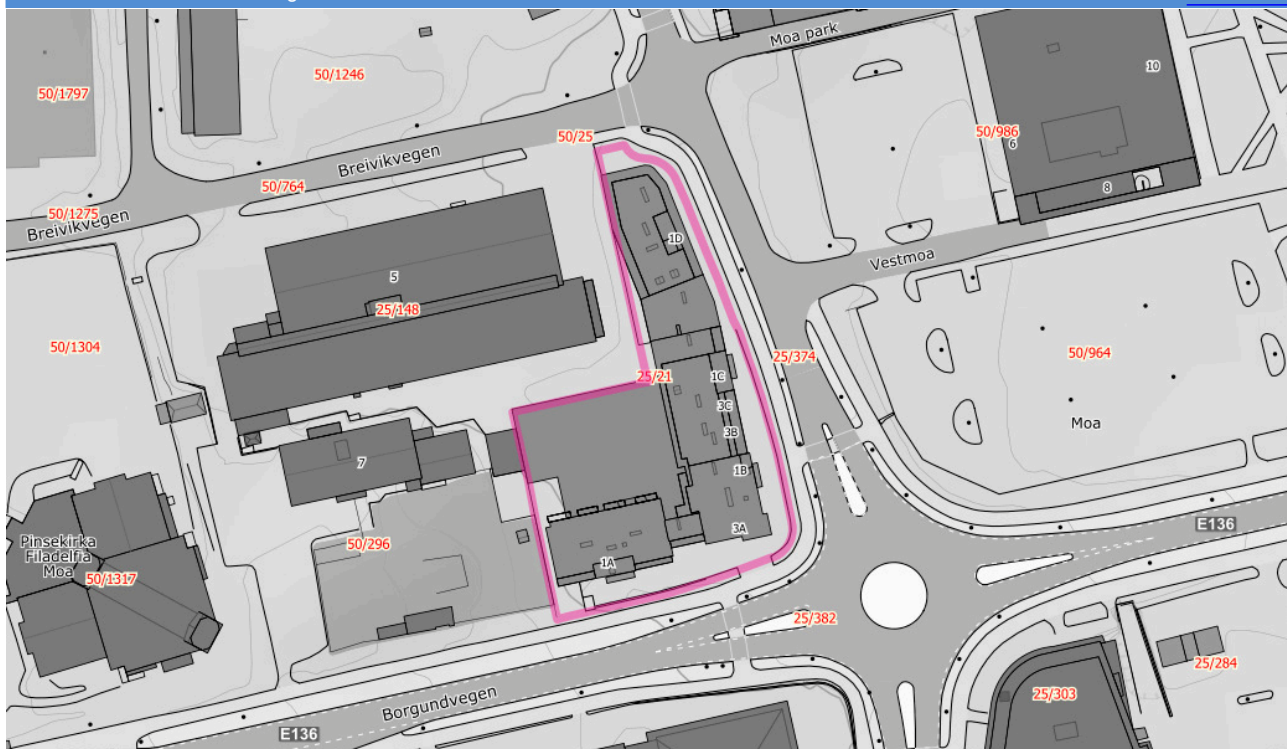
Skog


Åpen fastmark

Myr

Snø/isbre

Vann

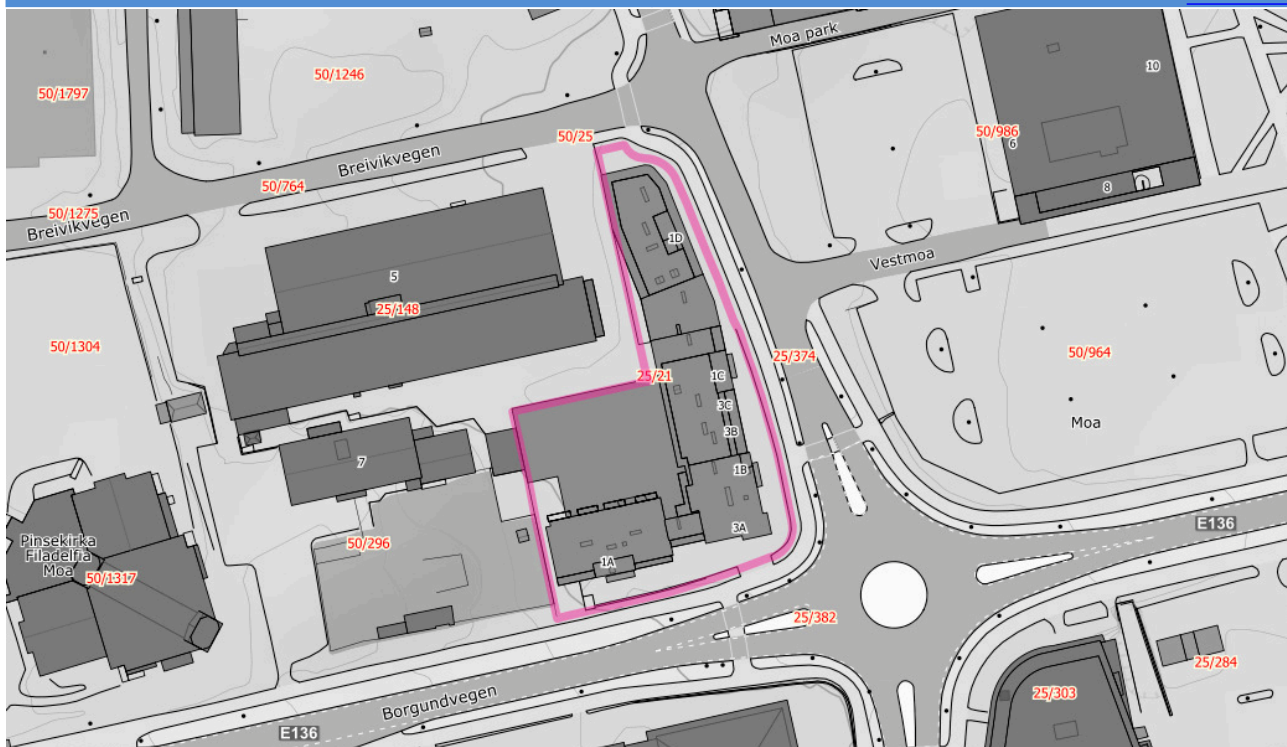


 Vassdragsområde

Analysedata	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

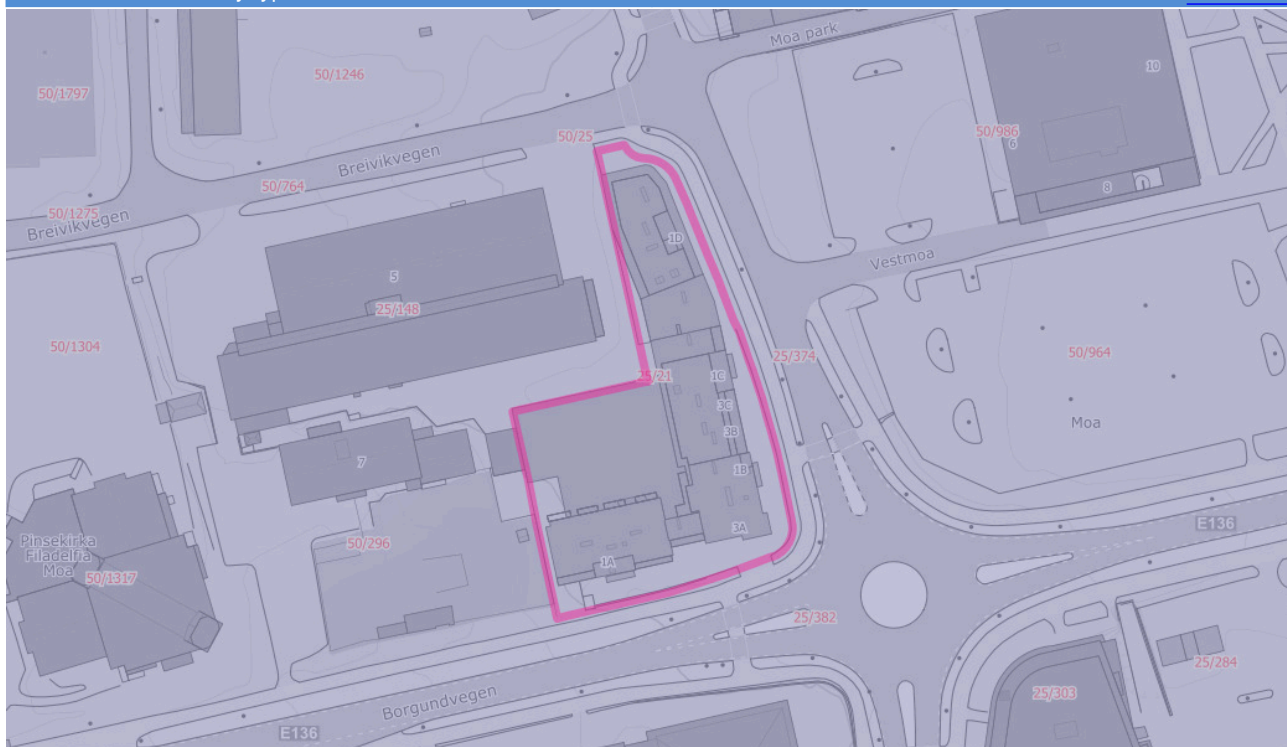


Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Sidenedbørfelt



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

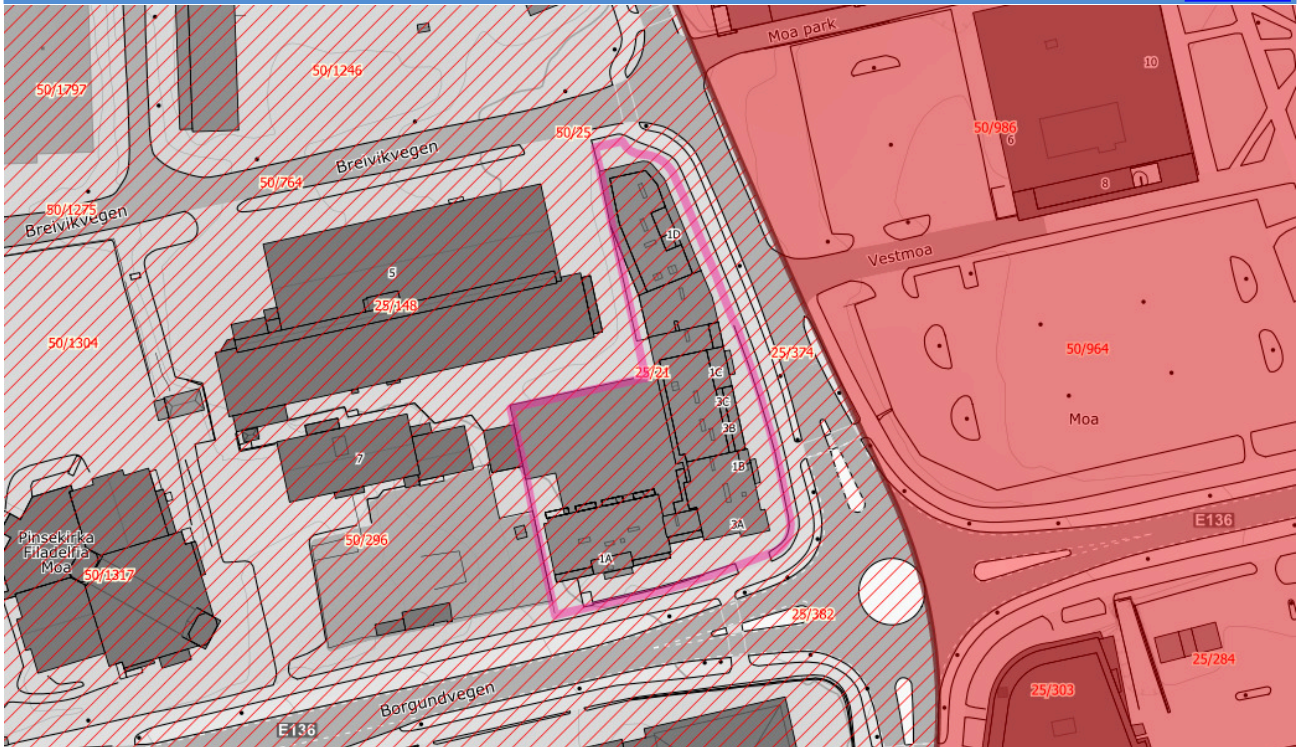
Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark


Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap



 Sone 1 - Urban fortetting

 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

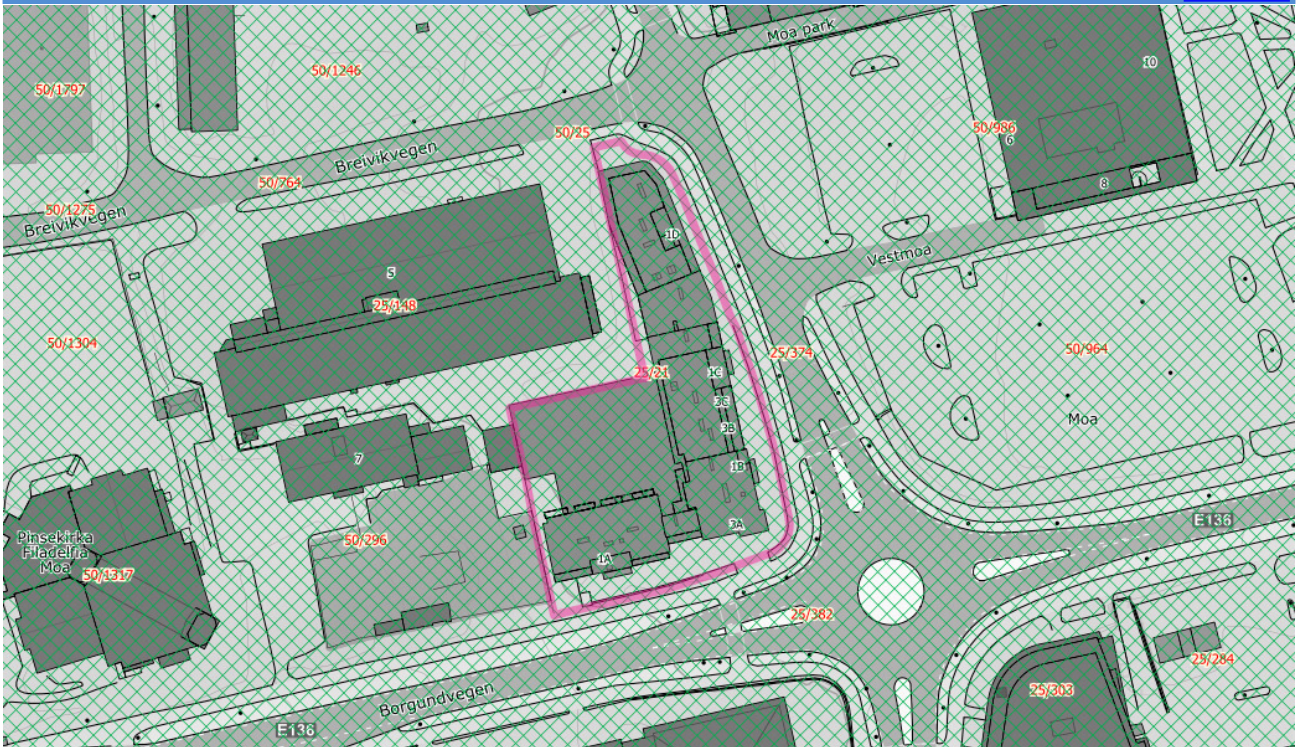
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter


Bydels-/nærsenter

# Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

[Link til kart](#)



 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

### Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

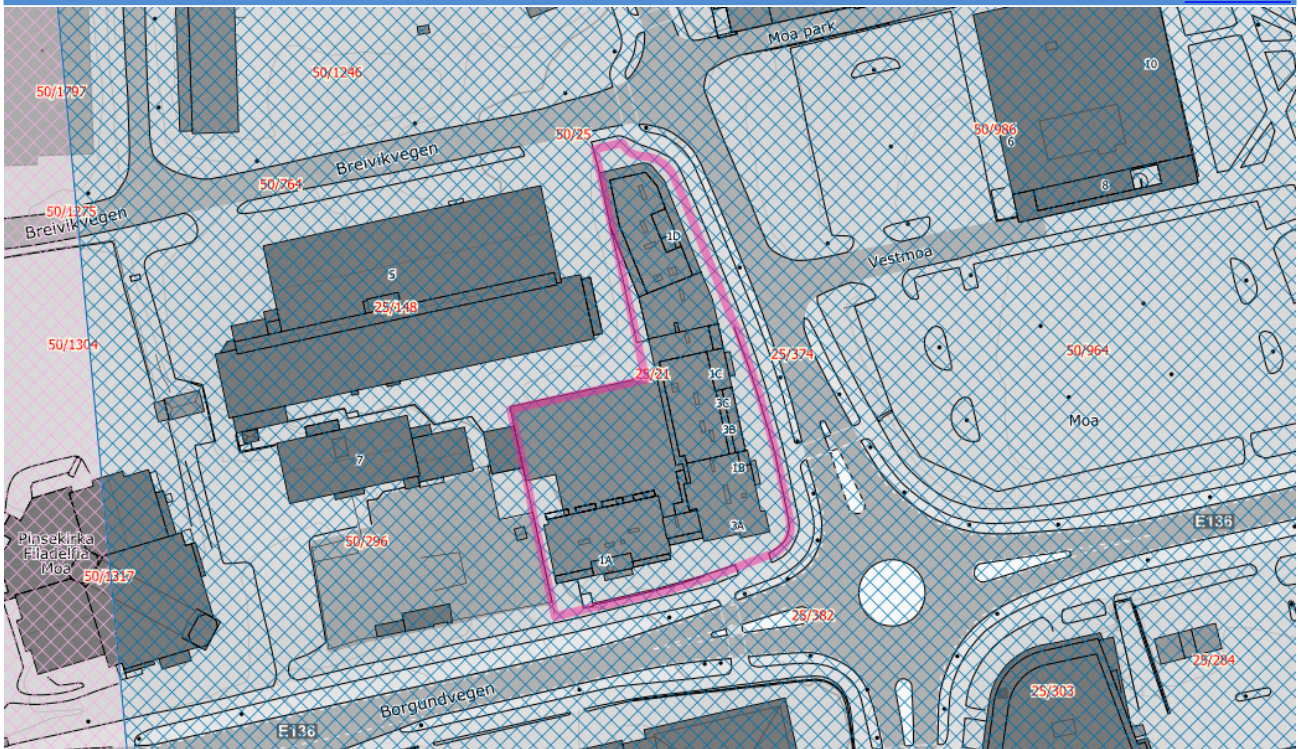
Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Flom aktsomhetsområde

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



Grundig kartlagt med funn
  Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		3188.76m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	25	21	0	0	1	3188.76m <sup>2</sup>

### Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg el mer	1	2359.76m <sup>2</sup>
Annen lagerbygning	1	1.08m <sup>2</sup>

## Arealplaner

### Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Offentlig eller privat tjenesteyting	Nåværende	21.28m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse	Framtidig	3167.49m <sup>2</sup>

### Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504411	Moaområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	15.47m <sup>2</sup>
2019013734	Moa - områdeplan	Områderegulering	Planlegging igangsatt	3188.76m <sup>2</sup>
15042015002963	Moaområdet - Moa vest - Detaljregulering Gnr. 25 Bnr. 21 m/fl		Endelig vedtatt arealplan	3173.28m <sup>2</sup>

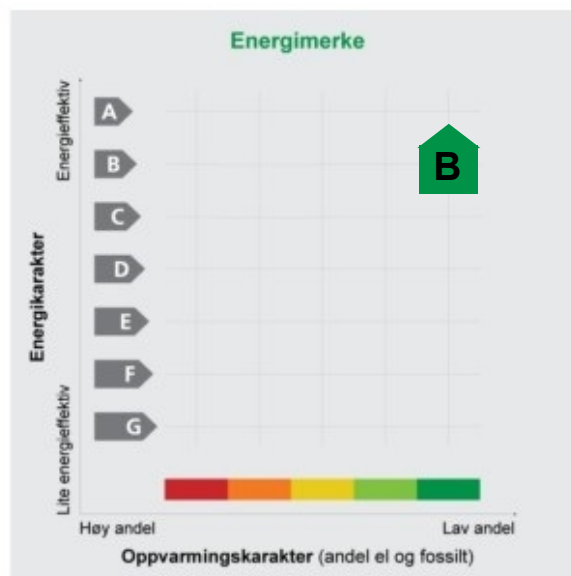
### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Offentlig trafikkområde	3.80m <sup>2</sup>
Annen veigrunn	10.23m <sup>2</sup>
Gang-/sykkelvei	1.45m <sup>2</sup>
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	238.86m <sup>2</sup>
Offentlig eller privat tjenesteyting	0.09m <sup>2</sup>
Bolig/forretning	2176.22m <sup>2</sup>
Lekeplass	758.10m <sup>2</sup>

## Datasett uten treff/status ukjent (0)

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Adresse	Breivikvegen 1D
Postnr	6018
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	21
Seksjonsnr.	77
Festenr.	0
Bygn. nr.	300707102
Bolignr.	H0504
Merkenr.	5b186458-6a03-49aa-b118-6e90b616f930
Dato.	17.03.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Spar strøm på kjøkkenet**

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

**- Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2019

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 62

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 6

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Breivikvegen 1D  
Postnr/Sted: 6018 ÅLESUND  
Bolignr: H0504  
Dato: 17.03.2023 8:08:20  
Energimerkenr: 5b186458-6a03-49aa-b118-6e90b616f930

Gårdsnr: 25  
Bruksnr: 21  
Seksjonsnr: 77  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300707102

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs**

### **Tiltak 11: 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.

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

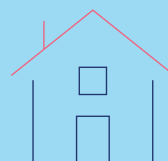
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# 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 AVTALERETTLIGE 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: 2-0093/26

Adresse: Breivikvegen 1D, 6018 ÅLESUND, gnr. 25, bnr. 21,  
snr. 77 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 08.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

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 kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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/)