

# Fagerlivegen 4C

FAGERLIA

notar



Prisantydning Kr. 2 000 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 33/36 kvm  
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



# Fagerlivegen 4C

Adresse	Fagerlivegen 4C 6008 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 000 000,-
Fellesgjeld	Kr 50 820,-
Omkostninger	Kr 52 340,-
Totalpris	Kr 2 103 160,-
Fellesutgifter	Kr 3 424,-
BRA-i/BRA Total	33/36 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1971
Soverom	1
Etasje	1

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



## Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
450 50 453 / thomas@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	24
Vedlegg	26
Budgivning	122

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i sydvendt terreng med adkomst fra Fagerlivegen, like vest for Fagerlia videregående skole og NTNU. Avkjøring skjer fra Borgundvegen i Fagerlia. Kolvikbakken ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet. Avstand til Ålesund sentrum er ca. 3,5 km, og det er kort vei til turterreng på Akslafjellet. Det er kort avstand til dagligvarebutikker og NMK.

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Fagerlivegen 4C, 6008 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0094/26

### SELGER

Sigurd Tenfjord

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 139, bruksnummer 24, seksjonsnummer 7, i Sameiet Fagerliveien 4 med orgnr.: 994 068 571 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Rød G

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.766 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

På nordsiden av eiendommen er det asfaltert fortau, og i front er det felles opparbeidet plenareal. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

## SAMEIEBRØK

33/1253

## TAKST

Tilstandsrapport datert 20.04.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

## BYGGEÅR

1971

## BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Selveierleilighet i bygg fra 1971. Leiligheten er ombygd og modernisert i 2007 og senere oppgradert med nye overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass, som ble skiftet i 2024. Ytterdører består av en PVC balkongdør og en brannklassifisert entrédør.

Leiligheten har en balkong med plastfliser på dekke og rekkverk i betong og stål.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

• På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 15 mm gjennom hele rommet (TG 2).

• På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 2 mm og 2 mm gjennom hele rommet (TG 1).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

- Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler propper, det er sprekk i terskelen, og det er noe slitasje i nedkant av dørbladet til badet.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Døren er plassert i våtsonen (under 100 cm fra dusjen). Med dagens løsning, hvor det benyttes dusjvegger og dusjes direkte på flisene, er det risiko for fuktvandring bak flisene.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

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

På tidspunktet for moderniseringen av badet var det anbefalt et fall på 1:50 i dusjsonen. Dette kravet er ikke oppfylt.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist slitasje på frontene til innredningen.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

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

Det er påvist slitasje på noen av frontene til innredningen.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket, og det mangler et tilstrekkelig system som enkelt synliggjør lekkasje. Det er også påvist noe irr på hovedstammen og manglende tettemuffer i enden på rør i rør til kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom har ikke ventilering utover mulighet for å åpne vindu. Dette gir begrenset luftutskiftning og kan medføre dårligere inneklima.

Helse, Miljø og sikkerhet:

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

**SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Eiers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende (1769.98 kvm).

Eiendommen ligger i et regulert område, men selve eiendommen er uten detaljregulering per i dag, jfr. planforslag nedenfor.

Følgende planer er gjeldende for området:

PlanID 1508 1504341 Fagerliområdet, reguleringsplan m/bestemmelser (vedtaksdato 17.04.1986)

PlanID 508 2020000389 Campus Ålesund-områdeplan (vedtaksdato 27.08.2020)

Den vedtatte områdeplanen (2020) er ment å skulle styrke og utvikle knutepunktet campus i Ålesund. Områdereguleringen skal bidra til en helhetlig utvikling av campusområdet som et kraftsenter for kompetanse, nyskaping og bærekraftig utvikling.

Områdeplanen tilrettelegger for at universitetet og andre aktører kan vokse og utvikle seg her. Campus utvikles til å bli et urbant, utadrettet og miljøvennlig knutepunkt. En områdeplan bidrar til at det blir lettere å velge kollektiv, gang og sykkel som transportmiddel i området, med mål om en mer bymessig funksjonsblanding og et mer sammenhengende gaterom.

Ålesund kommune er eier av områdeplanen som del av kommunal planstrategi og overordnet planlegging, med blant annet VAP, Møre og Romsdal fylkeskommune, Statens Vegvesen, Statsbygg og NTNU som samarbeidspartnere.

Områdeplanen ble førstegangsbehandlet i Ålesund kommune juni 2017. Den ble vedtatt som områderegulering 5. juni 2020 (sak 20/53409). Underveis har planen blitt betydelig bearbeidet. Blant annet er kollektivholdepunkt og nytt studenthus justert.

## RELATERTE PLANER

PlanID 1504220 Fredsberg - område BK 2, Larsgården, reguleringsplan for en del av F, m/ bestemmelser(vedtaksdato 15.03.1974)

## BEBYGGELSESPLAN

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

## REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 18.12.2025

## PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det planforslag som berører eiendommen per 18.12.2025.

PlanID 20000313 Fagerlivegen 4 - detaljregulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Sandbakk-Pettersen arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Westre eiendom AS fremmet planforslag for eiendommen Fagerlivegen 4, samt noen tilliggende eiendommer. Planområdet ligger mellom kryssområdet Borgundvegen/Nørvegata/Kolvikbakken i sør og Fagerlivegen i nord. Fagerlivegen 4 i er i gjeldende arealplan avsatt til boligformål. Nordre del er fra før bebyggt med 3 mindre kjeda boligblokker fra 1970-tallet, mens den sørlige delen mot Borgundvegen er ubebyggt.

Tidligere behandlinger:

Planarbeidet ble allerede startet for første gang i 2007, da med litt annen innhold. Etter en rekke innsigelser mot daværende forslag ble planarbeidet liggende. I 2013 ble arbeidet gjenopptatt med nytt oppstartsvarsel. Utarbeidingsfasen var preget av flere faser med lengre opphold både på kommunens og på forslagstillers side, men også intensiv og god dialog og flere møter med regionale myndigheter.

Underveis startet arbeidet med områdeplanen for Campus Ålesund, og en ble enig om at avklaring og nyregulering av vegsituasjonen forbi eiendommen og adkomstløsning for eiendommen skulle foretas i campusplanen. Denne nærmer seg nå sluttbehandling.

Planforslaget:

Planforslaget tilrettelegger for en ny 3 etasjers hybelblokk i området F1 foran de eksisterende blokkene i F2 og i flukt med naboblokka Borgundvegen 287 i øst, med planlagte 70 hybler (iht. foreløpige planer/illustrasjoner). Hyblene er etter disse planene alle forholdsvis små, men 20 % skal være tilrettelagde hybler. Adkomst fra vegen Kolvikbakken i vest. Det foreslås regulert felles uteoppholds-/lekeareal i det nye indre gårdsrommet mellom ny og eksisterende bebyggelse og offentlig uteoppholds-/lekeareal på trekanten mellom Kolvikbakken og Fagerlivegen («Assevhaugen»). I tillegg privat uteareal på takterrasse på taket til nybygget.

Saken ble behandlet i Planutvalget den 23.06.2020. Planutvalget vedtok med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-10, å legge forslag til detaljplan for Fagerlivegen 4, med revidert plankart og bestemmelser datert 22.05.2020 og revidert planbeskrivelse datert 03.06.2020, ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes på høring, skal bestemmelsene revideres på følgende punkt:

1. Bestemmelsen om parkeringsdekning i § 4.2 endres slik at planen ikke åpner for flere parkeringsplasser enn 3 HC-plasser.
2. Rekkefølgekrav om støyskjerm foran uteoppholdsarealet i o\_BLK i 8.2 knyttes ikke til opparbeiding av sykkeltrase.

Kommunen ber høringsinstansene om innspill angående utforming av bestemmelsene knyttet til klausulering av området i § 4.1 og til regulering av maks størrelse på hybler.

Planbeskrivelsen forutsettes revidert senest til 2. gang behandling, etter at høringen er gjennomført.

Plan er fortsatt under arbeid.

#### **OPPVARMING**

Varmekabler på bad.

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.

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

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

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 05.04.1971.

Etter det kommunen opplyser så foreligger det ingen ferdigattest knyttet til bygningen, men ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

## **BYGGETEGNINGER:**

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

Soverommet er etablert i et rom som opprinnelig er byggemeldt som kjøkken. Kjøkkenet er flyttet til stuen, som nå har en åpen stue- og kjøkkenløsning. Rommet som brukes som soverom er mindre enn anbefalt størrelse, men har godkjent rømningsvei.

## **RADONMÅLING**

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

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

## **INNHold**

Leiligheten inneholder entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Balkong på 2 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 23.04.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

## **STANDARD**

Stue/kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2007 med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom:

Flislagt baderom fra 2007 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og det er opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk i gulvet. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte overflater, samt spilevegg i entré.

Himling: Malte overflater.

Det ble lagt nytt laminatgulv og overflatene ble malt i 2023.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rørskapet er plassert i taket på bad/vaskerom. Vannrørene antas å være fra 2007.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, synlige i kjøkkenbenk og på bad.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Felles varmtvannstanker er plassert på felles vaskerom. Anlegget består av to tanker på ca. 300 liter, antatt fra byggeåret.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler.
- Brantekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr.

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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: 33 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 36 m<sup>2</sup>

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

#### **LEILIGHET**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje

2 m<sup>2</sup> Balkong.

#### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> 2 boder

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

To boder utgjør til sammen 3 m<sup>2</sup>, men dette samsvarer i følge tidligere opplysninger ikke med seksjoneringsdokumentene, hvor leiligheten er oppført med én bod på 2 m<sup>2</sup>.

Bodene som selger disponerer tilhører ikke leiligheten ifølge seksjoneringen. Det er antagelig gjort en privat avtale mellom tidligere seksjonseiere om bytting av boder. Selger er ikke kjent med hvordan situasjonen er blitt slik. Det er seksjoneringen som bestemmer hvilke leiligheter som disponerer hvilket bodareal.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 000 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 2 000 000,-

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

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

##### **EIENDOMSSKATT**

Kr 2 256,- pr 2026

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 3 424,-/mnd

##### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Totale felleskostnader pr 13.04.2026 er 3 424,-

Felleskostnader 2 172 pr mnd.

Kabel-tv/internett 834 pr mnd.

Lån 418 pr mnd.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 469 250,- som primærbolig for 2026

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 1 877 000,- som sekundærbolig 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. 2 000 000,- (Prisantydning)

kr. 50 820,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 2 050 820,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 51 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 52 340,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 103 160,- (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

##### 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:

1945/231-1/58 02.07.1945 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 24

2009/153441-1/200 03.03.2009 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 517

og senere utskilte parseller fra gnr 139 bnr 517

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 24

2009/153441-2/200 03.03.2009 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 517

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Og senere utskilte parseller av gnr 139 bnr 517

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 24

2009/153471-1/200 03.03.2009 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 517

Utvikling av gnr 139 bnr 517 og tilpasning og

overdragelse av deler av tomtearealet.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 24

GRUNNDATA

2009/178417-1/200 12.03.2009 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 33/1253

2020/226758-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 24 FNR: 0 SNR: 7

2024/916158-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 139 BNR: 24 FNR: 0 SNR: 7

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

27.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Veno Forsikringsmegling AS

POLISENUMMER

12177

OM SAMEIET

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 139 bnr 24 i Ålesund Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## ANDEL FELLESGJELD

Kr. 50 820,- pr. 01.04.2026

## LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1636.82.10513, DNB Bank ASA

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 6.65% pa.

Saldo per 01.04.2026: kr 1 929 604,-

Andel av saldo: kr 50 820,-

(siste termin 31-12-2044)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

## ANDEL FORMUE

Kr. 25 494,- pr. 31.12.2025

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjett for år 2026 og årsregnskap for 2025 er ikke fremlagt for sameierne per 01.04.2026.

Årsresultat for 2024: -1 239 647,-

Utdrag fra årsrapport 2024

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har jobbet godt sammen hvor engasjement og deltakelse har variert for de enkelte. Selvsagt er hovedbelastningen av arbeid og ansvar på styreleder, men sameiet trenger å ha tilgjengelige styremedlemmer for å sikre at de får tatt de løpende beslutningene til beste for sameiet.

Styret har gjennomført 4 styremøter og behandlet 13 saker foruten løpende oppfølging av drift, beboere og leverandører i skadesaker og vedlikeholdsprosjekter.

Utover ordinær drift med oppfølging av henvendelser har styret hatt sitt hovedfokus på utskifting og oppgradering av de eldste vinduene og verandadører, oppgradering av ytterdører til godkjent brannklasse og branntetting samt skadesak knyttet til vannlekkasje fra gamle rør.

Med grunnlag i tilstandsrapporten som er utarbeidet har styret prioritert å oppgradere alle yttergangdører til godkjente brannkrav med støyisolering og byttet de eldste vinduene til moderne 3 lags vinduer. Dette arbeidet har tatt vesentlig fokus og tid for styreleder, og arbeidet ser ut til å ha ført til vesentlig forbedring for de involverte både hva gjelder ENØK og støybegrensning. Det ble nedlagt grundig arbeid med kartlegging av alle vinduer og dører, som er et svært godt grunnlag for å følge opp med nye runder for å bytte de eldste vinduene også i fremtiden. Per dato skal nå alle ytter-/gangdører være ihht til gjeldende brann og støykrav.

Etter opptak av lån på NOK 2 000 000,- for oppgradering og vedlikehold har sameiet fortsatt økonomisk ramme på omkring NOK 1 000 000,- til disposisjon for nye tiltak. Fra styrets side er fokuset å fortsatt prioritere sikkerhetsmessige tiltak hvor bl.a. el. anlegget er gjennomgått av godkjent installatør som grunnlag for å foreta nye tiltak.

Styrets planer for nye tiltak er rengjøring og maling av sydfasaden samt maling av utbyttede vinduslister på hele bygget, samt reparere knekte fasadeplater.

Samarbeidet med forretningsfører har fungert utmerket gjennom året og styret har fått varslet at ny kontaktperson er Mats Viken som vil tiltre ila april da vår kontakt Dobrinka Bjerke har sagt opp sin stilling.

Styret oppfordrer eiere og beboere å bruke Solibo portalen med å registrere leieboere og melde inn saker som ønskes formidlet til styret. Like så oppfordres alle eiere til å studere husordensreglene og følge opp det nødvendige vedlikeholdet av sluker (også veranda) el. sikringer og lignende.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Solibo AS

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av erverver/leietaker, men erverver pålegges å melde fra til styret via sameiets portal hvem som til enhver tid bor i seksjonen.

#### **DYREHOLD**

Har du en hund som gir mye lyd fra seg, skal denne ikke luftes etter kl 23 da naboene ønsker stillhet. Den skal heller ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er rolig og stille. Fellesarealer (hverken innendørs eller utendørs) skal ikke brukes til private aktiviteter og hundehold. Det skal ikke forekomme forsøpling av fellesareal, herunder dyrebæsj.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Utdrag fra sameiets vedtekter

##### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

##### **§ 4 VEDLIKEHOLD (§32,33,34 og 34 i eierseksjonsloven)**

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å

forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikht etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet

#### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER og SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE FELLESAREALER

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

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.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Orden og trivselsregler

Det er utarbeidet ordens- og trivselsregler for sameiet. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt er ansvarlig for at egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietagere blir kjent med reglene

og at de overholdes.

#### MER INFORMASJON

Ovennevnte er kun utdrag sameiets vedtekter og ordensregler. Komplette husmappe med vedtekter vedtatt 11.06.2019/endret i henhold til protokoll fra sameiemøte den 05.05.2025 samt ordens- og trivselsregler vedtatt 11.06.2019 følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

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. Se vedtekter for mer informasjon.

#### 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, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

##### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.04.2026

##### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

##### MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

### **VIKTIG INFORMASJON**

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

#### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakyndig 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
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Plan under arbeid
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

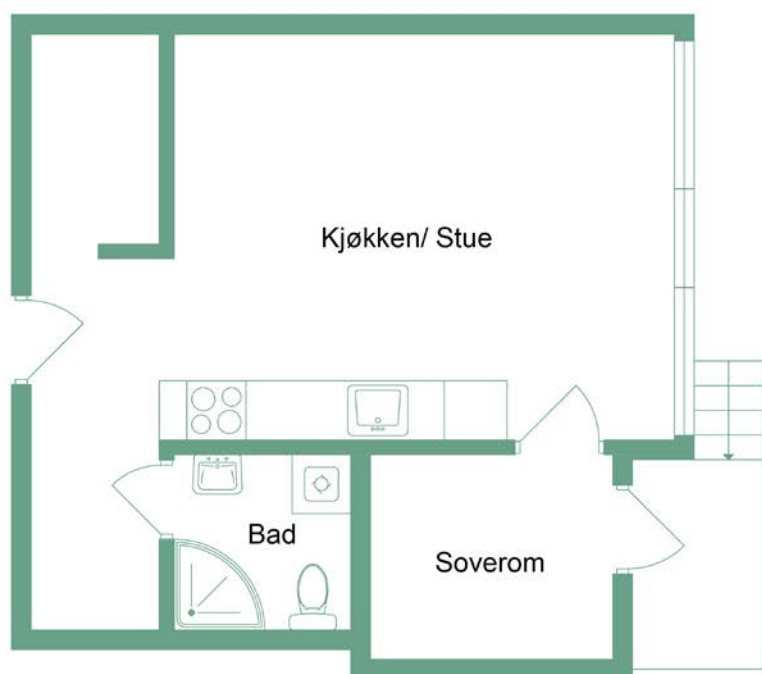
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

# Plantegning



Fagerlivegen 4C

notar

notar.no @notar\_more

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

## FAGERLIVEGEN 4C


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Plan under arbeid
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Seksjonering
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Fagerlivegen 4 C, 6008 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 139, bnr. 24, snr. 7

## Markedsverdi

**2 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 33 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 20499-1338

Eiendomsverdi ref nr: BE1894

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik  
Blindheimsvik



møretakst

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

*Arnt Erik Blindheimsvik*

Arnt Erik Blindheimsvik  
Uavhengig Takstingeniør  
arnterik@moretakst.no  
970 32 020



# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

Selveierleilighet i bygg fra 1971, leiligheten er ombygd og modernisert i 2007 og senere oppgradert med nye overflater. Leiligheten fremstår som greit vedlikeholdt tatt alder i betraktning, men det er registrert noe slitasje og enkelte avvik som gjør at vedlikehold og utbedringer må påregnes. Se rapporten for nærmere detaljer.

## Leilighet - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass. Vinduene ble skiftet i 2024.

Bygningen har PVC balkongdør og brannklassifisert entrédør. Balkong på 2 m<sup>2</sup> med plastfliser på dekke og rekkverk i betong og stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og tak har malte overflater, samt spilevegg i entré. Nytt laminatgulv og malte overflater i 2023. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet i taket på bad/vaskerom. Vannrørene antas å være fra 2007.

Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten som er synlige i kjøkkenbenk og på bad, hva som er videre er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles varmtvannstanker plassert på felles vaskerom, bestående av to tanker på ca. 300 liter, antatt originale fra byggeåret.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler.

Fiber.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	36 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	33 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

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

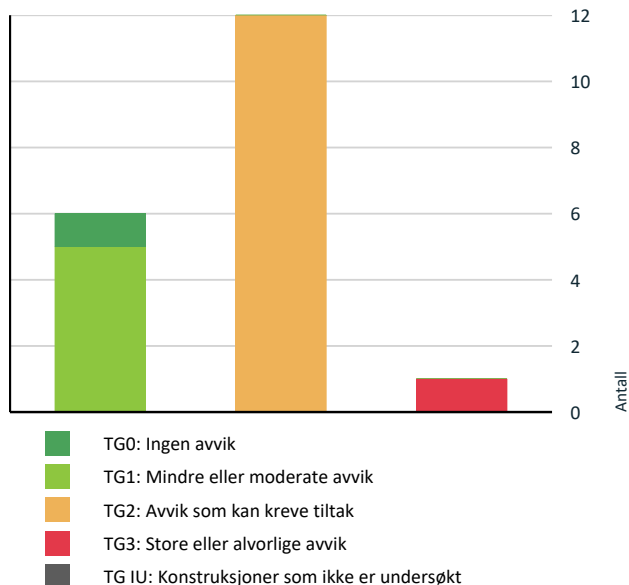
Soverommet er etablert i et rom som opprinnelig er byggemeldt som kjøkken. Kjøkkenet er flyttet til stuen, som nå har en åpen stue- og kjøkkenløsning. Rommet som brukes som soverom er mindre enn anbefalt størrelse, men har godkjent rømningsvei.

## Bod

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

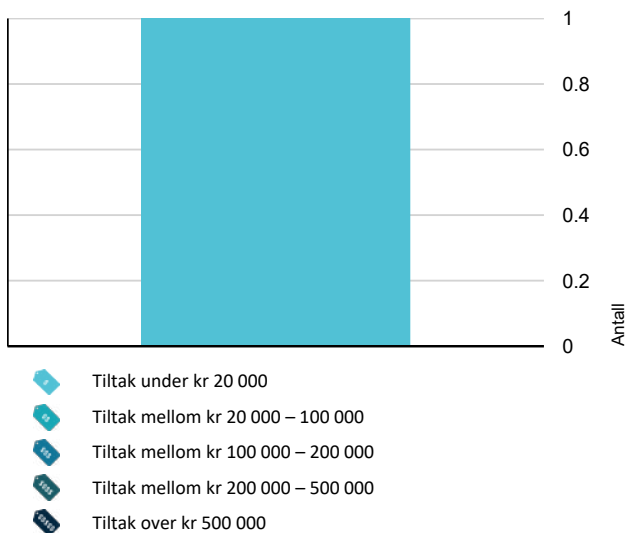
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom har ikke ventilering utover mulighet for å åpne vindu. Dette gir begrenset luftutskiftning og kan medføre dårligere innneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 15 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 2 mm og 2 mm gjennom hele rommet (TG 1).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

##### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler propper, det er sprekk i terskelen, og det er noe slitasje i nedkant av dørbladet til badet.

##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Rørkursene er ikke merket, og det mangler et tilstrekkelig system som enkelt synliggjør lekkasje. Det er også påvist noe irr på hovedstammen og manglende tettemuffer i enden på rør i rør til kjøkken.

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

Det er påvist slitasje på noen av frontene til innredningen.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våtsonen (under 100 cm fra dusjen). Med dagens løsning, hvor det benyttes dusjvegger og dusjes direkte på flisene, er det risiko for fuktvandring bak flisene.

## Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

På tidspunktet for moderniseringen av badet var det anbefalt et fall på 1:50 i dusjsonen. Dette kravet er ikke oppfylt.

## Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsningens tetthet og fremtidige funksjon.

## Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist slitasje på frontene til innredningen.

## Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.




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

## Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1971

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Ombygging/modernisering med blant annet nytt bad/vaskerom, kjøkken og overflater (i følge tidligere salgs informasjon)
2023	Modernisering	Nytt laminat gulv og maling av overflater (i følge tidligere salgs informasjon)

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har PVC-vinduer med 3-lags glass. Vinduene ble i følge eier skiftet i 2024.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør og brannklassifisert entrédør.

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

#### Beskrivelse

Balkong på 2 m<sup>2</sup> med plastfliser på dekke og rekkverk i betong og stål.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

#### 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.

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og tak har malte overflater, samt spilevegg i entré. Nytt laminatgulv og malte overflater i 2023.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

- På stue/kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 14 mm og 15 mm gjennom hele rommet (TG 2).
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 2 mm og 2 mm gjennom hele rommet (TG 1).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler propper, det er sprekk i terskelen, og det er noe slitasje i nedkant av dørbildet til badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fremstår i dag med et estetisk avvik som følge av slitasje. Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av dører med synlig slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje over tid redusere både funksjon og brukervennlighet.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er plassert i våtsonen (under 100 cm fra dusjen). Med dagens løsning, hvor det benyttes dusjvegger og dusjes direkte på flisene, er det risiko for fuktvandring bak flisene.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å montere dusjkabinett for å redusere fuktpåkjenningen direkte på vegg.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm med en avstand fra døren til sluk på 80 cm (1:100). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent, men det er en kant ved døren på ca. 40 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

På tidspunktet for moderniseringen av badet var det anbefalt et fall på 1:50 i dusjsonen. Dette kravet er ikke oppfylt.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet medfører usikkerhet om løsnings tetthet og fremtidige funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om løsnings tetthet og levetid, noe som kan øke risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist slitasje på frontene til innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gjelder per i dag kun utseendet og har ingen innvirkning på produktets funksjon, men dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå og etter hvert påvirke funksjonaliteten.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling i eksisterende hull i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7 som tilsvarer tørt treverk.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist slitasje på noen av frontene til innredningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gjelder per i dag kun utseendet og har ingen innvirkning på produktets funksjon, men dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå og etter hvert påvirke funksjonaliteten.

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 2** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet i taket på bad/vaskerom. Vannrørene antas å være fra 2007.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene er ikke merket, og det mangler et tilstrekkelig system som enkelt synliggjør lekkasje. Det er også påvist noe irr på hovedstammen og manglende tettemuffer i enden på rør i rør til kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Rørkursene bør merkes, og det bør etableres et system som tydelig synliggjør eventuelle lekkasjer, for å redusere risikoen for forsinket oppdagelse av lekkasjer og påfølgende vannskader.

Irr på hovedstammen bør fjernes for å hindre videre korrosjon, som kan føre til svekkelse av røret og potensiell lekkasje.

Tettemuffer må monteres i enden av rør-i-rør til kjøkken for å forhindre at lekkasjevann renner inn i kjøkkenbenk ved eventuell lekkasje.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten som er synlige i kjøkkenbenk og på bad, hva som er videre er ukjent.

## TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom har ikke ventilering utover mulighet for å åpne vindu. Dette gir begrenset luftutskiftning og kan medføre dårligere innelima.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres veggventiler eller annen form for ventilasjon på soverommet for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt luftfuktighet og risiko for kondens.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannstanker plassert på felles vaskerom, bestående av to tanker på ca. 300 liter, antatt originale fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og ny type strømmåler.

- 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

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

**Ukjent, men det foreligger dokumentasjon på arbeider på anlegget i 2020 og 2023, og det er trolig også utført arbeider i 2007 i forbindelse**

# Tilstandsrapport

## med ombygging.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det som har blitt gjort siste årene er gjort av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, men før det er ukjent.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæring foreligger for arbeid i skap og stue/kjøkken datert 30.01.2020, samt for enkelte endringer i stue/kjøkken datert 23.03.2023. Det mangler samsvarserklæring for deler av arbeidet. Det foreligger imidlertid en installasjonskontroll av det elektriske anlegget datert 30.03.2023 utført av Møre Elektroservice AS. Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider gjort før dette.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av kvalifisert fagperson med tilhørende rapport de siste fem årene. Anlegget har ukjent alder samlet sett, og jevnlig kontroll anbefales for å sikre forsvarlig tilstand.**

## Generell kommentar

Basert på de observerte forholdene og en helhetsvurdering anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert fagperson. Undertegnede takstingeniør har ikke elektrofaglig kompetanse, og eldre elektriske anlegg kan i flere tilfeller ha skjulte feil eller mangler som ikke lar seg avdekke ved en visuell inspeksjon.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1971

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

33 m<sup>2</sup>/33 m<sup>2</sup>

*Leilighet:* Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 3 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

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

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 150 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

#### Markedsverdi

2 000 000

#### Konklusjon markedsverdi

2 000 000

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i sydvendt terreng med adkomst fra Fagerlivegen, like vest for Fagerlia videregående skole og NTNU. Avkjøring fra Borgundvegen i Fagerlia. Kolvikbakken ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet. Avstand til Ålesund sentrum er ca. 3,5 km, og det er kort vei til turterreng på Akslafjellet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fagerlivegen 4C ,6008 ÅLESUND 33 m <sup>2</sup> 1971 0 sov	02-07-2025	1 850 000	<b>1 825 000</b>	52 046	1 877 046	<b>56 880</b>
2 Fagerlivegen 4A ,6008 ÅLESUND 30 m <sup>2</sup> 1971 1 sov	23-02-2025	1 800 000	<b>1 800 000</b>	52 466	1 852 466	<b>56 135</b>
3 Bøgata 44A ,6008 ÅLESUND 36 m <sup>2</sup> 1956 1 sov	02-07-2025	1 950 000	<b>1 950 000</b>		1 950 000	<b>54 167</b>
4 Bøgata 36 ,6008 ÅLESUND 37 m <sup>2</sup> 1964 1 sov	12-06-2024	1 950 000	<b>2 070 000</b>	39 000	2 109 000	<b>52 725</b>
5 Fagerlivegen 4C ,6008 ÅLESUND 50 m <sup>2</sup> 1971 1 sov	05-08-2025	2 290 000	<b>2 300 000</b>	78 693	2 378 693	<b>47 574</b>
6 Borgundvegen 289E ,6008 ÅLESUND 46 m <sup>2</sup> 1956 1 sov	29-06-2025	1 690 000	<b>1 570 000</b>	453 000	2 023 000	<b>43 978</b>
7 Fagerlivegen 8C ,6008 ÅLESUND 65 m <sup>2</sup> 1956 2 sov	10-06-2025	2 150 000	<b>2 100 000</b>	580 218	2 680 218	<b>41 234</b>
8 Borgundvegen 289A ,6008 ÅLESUND 65 m <sup>2</sup> 1956 2 sov	01-05-2025	1 990 000	<b>1 900 000</b>	577 000	2 477 000	<b>38 108</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 sameie (i følge eier)	Kr.	41 088
Eiendomsskatt	Kr.	2 256
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>43 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 600 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 630 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

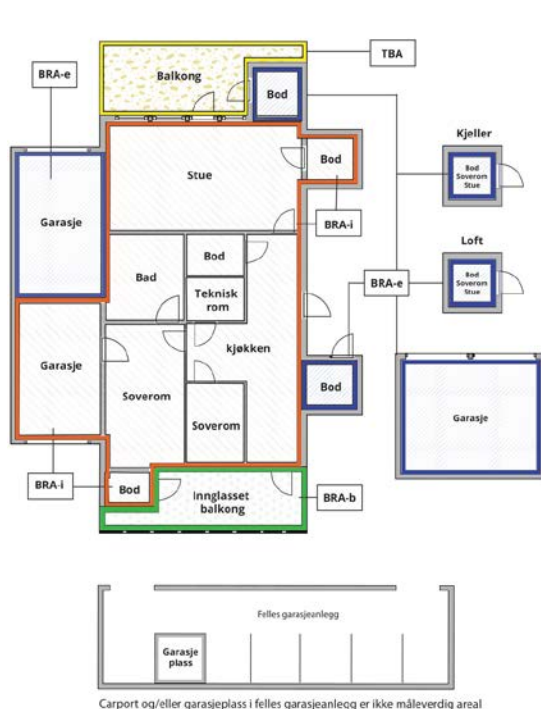
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	33			33	2
<b>SUM</b>	<b>33</b>				<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverommet er etablert i et rom som opprinnelig er byggemeldt som kjøkken. Kjøkkenet er flyttet til stuen, som nå har en åpen stue- og kjøkkenløsning. Rommet som brukes som soverom er mindre enn anbefalt størrelse, men har godkjent rømningsvei.

### 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)		
Underetasje		3		3	
<b>SUM</b>		<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>3</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod 1, bod 2	

### Kommentar

To boder utgjør til sammen 3 m<sup>2</sup>, men dette samsvarer i følge tidligere opplysninger ikke med seksjoneringsdokumentene, hvor leiligheten er oppført med én bod på 2 m<sup>2</sup>.

## 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	24		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fagerlivegen 4 C

### Hjemmelshaver

Tenfjord Sigurd Lampros Georgiadis

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i sydvendt terreng med adkomst fra Fagerlivegen, like vest for Fagerlia videregående skole og NTNU. Avkjøring fra Borgundvegen i Fagerlia. Kolvikbakken ungdomsskole ligger i umiddelbar nærhet. Avstand til Ålesund sentrum er ca. 3,5 km, og det er kort vei til turterreng på Akslafjellet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som pr i dag ikke er regulert, men avsatt til bolig i kommuneplanen. Pågående regulering der eiendommen er foreslått regulert til bolig.

### Om tomten

Tomten er felleseie i sameiet. På nordsiden av eiendommen er det asfaltert fortau, og i front er det felles opparbeidet plenareal.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
DNB	30320302			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	22.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	22.04.2026		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 20499-1338

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 24 av 25

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

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

- Rom som ligger utenfor 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1894>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0094/26	
Selger 1 navn	
Sigurd Tenfjord	
Gateadresse	
Fagerlivegen 4C	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6008
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
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	Dnb
Polise/avtalenr.	30320302

Document reference: 1-0094/26

## 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: ST

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

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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
Sigurd Tenfjord	c7ddbe2e12ef525efa5897 626c94a085f344a23f	20.04.2026 08:00:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0094/26

- 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>



Ålesund kommune

## Situasjonskart

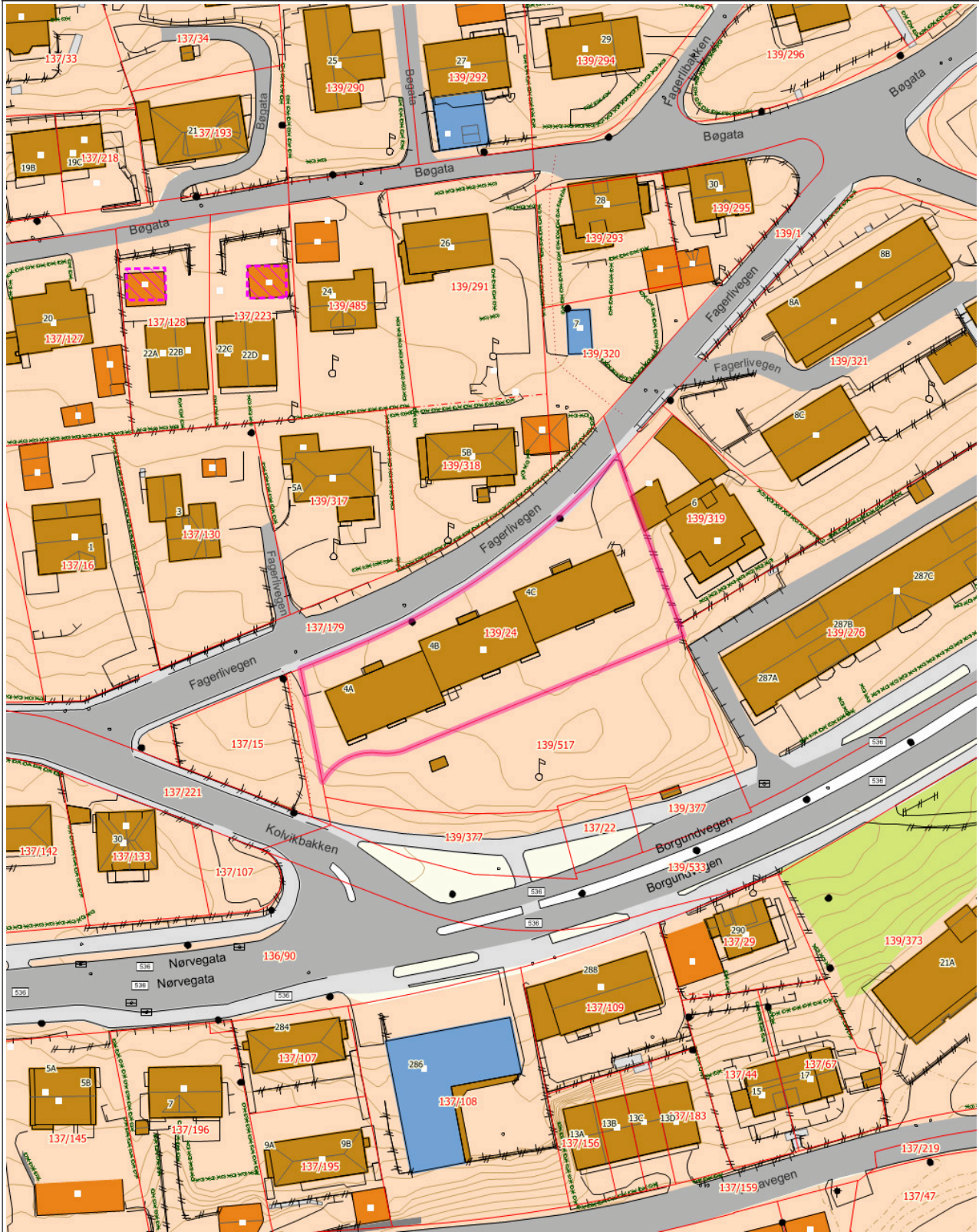
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 24 Fnr: 0 Snr: 7

Adresse: Fagerlivegen 4C  
6008 ÅLESUND


Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	⚑ Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
✦ Hydrant	○ Kumlokk	Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 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

# Reguleringsplan

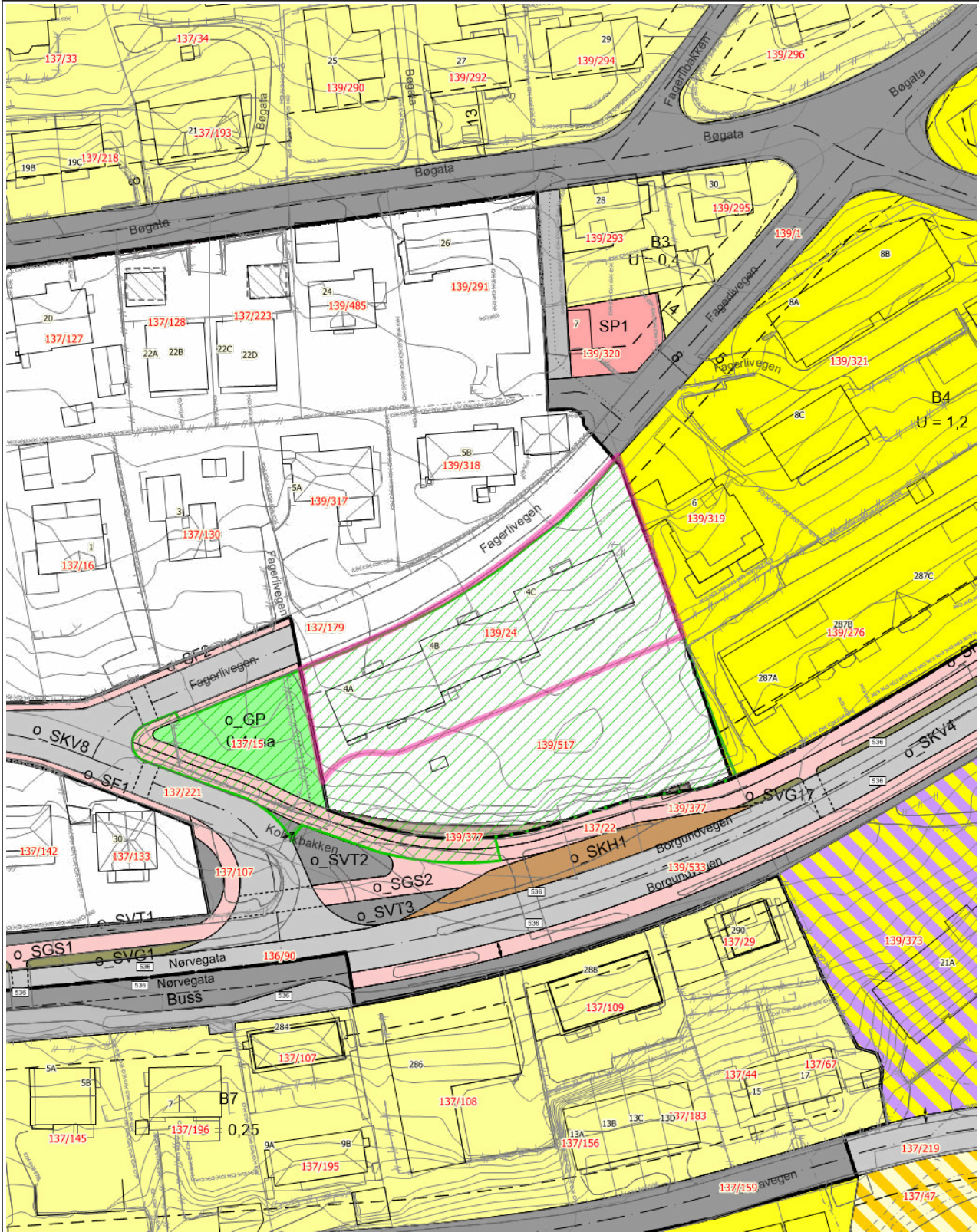
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 24 Fnr: 0 Snr: 7

Adresse: Fagerlivegen 4C  
6008 ÅLESUND

Annen info:



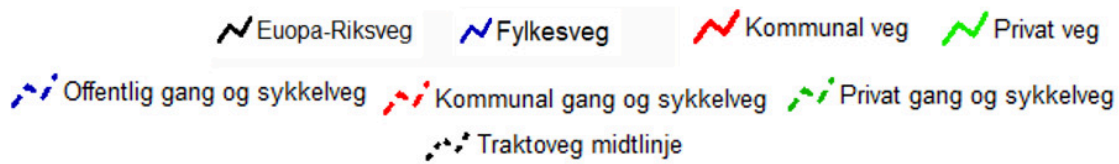
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Blokkbebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Kommunalteknisk virksomhet	 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 Bolig/kontor	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Sykkelanlegg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Kollektivholdeplass	 Friområde
 Park	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

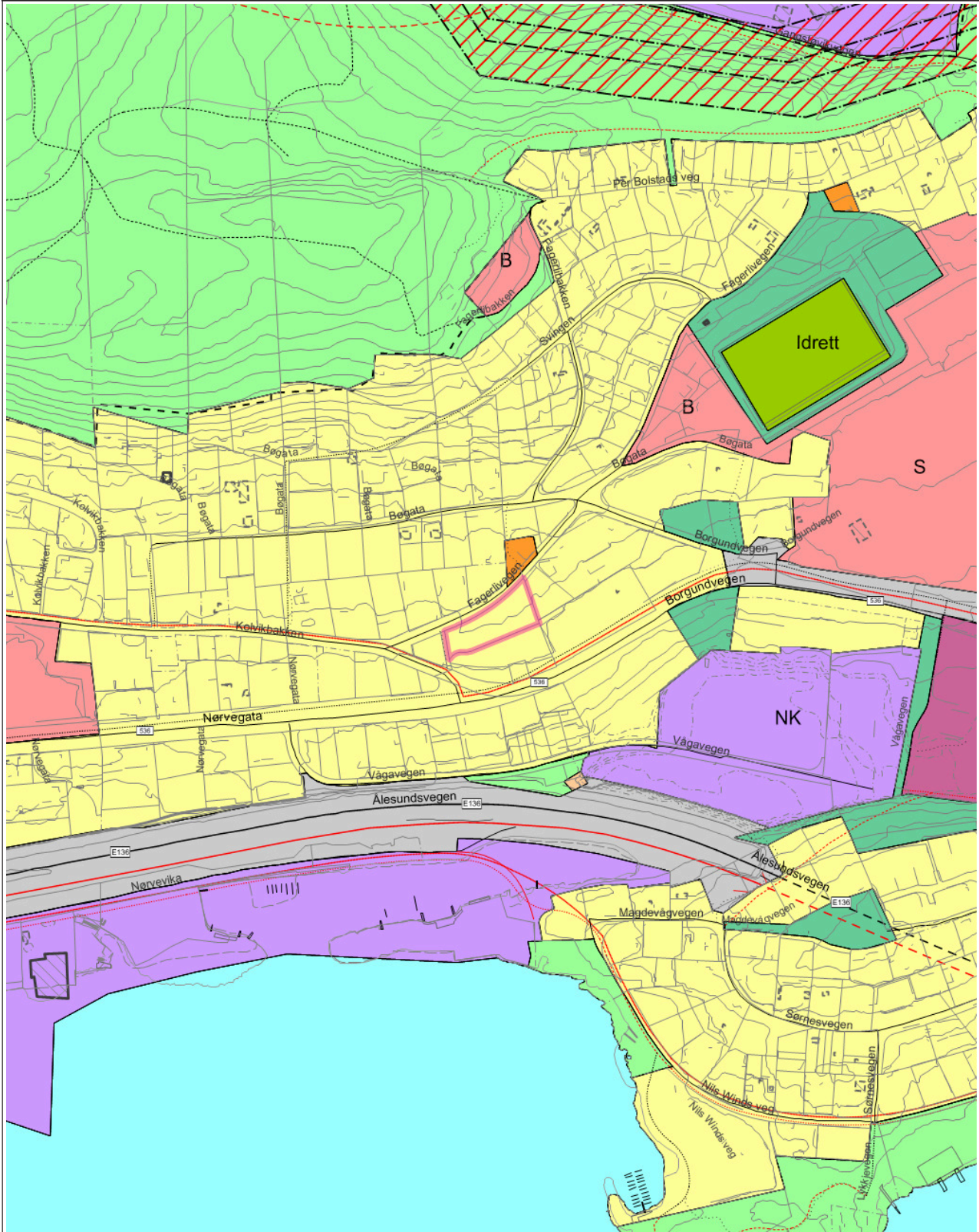
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 24 Fnr: 0 Snr: 7

Adresse: Fagerlivegen 4C  
6008 ÅLESUND

Annen info:



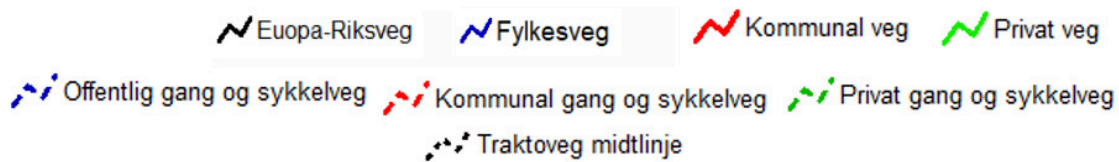
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Ruin	 Skjerm
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Annen fare	 Boligbebyggelse
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Idrettsanlegg
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Grav- og urnelund
 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Trase for teknisk infrastruktur	 Friområde
 Friluftsområde		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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	

**Fagerlivegen 4 - detaljregulering - 1. gangs behandling****Dokumentinformasjon:**

Saksbehandlar: Arne Neumann	ArkivsakID: 20/313
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	JournalpostID: 20/4548

**Behandling:**

Saksnummer:	Utval:	Dato:
089/20	Planutval	23.06.2020

**Rådmannen si innstilling:**

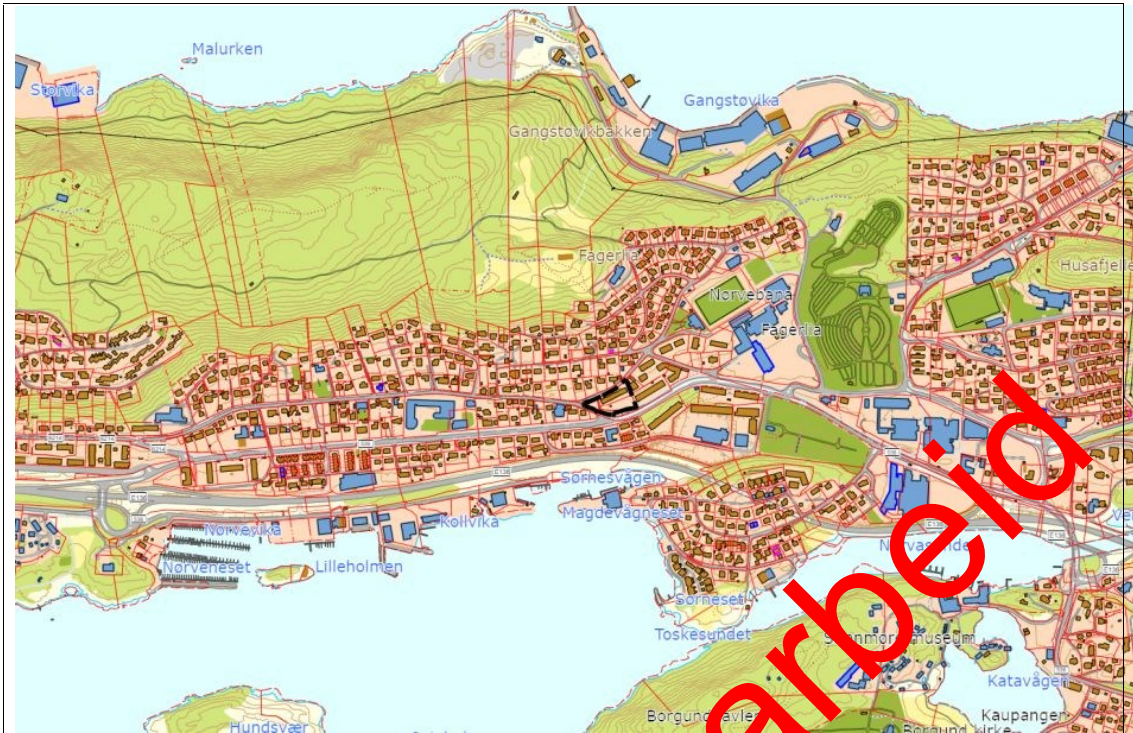
Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, å legge forslag til detaljplan for Fagerlivegen 4, med revidert plankart og bestemmelser datert 22.05.2020 og revidert planbeskrivelse datert 03.06.2020, ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget sendes på høring, skal bestemmelsene revideres på følgende punkt:

1. Bestemmelsen om parkeringsutforming i § 4.2 endres slik at planen ikke åpner for flere parkeringsplasser enn 3 HC-plasser.
2. Rekkefølgekrav om støyskerm foran uteoppholdsarealet i o\_BLK i § 8.2 knyttes ikke til opparbeiding av sykkeltrase.

Kommunen ber høringsinstansene om innspill angående utforming av bestemmelsene knyttet til klausulering av området i § 4.1 og til regulering av maks. størrelse på hybler.

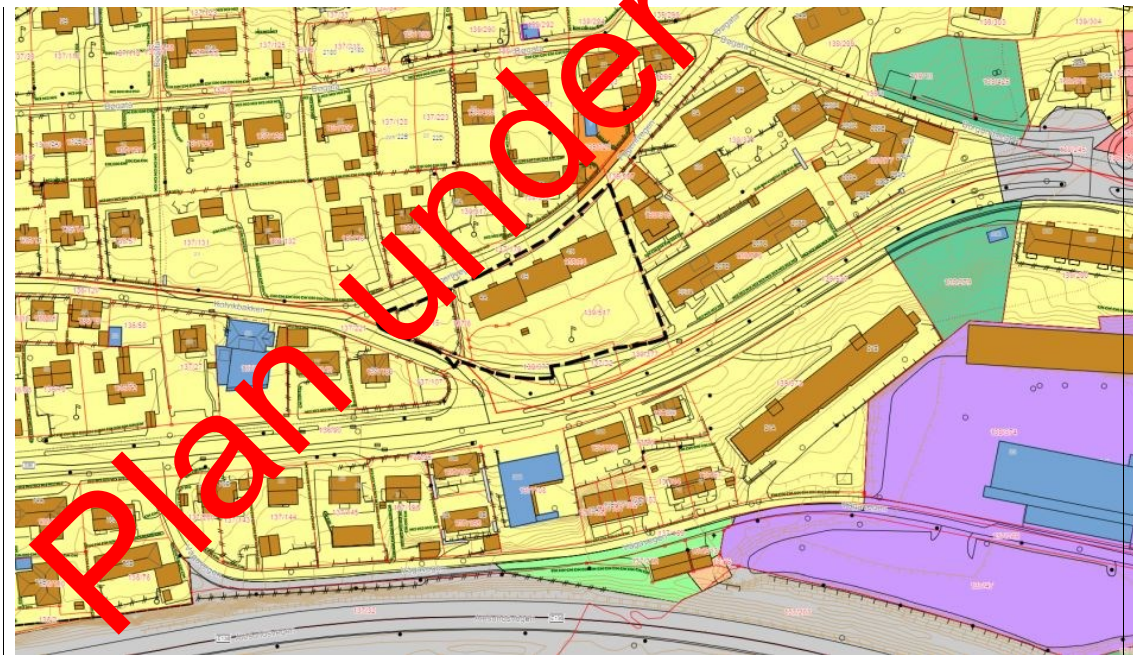
Planbeskrivelsen forsettes revidert senest til 2. gangs behandling, etter at høringen er gjennomført.

**Bakgrunn:**



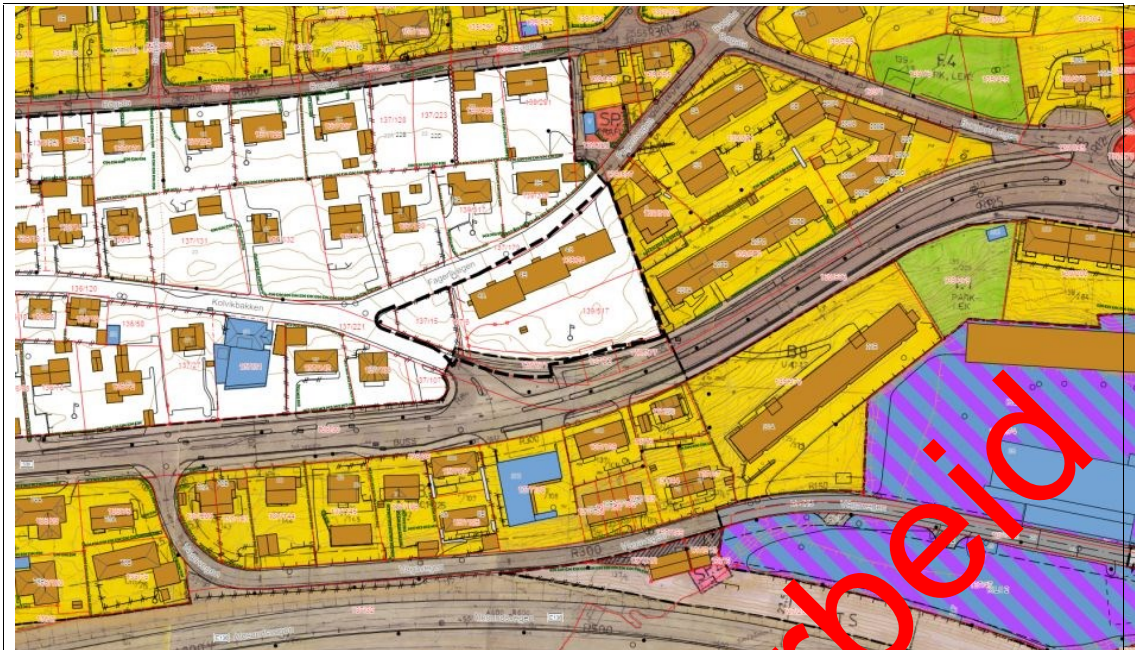
Oversiktskart med planområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk



Gjeldende kommuneplan

▲ Nord - Ikke i målestokk



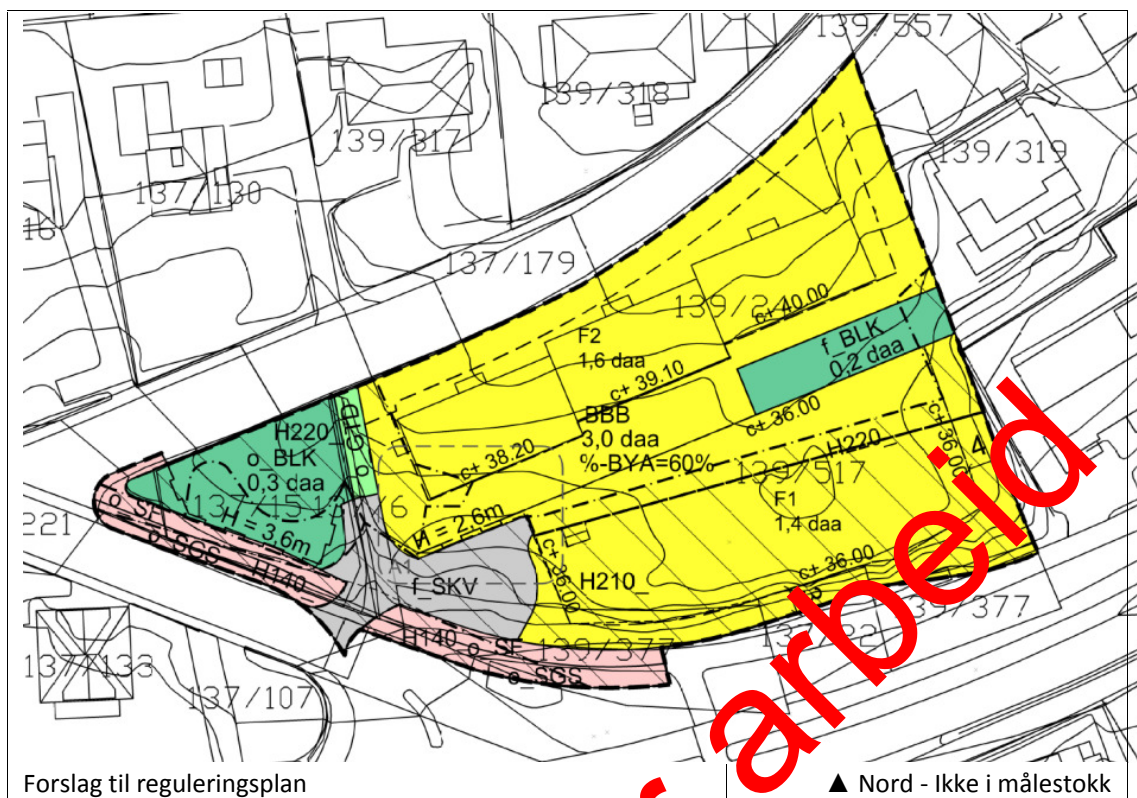
Gjeldende regulering

▲ Nord - Ikke i målestokk



Flyfoto

▲ Nord - Ikke i målestokk



#### Saksutredning:

Sandbakk-Pettersen arkitekter AS har på vegne av tilkøper Westre eiendom AS fremmet planforslag for eiendommen Fagerlivegen 4, samt noen tilliggende eiendommer. Planområdet ligger mellom kryssområdet Borgundvegen/Nordregata/Kjivikbakken i sør og Fagerlivegen i nord. Fagerlivegen 4 i er i gjeldende arealplan avsatt til boligformål. Nordre del er fra før bebyggt med 3 mindre kjeda boligblokker fra 1970-ållert, mens den sørlige delen mot Borgundvegen er ubebyggt.

#### Tidligere behandlinger:

Planarbeidet ble allerede startet for første gang i 2007, da med litt annen innhold. Etter en rekke innsigelser mot daværende forslag ble planarbeidet liggende. I 2013 ble arbeidet gjenopptatt med nytt oppstartsvarsel. Utarbeidingsfasen var preget av flere faser med lengre opphold både på kommunens og på forslagsgjellerens side, men også intensiv og god dialog og flere møter med regionale myndigheter.

Underveis startet arbeidet med områdeplanen for Campus Ålesund, og en ble enig om at avklaring og nyregulering av vegsituasjonen forbi eiendommen og adkomstløsning for eiendommen skulle foretas i campusplanen. Denne nærmer seg nå sluttbehandling.



Campusplanen (under behandling) som regulerer kryssløsningen, hovedsykkelakse og fortau forbi planområdet

▲ Nord - Ikke i målestokk

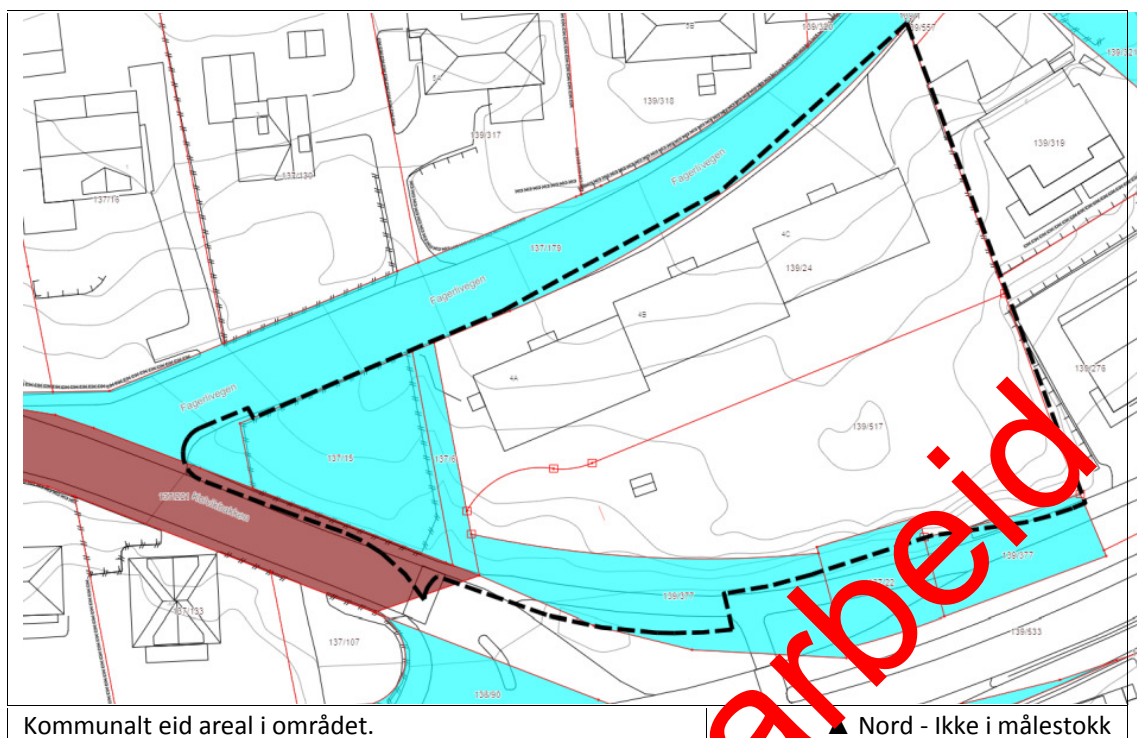
Planforslaget:

Planforslaget tilrettelegger for en ny 3 etasjers hybelblokk i området F1 foran de eksisterende blokkene i F2 og i flukt med naboblokka Borgundvegen 287 øst, med planlagte 70 hybler (iht. foreløpige planer/illustrasjoner). Hyblene er etter disse planene alle forholdsvis små, men 20 % skal være tilrettelagde hybler. Adkomst fra vegen Kolvikbakken i vest. Det foreslås regulert felles uteoppholds-/lekeareal i det nye indre gårdsrommet mellom ny og eksisterende bebyggelse og offentlig uteoppholds-/lekeareal på trekanten mellom Kolvikbakken og Fagerlivegen («Assev-hagen»). I tillegg privat uteareal på takterrasse på taket til nybygget.

Eiendomsforhold:

Kommunen er eier innenfor planområdet, og disponerer både Assev-hagen med turvegen ved siden av, og et stripeareal på ca. 206 m<sup>2</sup> som i planforslaget er en del av bolig- og adkomstarealet til det nye hybelhuset.

De eksisterende blokkene eies av beboerne. Tomta som nå planlegges bebygd, eies av tiltakshaver Westre eiendomsvesen AS.



Kommunalt eid areal i området.

▲ Nord - Ikke i målestokk

#### Forhold til overordna planar:

Hele planområdet er i gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål.

#### Gjeldende reguleringsplan:

Området er ikke regulert fra før. De to store eldre reguleringsplanene for Fagerliområdet og for innfartsvegen fra Buholmsundet til Sørneset grenser til området i øst og syd, begge fra 1986.

#### Proessen så langt:

Kommuneadministrasjonen har inn mot 5 ganger behandlingen bidratt inn i utformingen av planbeskrivelsen og bestemmelserne for å dokumentere prosessen og konklusjonene fra drøftingsmøtene på en mer omfattende og bedre måte enn opprinnelig planforslag la opp til. Forslagstiller har tatt med de fleste av våre tilbakemeldinger i sitt reviderte forslag. Noen detaljer er blitt endret. Tre av disse endrte detaljene (som omhandler parkeringsdekning, klausulering av eiendommen og rekkefølgekrav om støyskjerm) er etter vår oppfatning av stor betydning for planen og saka, og vi kommenterer disse derfor særskilt i vurderingen nedenfor. Men forslaget som fremmes til behandling, er altså forslagstillers siste reviderte versjon. Vi har bare lagt inn illustrerende kartutsnitt som var planlagt innarbeidet i planbeskrivelsen, men som ikke er blitt lagt inn av forlagstiller.

Denne saken gjelder prosessledende vedtak om å sende planforslaget ut på høring.

#### **Vurdering:**

Planområdet ligger i grenseland mellom fortettingssonene 2 og 3 i fortettingsstrategien til kommunedelplanen for Ålesund. Sone 2 er boligfortetting i randsonene til bysentrum, Moa og til knutepunkta Sjukehusområdet og Campus Ålesund. Sone 3 er boligområder langs hovedkollektivaksen bysentrum – Moa.

Retningslinjene for disse sonene tilsier bl.a.

Sone 2	Sone 3 (her: områder med enhetlig bebyggelsesstruktur, som vi mener er tilfelle i dette nærområdet)
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Høy arealutnyttelse</li> <li>· Blokkbebyggelse vurderes</li> <li>· Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet</li> <li>· Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene skal prioriteres</li> <li>· Maks-krav til antall parkeringsplasser</li> <li>· Krav om totalvurdering av leikeplass-situasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.) som må søkes løst iht. leikeplassbestemmelsene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Krav om totalvurdering av leikeplass-situasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.) som må søkes løst iht. leikeplassbestemmelsene</li> <li>· Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk</li> <li>· Ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom den videreføres over flere eiendommer slik at enhetlig bebyggelsesstruktur sikres</li> </ul>

Å bygge boligblokk er tilpasset situasjonen i området, med eksisterende blokker, både nord i planområdet og i samme kvartal østover. Vi har heller ingen prinsipielle innvendinger mot foreslått utnyttelsesgrad på %-BYA=60.

Planområdet – eller nærmere bestemt tomte i sør mot Borgundvegen – er ut fra beliggenheten og størrelsen et forholdsvis krevende område å bygge ut:

- Det ligger veldig nært til et vegkryss med en god del trafikk. Vegnormene tilsier egentlig ikke at det kan være avkjørsel så nært opp til kryss.
- I tillegg går hovedsykkelaksen langs med planområdet, og det er i utgangspunktet et mål om å ha minst mulig avkjørsler som krysser en slik hovedakse.
- Store deler av planområdet ligger i rød støpsone, der det egentlig ut fra miljødirektoratets støyretningslinje ikke åpnes for å etablere støyfølsom bebyggelse. Boliger hører til denne kategorien. Arealplanen for kommunedelene Ålesund har definert avvikssoner støy i eget temakart D (herunder rundt Campus Ålesund, men planområdet ligger ikke innenfor denne sonen).
- Det er lite plass til lekeområder.
- Liten tomt med lite avstand av bygget til formålsgrænse for vegarealet (fortau), når en legger opp til en slik utnyttelsesgrad som foreslått.

Adkomst, støy og leke eller uteoppholdsareal har således vært gjenstand for flere drøftinger med de regionale myndighetene som har ansvar for disse temaene. Gjennom denne samhandlingen er det blitt utarbeidet de forholdsvis spesielle løsninger for området som nå legges til grunn for planforslaget:

- Det sentrale grepet i planforslaget er at det legges til rette for hybler som er egnet for studenter eller elever. Planområdet ligger nært til både Fagerlia vgs, fagskolen og til NTNU campus Ålesund, og det er ønskelig å etablere flere studentboliger i nærområdet til skolene.
- (Gamle) Ålesund kommune vedtok i 2019 Studentmeldingen, med handlingsplan for å bli en bedre studentvert. Å jobbe for flere studentboliger i kommunal regi er ett tiltak i handlingsplanen, men i utgangspunktet myntet på Ålesund sentrum, ikke på campus-området. Det nåværende private hybelprosjektet i Fagerlivegen er således ikke direkte støttet av studentmeldingen, men er likevel å anse som en styrking av studentinteressene i kommunen.
- Nærheten til skolene, kollektivtilbudet og (framtidig) hovedsykkelaksen gjør at en kan velge

å redusere parkeringsdekning for biler til nærmest null (det tilrettelegges kun for 3 handicap-parkeringsplasser). Parkeringsnormen i kommunedelplanen for Ålesund tilsier for hybler under 40 m<sup>2</sup> egentlig maks 1 p-plass i fortettingssone 2, og minst 0,25 p-plass i fortettingssone 3. Istedenfor tilrettelegges for innendørs sykkelparkering og -verksted for beboerne i hybelblokka.

- Sterkt redusert parkeringstrafikk inn og ut av eiendommen gjør at det blir mer forsvarlig å legge adkomsten til området til Kolvikbakken i vest, og dermed nært vegkrysset med Nørvegata/Borgundvegen, og over hovedsykkelaksen. Andre adkomstløsninger fra Fagerlivegen i nord har vært vurdert underveis, men er blitt forkastet (se planbeskrivelsen for nærmere opplysninger).
- Høy støybelastning er det i utgangspunktet ingen som bør være utsatt for. Når en likevel ønsker å få tatt i bruk et støyutsatt område til beboelse, er det nok å foretrekke å plassere beboerne kun bor der for en tidsavgrenset periode. Studenter er en slik gruppe som vanligvis bor på hybel for en forholdsvis kort periode.
- Hvis en samtidig låser hybelstørrelsen slik at de kun blir egnet til enslige beboere (uten barn), vil det være mindre behov for lekeareal for barn i planområdet. Men behov for uteoppholdsareal er det likevel; dette kommer vi tilbake til nedenfor.

Prinsippet for adkomstløsningen er behandlet i områdeplanen for Campus Ålesund, og har vært med på to høringer gjennom denne. Campus-planen strekker seg et godt stykke vestover langs Borgundvegen og helt inntil krysset mellom Fagerlivegen og Kolvikbakken (se kartutsnittet ovenfor). Dette for å regulere Borgundvegen som miljøgate og for å oppnå en gjennomgående løsning for sykkelaksen helt inntil der sykkelaksen går over i den rolige boliggaaten som Borgundvegen er på Nørve. I denne planen er avkjørselen til nåværende planområde vist med avkjørselspil.

Statens vegvesen har under 2. høringsrunden til campus-planen i sommeren 2019 uttalt at avkjørselen til planlagte studentboliger ved krysset Nørvegata/Borgundvegen er plassert uheldig nært krysområdet, og mener tilkomst her burde være fra Fagerlivegen i nord. Vi er i utgangspunktet enig i at det er uheldig, men har gjennom prosessen utprøvd alle andre tenkelige alternativ. I nært samråd med Statens vegvesen har vi kommet til at en begrenset trafikkmengde (renovasjon, HC-parkering og serviceadkomst – ikke parkering/parasje for biler, men for sykler) kan betjenes på vist sted. En generell avkjørsel til en bilgarasje vil ikke være akseptabelt her.

Bestemmelsene i foreliggende planforslag for Fagerlivegen 4 presiserer at det skal etableres 3 handicap-p-plasser.

I vår tilbakemelding til bestemmelsene hadde vi lagt inn formuleringen om at «det ikke kan tilrettelegges for flere bilparkeringsplasser utover det». Denne setningen har forslagstiller strøket i sin siste versjon. Det betyr at planbestemmelsene ikke inneholder noe konkret krav om parkeringsdekning (enten maks. eller min.) for nybygget, bortsett fra HC-plassene, og at det dermed vil være lovlig å etablere flere enn disse. Ut fra diskusjonene underveis i utarbeidingsfasen mener vi at det ikke kan aksepteres, og at det må defineres tydelig i planen at parkeringsdekning for bil skal være null, bortsett fra HC-plassene. Planbestemmelsene må endres på dette punktet før planforslaget sendes på høring.

Når det gjelder støyproblematikken, hadde planadministrasjonen underveis spilt inn en alternativ utforming for hybelblokka, med større dybde for å skape et indre atrium og dermed en stille side for hyblene som vender mot den støyutsatte fasaden mot vegen. Denne løsningen ville på grunn av sin dybde medføre dårligere lys- og solforhold i mellomarealet mot de eksisterende blokkene i nord.

Fylkesmannen var imot denne løsningen pga. ulempene for barn og unge sine oppvekstvilkår, og mente at det heller var akseptabelt å fravike støykrav i støyretningslinjen. En har derfor konkludert med å sørge for å ivareta innvendig støykrav gjennom støydempende vinduer og fasader og

balansert ventilasjon, samt skjerming av de aktuelle arealene for uteopphold mot støy. Vi gjør det tydelig at dette også er et fravik fra bestemmelsene om støy i gjeldende arealplanen for kommunedelen Ålesund, og fra temakart D.

#### Universell utforming, tilgjengelighetskrav og klausulering

I plandokumentene fra forslagstiller nevnes at 20 % av hyblene skal være tilgjengelige boenheter, og (i opprinnelig innlevert versjon) at det klausuleres for hybler for i minimum 20 år.

Andelen på 20 % tilgjengelige boliger er en unntaksregel i TEK17 § 1.2 som kan anvendes dersom eiendommen klausuleres til bruk for utleie til studenter i minst 20 år fra ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ellers (dvs. etter hovedregelen i TEK17 § 12-2 og når det ikke klausuleres til studenter) må minst 50 % av hyblene være tilgjengelige boliger, noe som i tilfelle vil resultere i færre hybler. Dette har vi påpekt ovenfor forslagstiller allerede ved nyoppstart av planarbeidet i 2013.

Forslagstiller legger med dette til grunn at unntaksregelen skal brukes. Det forutsetter klausulering til studentboliger, ikke bare til «hybler».

I planforslaget brukes likevel ikke ordet «studentboliger» eller «studenthybler», verken i bestemmelsene eller i planbeskrivelsen, kun «hybler» (selv om det etter planadministrasjonens oppfatning har vært tema i alle diskusjoner at det er studenter som er målgruppen, jf. vedlagte møtereferater).

En del av bakgrunnen for dette er at det i reguleringsammenheng ikke er lov å begrense arealbruken til en bestemt gruppe. Begrepsbruken «hybler» kom inn etter anberaling fra planadministrasjonen i en tidlig fase i planarbeidet.

Vi mener likevel at det er viktig å fremheve denne gruppen og i planbeskrivelsen (som ikke er et juridisk bindende dokument) bør det være mulig å tillegge til i denne saksframstillingen.

En annen del av bakgrunnen kan være at forslagstiller ønsker å kunne åpne prosjektet opp for det «generelle» hybelmarkedet. Vi er kritisk til dette. For det ene vil TEK17 ikke tillate en så lav andel tilgjengelige boliger hvis prosjektet ikke klausuleres til studentboliger. For det andre må da kommunen stille seg selv spørsmålet om en vil gi åpning for alle de nevnte spesialtilpasningene for planområdet (adkomstløsning, vedligehold, parkeringsdekning, avvik fra støyretningslinjen, avvik fra lekeplassbestemmelse) når målgruppa kanskje blir en annen. Når det blir en større andel andre beboere som ikke har tilknytning til skolemiljøene i nærområdet, vil det antagelig medføre større trykk på gateparkering i området.

Vi mener derfor at bestemmelsene må revideres slik at den gjenspeiler TEK17 korrekt, men anbefaler samtidig å få innspill på dette fra høringsinstansene før en konkluderer på dette spørsmålet.

Dette er de alternative formuleringer om klausulering i bestemmelsenes § 4.1:

- Forslagstiller: Hybler skal bygges i henhold til krav i TEK 17. Eiendommen klausuleres til hybler og minst 20 % av hyblene skal oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet (jf. § 1.2 7. ledd).
- Planadministr.: Hybler skal bygges i henhold til krav i TEK 17. Dvs. hvis eiendommen klausuleres til studentboliger, skal minst 20 % av hyblene oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet (jf. § 1.2 7. ledd). Hvis eiendommen ikke klausuleres til studentboliger, skal minst 50 % av hyblene oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet.

Klausuleringen må i tilfelle dokumenteres i byggesaken for å kunne få byggetillatelse med den reduserte andelen tilgjengelige boliger som planforslaget forutsetter.

#### Regulering av maks størrelse for hybler i nybygget?

Som nevnt ovenfor, er forholdene i planområdet ikke særlig egnet for barn og unge (lite plass ute, støyuksatt). Vi mener at det derfor vil være hensiktsmessig at en ikke tilrettelegger for hybler som ville være egnet for familier eller enslige med barn. Studenter med barn bør heller få et bedre botilbud andre plasser i nærheten av campus.

Det er ikke mulig å direkte ekskludere barn fra et planområde, men det er mulig med hjemmel i pbl. § 12-7 punkt 5 å gi bestemmelser om bl.a. største og minste boligstørrelse. Vi mener det bør vurderes å innarbeide to ulike maks-størrelser (for «vanlig hybel» og for «tilgjengelig hybel») som er tilpasset det prosjekteringsgrunnlaget som plandokumentene baserer seg på. Spørsmålet bør likevel først bli en del av høringen før det konkluderes. Hva som i tilfelle blir rette maks-størrelser kan avklares sammen med forslagstiller.

En slik framgangsmåte innebærer en mulig ulempe for forslagstiller (eller framtidig eier av hybelhuset) siden det vil «låse» hybelstrukturen så lenge planen gjelder slik den blir utatt. Dvs. eventuelt lenger enn de 20 årene som en klausulering pleier å vare. Men etter det vil det også være mulig å vurdere størrelsene på nytt i en planendringsprosess, som da kan se på om forholdene i nærområdet er slik at det kan tillates ombygging til en annen struktur.

#### Uteoppholds-/lekeareal

Med grunnlag i gjeldende lekeplassnorm for kommunedelen Ålesund og ut fra antall hybler som er som skal komme i planområdet (til sammen 101 boenheter), ville arealregnskapet for grønt tilsi behov for 2.456 m<sup>2</sup>.

Plankartet definerer to områder på bakken til rekreasjon, ett som fellesareal (tilhørende de eksisterende blokkene) på 0,2 daa i mellomarealet mellom eksisterende og ny bebyggelse, og ett som offentlig areal på ca. 0,3 daa i trekanten mellom vegene Kolvikbakken og Fagerlivegen, nåværende Assev-hagen som er i kommunal eie. I tillegg er det i bestemmelsene satt krav om uteoppholdsareal knyttet til nybygget, på minst 20 % av hyblenes bruksareal, eller ca. 300 m<sup>2</sup> ifølge planbeskrivelsen. Ut fra støy- og lysforholdene foran og bak nybygget mener vi at takterrasse er det eneste hensiktsmessige areal, og at det derfor bør settes krav om at det blir takterrasse.

Til sammen blir det ca. 300 m<sup>2</sup> definert uteoppholdsareal.

Forutsatt at det gjøres plangrep som gjør det mindre aktuelt for at barn kommer til å bo i området (jf. argumentasjonen om maks-størrelse på hybler foran), mener vi at den kraftig reduserte størrelsen på uteoppholds- og lekeareal (i forhold til normen) kan aksepteres. Og sett i lys av brukergruppen i planområdet, bør fokuset for opparbeiding i hvert fall av Assev-hagen heller ligge på rekreasjon og samling/opphold for unge voksne og godt voksne, enn å etablere lekestativ.

Felles lekearealet er det ingen rekkefølgekrav om opparbeiding om (knyttet til nybygget). Når det gjelder opprusting av Assev-hagen, har det vært tvetydige formuleringer i planmaterialet fra forslagstiller. Vi anbefaler at det blir et rekkefølgekrav, både med bakgrunn i det reduserte samlede arealet, i muligheten for at det her kan etableres funksjoner som kanskje ikke er mulig på takterrassen, og med bakgrunn i at beboerne i de eksisterende blokkene får betydelige ulemper i tap av utsikt for sine private balkonger, noe som det bør kompenseres for.

Vi skal samtidig ikke underslå at et slikt krav vil medføre betydelige kostnader, spesielt for støyskjermen som i tilfelle må oppføres samtidig. Selve tilrettelegging av arealet behøver ikke å bli så kostbart.

Her har forslagstiller kommet med en revidert formulering av rekkefølgekravet som knytter opparbeiding av støyskjermen også til opparbeiding av sykkeltraséen, i tillegg til opprusting av uteoppholdsarealet.

Vi mener at det ikke er noen saklig (dvs. støyfaglig) sammenheng mellom sykkeltraséen og støyskjermingen av Assev-hagen. Opparbeiding av sykkel- og gangaksen har ingen betydning for støynivået på uteoppholdsarealet, og sykkeltraséen er ikke avhengig av støyskjermen heller. Vi ser fordelene av at anleggsarbeidet gjøres unna samlet, men mener likevel at denne koblingen til sykkeltraséen ikke er riktig.

Det er også i samsvar med hvordan Statens vegvesen håndterer saker der miljø- og sikkerhetstiltak langs veg (dette omfatter bygging av sykkelveger) ikke medfører merkbart økt støynivå for nærliggende boliger.

#### Byggehøyde

Gesimshøyden til den eksisterende (avtrappede) blokk nord i planområdet er på hhv. kote 38,2, 39,1 og 40,0 oppover langs Fagerlivegen. Det er foreslått en ny bebyggelse som tåler tre boligetasjer pluss kjeller, med generell gesimshøyde på maks. kote 36. Dette medfører en betydelig utsiktstap for de fleste beboerne i den eksisterende blokk. Kun de øverste etasjene beholder noe utsikt.

Samfunnsnyttene med hybler i nærområdet til campus er så store at vi heller går inn for 3 etasjer. Forslagstiller argumenterer at bygningen vil få flatt tak for å gi best mulig solforhold på utearealene syd for eksisterende blokk og for også gi best mulig utsikt mot syd fra boligene i eksisterende bygningsmasse. Dette er noe litt bedre enn om nybygget i tillegg hadde fått saltak, men bøter ikke på den grunnleggende interessekonflikten.

Deler av taket (opptil 30 %) skal bli brukt til tekniske (samt trappetuss og heis). Ifølge planbeskrivelsen skal rekkverket utformes i glass og stål da ikke innskrenke utsikten for bakenforliggende bebyggelse ytterligere, men dette er foreløpig ikke sikret gjennom krav i bestemmelsene. Vi lurte samtidig på om det er behov for å åpne for at så mye som 30 % av takoverflaten kan bli 4 m høyere (dvs. som en full fjerde etasje) enn den generelle gesimshøyden på kote 36. Dette må kunne vurderes nærmere frem mot 2. gangs behandling av planen etter høringen.

#### Vurdering etter naturmangfoldloven

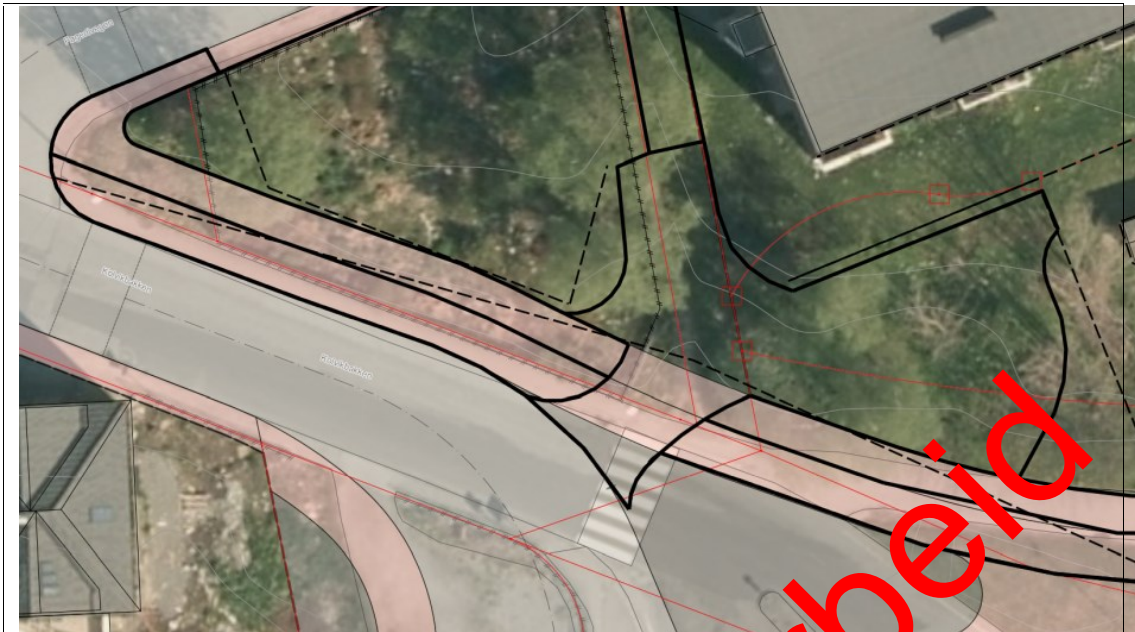
Det er gjort en sjekk av de mest tilgjengelige databaser om naturmangfold, samt en enkel befaring i området. Jf. planbeskrivelsen. En registrert forekomst av ask (truet art) kunne vi ikke bekrefte og er trolig en registrering på feil sted. En forekomst av en fremmed art med høy risiko forutsettes tatt ut når Assev-hagen ruster opp.

#### Vann og avløp

Det er så langt ikke utarbeidet noen planer for hva som er behovet innenfor vann og avløps-området. Ved oppstart hadde kommunens VAR-virksomhet ikke innspill og ville avvente ferdig planforslag. Dette vil vi komme tilbake til etter høringen når Vs for vatn og avløp har kommet med sine merknader til planforslaget.

#### Gjennomføring av planen

For at nybygget kan etableres, er det uansett krav i planen om at frisikt fra avkjørselen må være ivarettatt. Det betyr at eksisterende mur langs sørsiden av Assev-hagen må rives og reetableres lenger inne. Samt at avkjørselen kreves opparbeidet iht. planen.



Flyfoto med formålsgrenser fra campus-planen (grå linjer) og formålsgrenser (svarte linjer) og juridiske linjer - herunder frisiktlinje – (stiplede linjer) fra planforslaget.

▲ Nord - Ikke i målestokk

Nybygget skal etableres bare 3 m fra framtidig formålsgrense mot fortauet. Vi mener at det vil være en fordel for både beboerne og for de som skal utføre opparbeidingen av fortau og sykkelveg, om en slipper å gjøre det etter at bygget står ferdig og er i bruk.

Begge disse forhold taler for at utbygger og kommunen går i dialog om et samarbeid om å etablere fortau og sykkelvegen i tråd med campus-planen i samarbeid med planområdet, samtidig med at hybelprosjektet etableres. Eventuelt i form av arealkjøp eller fra privat side med senere tilbakebetaling for avtalte deler av anlegget fra offentlig side. Frånskyndet opparbeiding vil kunne omfatte de delene som ikke kommer i arealkonflikt med eksisterende kjøreveg, kryss og bussholdeplass. Det vil da ikke være langs hele planområdet, men på en strekning på ca. 100 m.



Strekning som kan opparbeides uten arealkonflikt med dagens veganlegg.

▲ Nord - Ikke i målestokk

Strekningen ligger i tilknytning til tiltaket «Campus miljøgate» i bypakken. Bypakken ligger for tiden

til behandling i samferdselsdepartementet der en nå og fram til høsten gjennomfører pålagt ekstern kvalitetssikring (KS2), før saken kan fremmes videre til behandling i Stortinget.



Hvis både KS2 og Stortinget er positiv, kan det være mulig at bypakken starter i 2021, og at enkelte prosjekter i pakken da vil kunne starte opp. Det er mer at vi ser muligheten for at det offentlige enten kan starte opparbeidingen selv, eller at den da kan refundere tidligere utgifter fra privat side. Hybel-prosjektet promoterer sykkelbruken ved å kutte ut vanlig bilparkering helt, og ved å etablere både sykkelparkering til alle beboere og sykkelverksted. Da ville det etter vår oppfatning passe bra til prosjektet som sykkelsatsingen til Ålesund også vises utenfor døra.

Vi har vurdert om det er hensiktsmessig eller nødvendig at en samlet opparbeiding av tilstøtende vegareal bør innarbeides som et rekkefølgekrav i planforslaget, men har valgt å ikke anbefale det. Dette fordi hybelprosjektet ikke er fysisk avhengig av at hele opparbeiding skjer samtidig. Det ville «bare» være veldig positivt for begge parter om det skjer.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Hvis planforslaget blir vedtatt etter 2. gangs behandling slik det er utformet nå, vil det bli aktuelt for kommunen å avhende areal som er tenkt inngått i boligarealet til nybygget, etter egne forhandlinger.

#### **Juridiske konsekvenser:**

Vedtaket om høring er et prosessledende vedtak og ikke noen enkeltvedtak etter forvaltningsloven. Vedtaket kan ikke påklages.

#### **Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:**

Assev-hagen er foreløpig foreslått regulert som offentlig lekeareal (o\_BLK). Dette betyr at vedlikehold i fremtiden vil være kommunalt ansvar. En kan vurdere om det er rett og nødvendig (dvs. om allmennheten har en interesse i å bruke arealet, eller om arealet heller bør være et fellesareal for alle beboerne i planområdet. Det igjen vil kunne gi organisatoriske utfordringer.

### Samla vurdering og konklusjon:

Planforslaget har vært gjennom en rekke drøftinger underveis i utarbeidingsfasen. Forslaget er nå bearbeidet så langt at vi mener at den vil kunne svare tilfredsstillende til utfordringene som er i området.

Det er likevel noen formuleringer i forslagstillers forslag til planbestemmelsene som etter vår oppfatning gjør at planforslaget beveger seg noe bort fra grunnlaget som har blitt lagt gjennom drøftingene underveis. Dette gjelder upresise krav om parkeringsdekning og foreslått avvik fra krav i TEK17 om klausulering til studentboliger, noe som er forutsetningen for lav andel tilgjengelige boliger på 20%. Vi anbefaler derfor at bestemmelsen om parkeringsdekning revideres slik at det ikke åpnes for flere parkeringsplasser enn de 3 HC-plassene som hele tiden har vært med i drøftingene, og at spørsmål om studenter som målgruppe og klausulering følger planforslaget til høringen.

Hovedgrepet er altså hybelbygg (enten til studenter eller til generell beboelse), noe som åpner for å sette veldig lav parkeringsdekning for biler for å kunne akseptere adkomst fra Kovi bakken i vest på tvers av hovedsykkelakse. For at lav arealdekning for leke- og uteoppholdsarealer kan aksepteres, foreslår vi å innarbeide maks. størrelser for hyblene, slik at det blir lite aktuelt at barn bosetter i planområdet. Små hybler vil tendensielt også gi kortere bopetider, slik at beboerne ikke blir utsatt for støy i området over lang tid.

Koblingen av rekkefølgekrav om støyskjerm foran o\_BLK til opparbeidningen av sykkeltraséen må fjernes pga. manglende saklig eller faglig sammenheng.

Vi anbefaler å sende planforslaget på høring med drøftingene og med de spørsmål som er nevnt ovenfor.

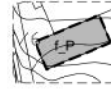
### Vedlegg:

1. Plankart rev. A 05.06.2020
2. Reguleringsbestemmelser rev. A - 22.05.2020
3. Planbeskrivelse rev. A - 03.06.2020
4. Illustrasjon plan
5. Illustrasjon nr
6. Lyskildgeanalyse
7. RGS-sjekkliste
8. Støyvurdering 2015
9. Ruspill ved oppstart
10. Fagerlivegen 4, referat fra drøftingsmøte 06.09.2016 (DokID 1282902)
11. Fagerlivegen 4, gnr. 139 bnr. 24 og bnr. 517 med flere, detaljplan - referat fra drøftingsmøte 26.01.2018 (DokID 1538263)
12. Referat fra oppfølgende drøftingsmøte 130418 - Fagerlivegen 4, gnr. 139 bnr. 24 og bnr (DokID 1594387)
13. Plankart rev. A 05.06.2020 (sosi-fil)



Plan under arbeid

Tegnforklaring Reguleringsplan PBL 2008		Linjesymbol
<b>§12-5. Nr. 1 - Byggelse og anlegg</b>	<b>BBB</b> Boligbebyggelse-blokkebyggelse (1115)	RpGrense
<b>BLK</b> Lekeplass (1610)	<b>SKV</b> Kjøreeveg (2011)	RpFormalGrense
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>SF</b> Fortsa (2012)	Bygggrense (1211)
<b>SGS</b> Sykkeleneg (2017)	<b>P</b> Parkering (2000)	Bygggrense som forutsettes fjernet (1215)
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	<b>GTD</b> Turdrag (3030)	Fisikdlinje (1222)
<b>§12-6 - Hensynssoner</b>	<b>H140</b> Fisak (140)	Regulert stasjonskjerne (1227)
<b>H210</b> Stasjons - Rad sone iht. T-1442 (210)	<b>H220</b> Stasjons - Gul sone iht. T-1442 (220)	RpStasjonGrense
<b>H220</b> Stasjons - Gul sone iht. T-1442 (220)		RpStasjonGrense
		Regulert høydekurve
		Måle og avstandslinje (1259)



A1: Formål under regulert boligformål BBB er parkering felles f.p. Areal får samme cote som f\_SKV. M1:500

**Kartoppløsning:**  
 Kilde for basiskart: Alnøse Kommune  
 Dato for basiskart: 13.08.2013  
 Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89 WGS84  
 Høydeinnmåling: NN1984

Elvdistanse: 1 m  
 Kartmålestokk: 1:500 m

N

---

**Reguleringsendring for  
Fageriveien 4, gnr. 139 bnr. 24 og 517**

Ansøker-ID:  
 Ansøker kommune:  
 Følgeligittler:  
 Westre Eiendomsselskap AS

SAKS-	DATE	SIGN.
NR.		

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Dato	Revisjon	Innhold
05.07.20	Revisjon	Innsettning til Campusplanens grensene
	Revisjon	
	Revisjon	

**Kommunestyret sitt vedtak**

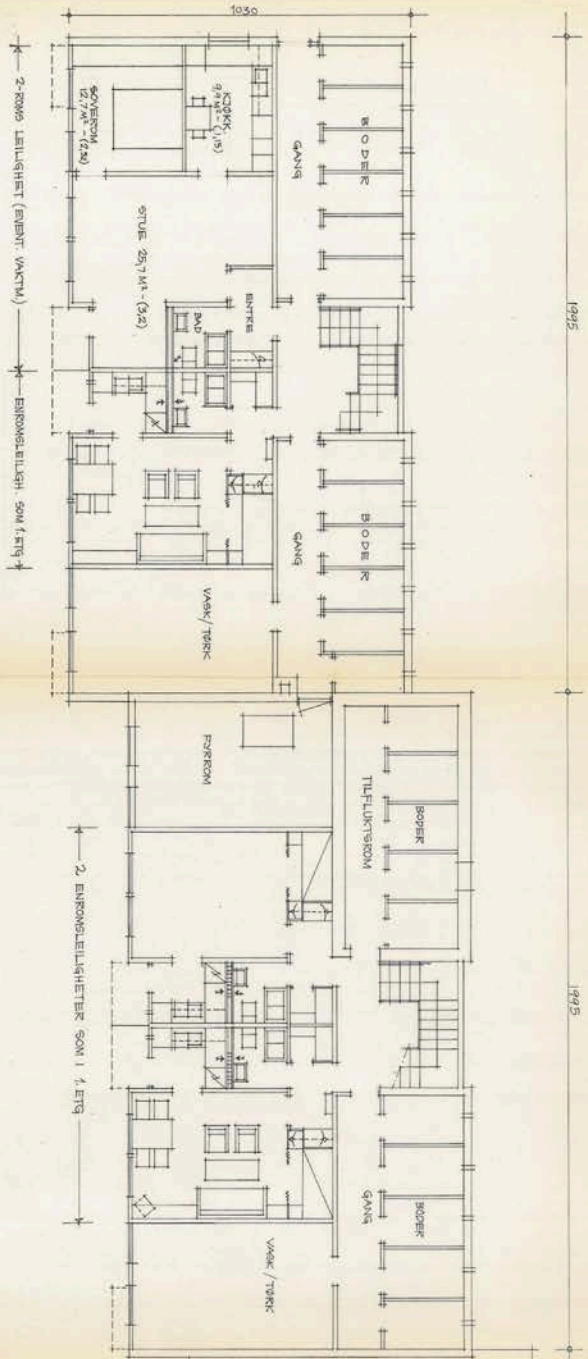
Ny 2. gangs behandling  
 Offentlig uttalelse fra ..... JH .....  
 2. gangs behandling  
 Offentlig uttalelse fra ..... JH .....  
 1. gangs behandling  
 Korrigering av oppsett av planarbeid

Oppprentning: .....

**PLANEN ER  
UTARBEIDET AV:** .....

**TEGNSK. DATO SIGN.**  
 25.06.19 KOP

Denne beskriften av planene er i samsvar med kommunestyrets vedtak av .....



Ålesund bygningsråd  
 Ålesund bygningsråd  
 1. 2/197  
 1. 2/197  
 FOR ÅLESUNDS ARBEJDERFORENING  
 FORSLAG TIL ALDERSGÅLGER I FAGERLIA  
 PLAN KJELLER - MÅL 1:100

*M. Sannes 1976*

3

Navn: Ålesund Arbeiderforening

Adr.: v/advokat Peter-Ludvig Eidsvik, Notenesgt. 1-B, Ålesund.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Boligbygg oppført på eiendommen Fagerlivegen 5

På følgende betingelser:

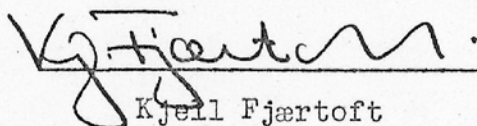
1. Brannslange monteres i samtlige leiligheter.
2. Takverk må forsvarlig avluftes.
3. Fjærhengsler på branndører strammes.
4. Påbudt utstyr til tilfluktsrom anskaffes innen 1/7-71.

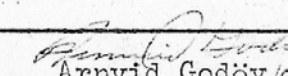
Øvrige resterende arbeider er:

Opparbeiding av parkeringsplasser og adkomstveger, planeringsarb samt delvis utvendig malerarbeid.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: Kontinuerlig

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 5/4-71.

  
Kjell Fjartoft

  
Arnvid Godøy  
bygningskontro

## **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

Vedtatt i sameiermøte  
den 11.06.2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017

### **§ 1**

#### **NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet Fagerliveien 4 (heretter sameiet) har forretningskontor i Ålesund. Sameiet består av 32 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring tinglyst den 12.03.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 139 bnr 24 i Ålesund Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2**

#### **ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere uødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3**

#### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4

### VEDLIKEHOLD (§32,33,34 og 34 i eierseksjonsloven)

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### **Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av

seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

#### **Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet

### **§ 5**

#### **VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

### **§ 6**

#### **REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver pålegges å melde fra til styret via sameiets portal hvem som til enhver tid bor i seksjonen.

### **§ 7**

#### **STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8

### STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 9

### OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10

### OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 11

### **INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 12

### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Budsjett kommende år
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### § 13

#### MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### §14

#### REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet plikter å ha revisor. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

### § 15

#### FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16

### MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17

### FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

## § 18

### BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER og SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE FELLEAREALER

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

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.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

## § 19

### **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 20

### **HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 21

### **FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

Ålesund den 11.06.2019

\*\*\*\*\*

# SAMEIET FAGERLIVEIEN 4

## HUS-MAPPE

### INNHOLD:

1. Trivselsregler
2. Branninstruks
3. Sjøppelinstruks
4. Regler for utleie, herunder informasjon til styret
5. Forsikringsselskap
6. Sameiets vedtekter
7. Personvernregler

## 1. Orden og trivselsregler

### Kjeller og ganger:

Det skal ikke oppbevares gjenstander som tiltrekker seg/holder på fukt.

Kjellerdørene skal alltid være lukket.

Ytterdører for alle hovedinnganger og kjellerinngang mot øst, skal alltid være låst.

«Rot» skal ikke oppbevares i ganger og fellesarealer, men i bod.

### Ro og orden ellers:

Vi er alle interessert i et innbydende nabolag. Plukk med deg boss du ser når du går forbi, og hold generell orden.

Har du en hund som gir mye lyd fra seg, skal denne ikke luftes etter kl 23 da naboene ønsker stillhet. Den skal heller ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er rolig og stille.

Vaskemaskiner skal ikke gå etter kl 22.

Generell hus-ro og stilt etter kl 23.

Nabovarsel skal gis minimum 5 dager i forkant dersom man skal ha «selskap» som medfører mer støy/uro enn normalt.

Det skal alltid være frie rømningsveier i bygget.

Fellesarealer (hverken innendørs eller utendørs) skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler eller til private aktiviteter og hundehold

Det skal ikke forekomme forsøpling av fellesareal, herunder dyrebæsj. Det skal ikke mates fugler etc fra verandaer o.l.

### Grilling:

Grunnet brannfare og røyk skal ikke kullgrill benyttes i Sameiet. Elektrisk grill og gassgrill aksepteres.

### Ellers:

Misnøye eller forslag til endringer bør tas opp direkte med styret. Sameiet har fri adgang til Bingsa. Frikortet lånes ut av styret.

### Nøkler:

Sameiet har eget nøkkelsystem. Nye nøkler kan fås ved at Styret v/Styreleder bestiller det.

Seksjonseier kan velge å skifte sylinder i sin dør og få nye k-nr nøkler, da kan ikke uvedkommende ta seg inn via tapt nøkkel.

Blokken vil være utsatt for uvedkommende dersom beboere mister nøkler.

## 2. Branninstruks.

**Når du oppdager brann/ved brannalarm, er det din plikt å forlate bygningen!  
Oppmøteplass er om mulig i krysset Bøgata/Fagerliveien.**

Avhengig av forholdene kan du:

**Varsle:** Alle som befinner seg i miljøet skal varsles, bruk manuelle meldere der det finnes. Ring 110!

**Redde:** Hjelp mennesker som trenger hjelp til nærmeste sikre sted.

- Slukke:** Bruk nærmeste slukkemateriell, ikke forlat brannstedet med en gang da brannen kan starte igjen.
- Begrense:** Når du forlater bygning/brannrommet, lukk, men ikke lås, dører og vinduer.
- Veilede:** Veiled og forklar om hendelsen til områdeleder eller annen ansvarlig person.
- 
- Brann: 110**
- Politi: 112**
- Sykehus: 113**

### 3. Sjøppelinstruks

#### GRÅ CONTAINERE:

Pakk inn søppelet og knyt igjen poser så holder containerne seg rene lenger uten å stinke.  
Lokkene skal være lukket !

#### BLÅ CONTAINERE:

Disse er til PAPIR og ingenting annet. Plast/EPS/Isopor/annen emballasje/kunststoff o.l. skal i henholdsvis sekker for plastinnsamling eller Grå Containere som restavfall ihht regler fra kommunen.

Papp/esker/kasser/kartonger rives opp og brettes helt sammen da blir det plass til alle uten at containerne er overfylte med lokkene vidåpne. Større møbelemballasje kjøres til Bingsa av den enkelte beboer, det er ikke kapasitet til å legge dette i blå containere. Sameiet har kort som kan benyttes ved levering til Bingsa

Generelt: Det skal ikke hensettes eller lagres avfall / emballasje / ødelagte møbler/Hvitevarer o.l. ved inngangspartiet eller i gangene, dette må lagres i den enkelte beboers bod eller bortkjøres omgående av den enkelte beboer.

### 4. Regler for utleie, herunder informasjon til styret.

Det er samme regler for leietakere av en seksjon som en eier av en seksjon.

Den som leier ut sin seksjon plikter å informere styret om hvem som leier; herunder navn og eventuell annen adresse, mobil og epost.

Utleier plikter også å utlevere hus-mappen. Denne skal følge seksjonen til enhver tid.

### 5. Forsikringsselskap.

Veno Forsikringsmegling AS megler Sameiets forsikring.


 Returneres til *org.no. 942953119*  
**EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS** avd. for Næringsmegling  
 Postboks 1078, Sentrum  
 6001 Ålesund

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	139	24		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
935953545	Westre Eiendomselskap AS	1/1
 Doknr: 178417 Tinglyst: 12.03.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	38	B	13	B	50	B	25	B	50	B	37			49
2	B	33	B	14	B	33	B	26	B	33	B	38			50
3	B	33	B	15	B	33	B	27	B	33	B	39			51
4	B	33	B	16	B	50	B	28	B	50	B	40			52
5	B	33	B	17	B	50	B	29	B	50	B	41			53
6	B	33	B	18	B	33	B	30	B	33	B	42			54
7	B	33	B	19	B	33	B	31	B	33	B	43			55
8	B	21	B	20	B	50	B	32	B	50	B	44			56
9	B	50	B	21	B	50	B	33				45			57
10	B	33	B	22	B	33	B	34				46			58
11	B	33	B	23	B	33	B	35				47			59
12	B	50	B	24	B	50	B	36				48			60

RETT GJENSART BEKREFTES

Ålesund kommune

Kart og oppmåling


*S. S. fram*

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.			
Sum tellere:	1253	= nevner:	1253

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

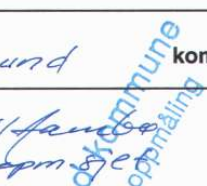
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
------	----------------------

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</b>		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, den 4/2 2009	WESTRE EIENDOMSSKIP  Kaj Bang Westre	

**RETT GJENS**  
**Ålesund**  
**Kart o**

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>	
Gnr.	Bnr.
139	24
Fnr.	Snr.
1-32	
i Alesund kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Ales. 09.03.2009	 Sign. Egil Hansen kart og oppmåling

**Noter:**

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

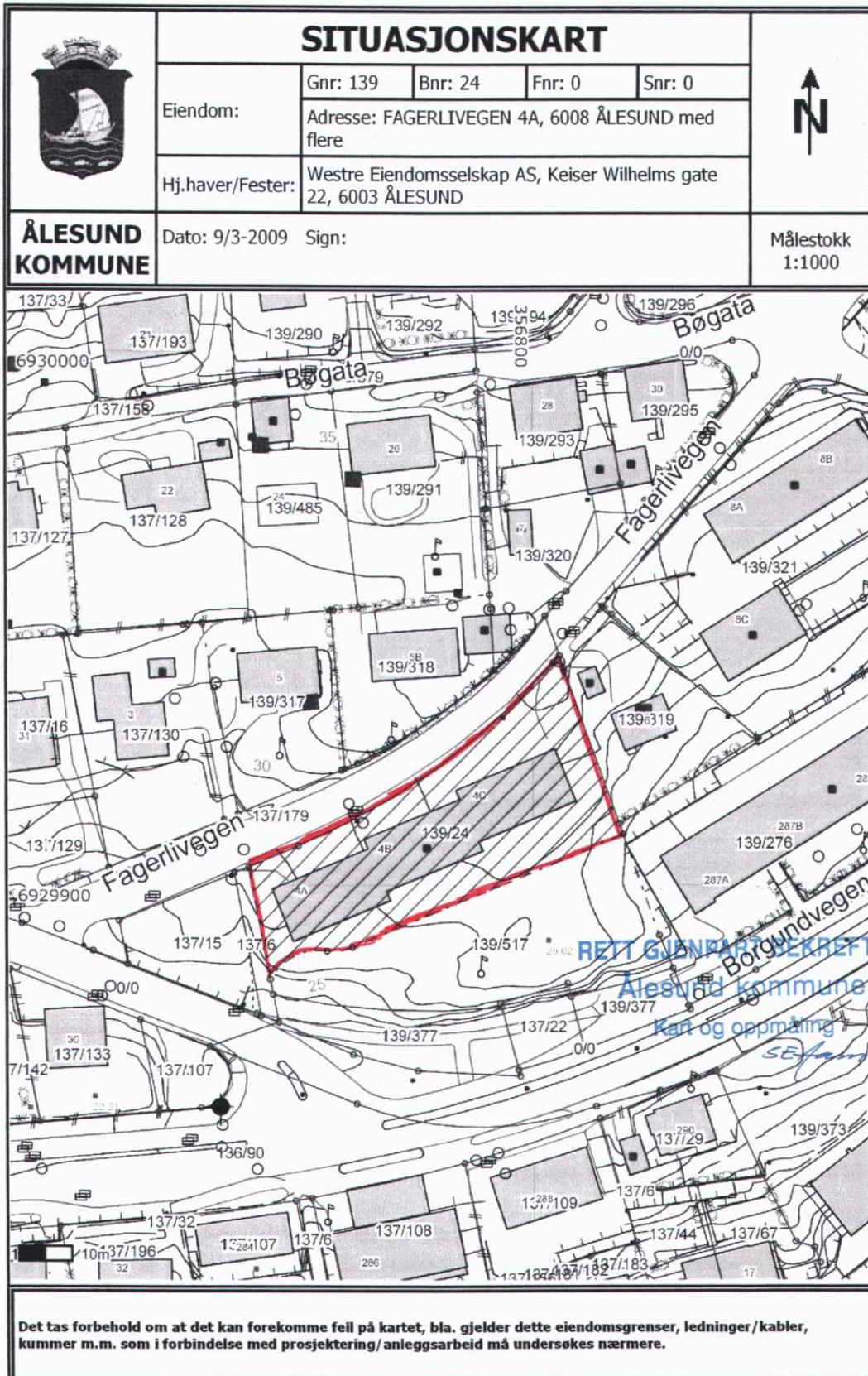
Dato	Partenes underskrift

PART BEKREFTET  
 d kommune  
 g oppmåling

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 3

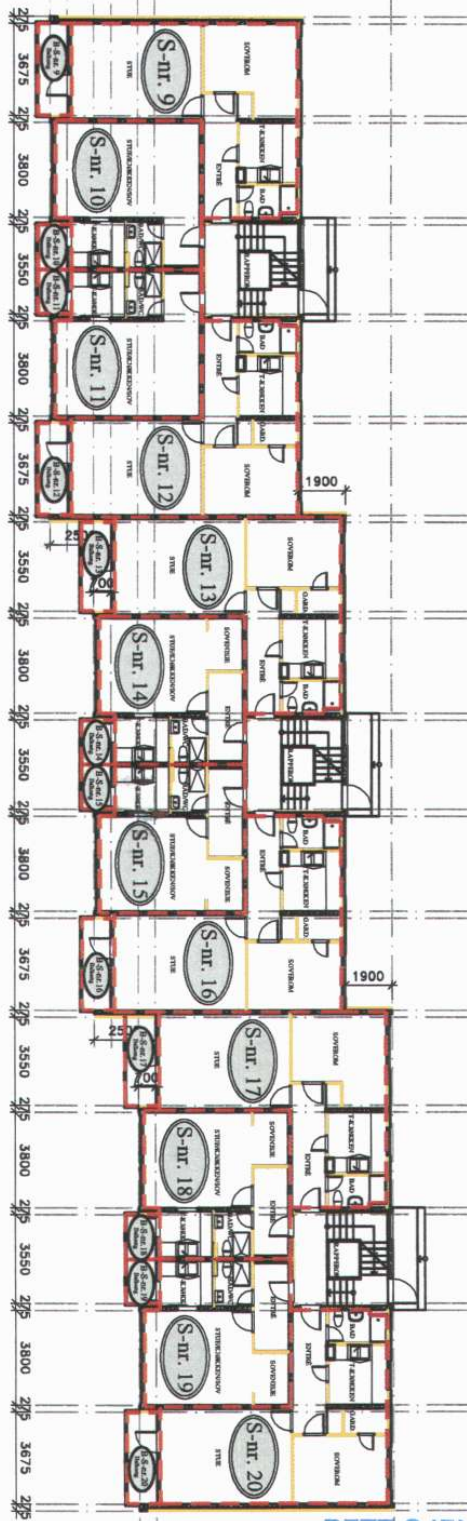




<http://kart.alesund.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?Left=356700....> 09.03.2009



3.

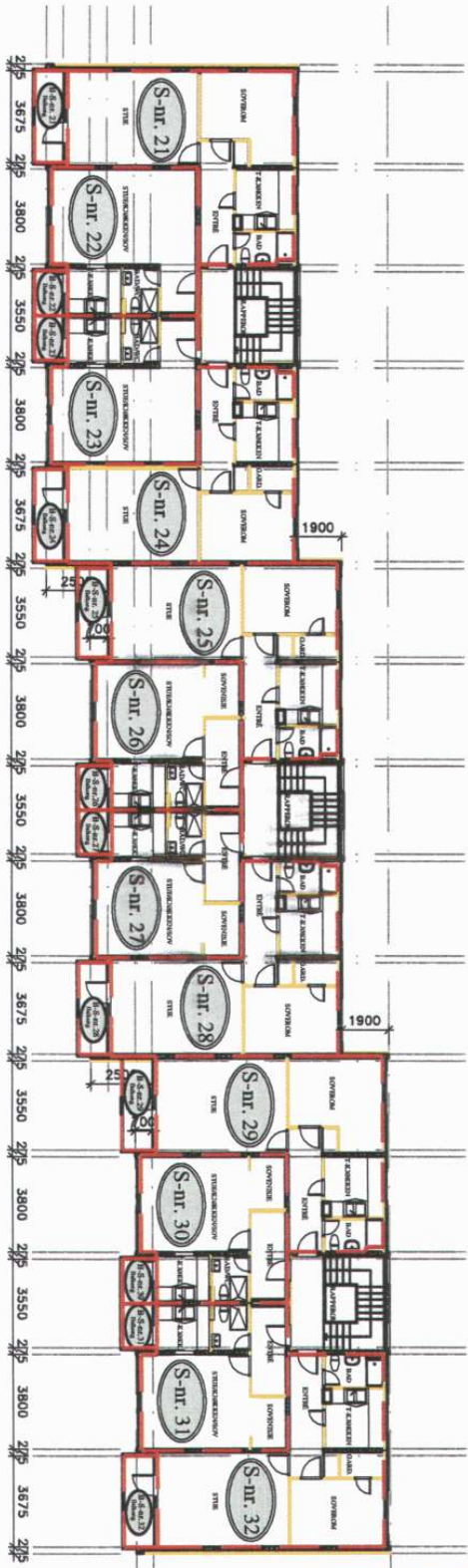


RETT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling  
*S. Erfan*

- FORUTSETNINGER FOR MÅSETTINGEN/TEGNINGEN:
- Tegningen er manuelt innmalt på "gammelt" tegningsgrunnlag alle mål og høyder må derfor kontrolleres på stedet.
  - P.g.a. tegningens kompleksitet/oppygning og sammensetning av bygningsdelene, blir målenøyaktigheten noe redusert (+/- 250mm).
  - Det forutsettes at kartgrunnlag fra Ålesund kommune er riktig.
  - Stedlige endringer/tilpasninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.
  - Måsettingen i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av oppmålte, ferdigstilte hus.

REV.	REV. GJELDER	SOBN	DATO
>	SOM BYGD* TEGNING		
>	ARBEIDSTEGNING		
>	ANBUDSTEGNING		
>	ANMELDSESTEGNING		
>	MIDLERTIDIG TEGN.		
>	SEKSJONERING		
	<b>FAGERLIVEIEN 4</b>		
	<b>TILRAKSHAVER Vestre Bøndomsestak AS</b>		
	<b>SEKSJONERINGSPLAN - 1. ETG.</b>		
	<b>Overlatelygning - Gar. 139/Bnr. 24</b>		
	TEKNISSJØNDRER	REV.	DATE
	KOP	AA/1:250	1980
	PROSJEKTERINGSBUREAUET	SAK NR	06.01.08
	<b>SKANSKJE &amp; PARTNER AS</b>	TEGN. NR	
	Postboks 906, 6001 Ålesund	544 101 S	

4.

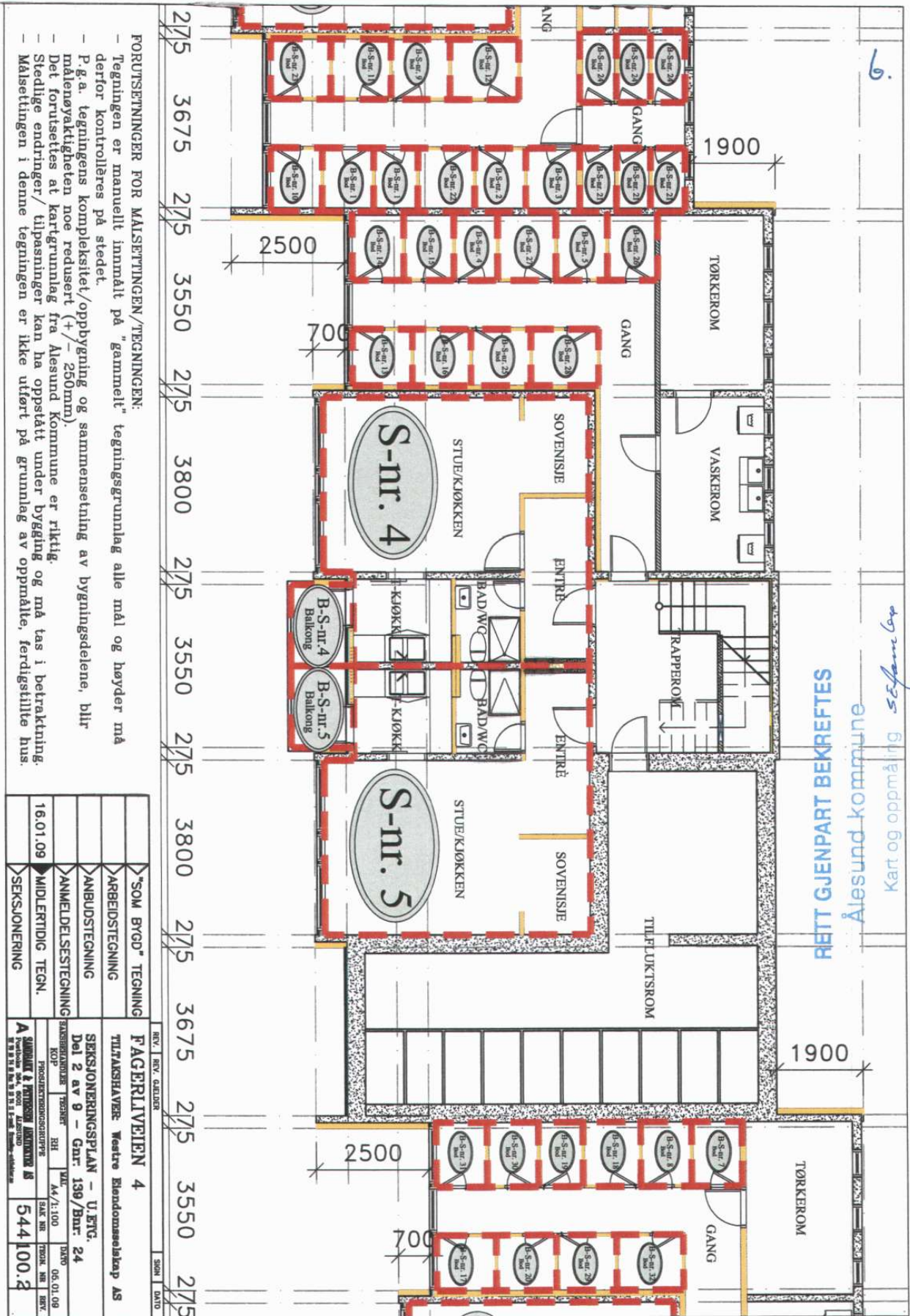


RETT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling  
*Sefambro*

- FORUTSETNINGER FOR MÅLSETTINGEN:
- P.g.a. tegningens kompleksitet/oppbygning og sammensetning av bygningsdelene, blir målanøyaktigheten noe redusert (+/- 250mm).
  - Det forutsettes at kartgrunnlag fra Ålesund kommune er riktig.
  - Stedlige endringer/tilpasninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.
  - Målsettingen i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av oppmålte, ferdigsjilte hus.

REV. NYV. GJELDER	SON. I. DATO
<b>4</b>	
<b>FAGERLIVEIEN</b>	
TILTAKEHÅVER: Vestre Skredomseløkkap AS	
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG.	
Oversiktstegning - Gar: 139 / Dnr: 24	
PROSJEKTERINGSLEDELSE	PROSJEKTERINGSDIREKTØR
TEKNIK	TEKNIK
HH	VAL
AA/1.260	DATO
06.01.08	REV.
544	SAK NR.
102.4	TEK. NR.
	REV.

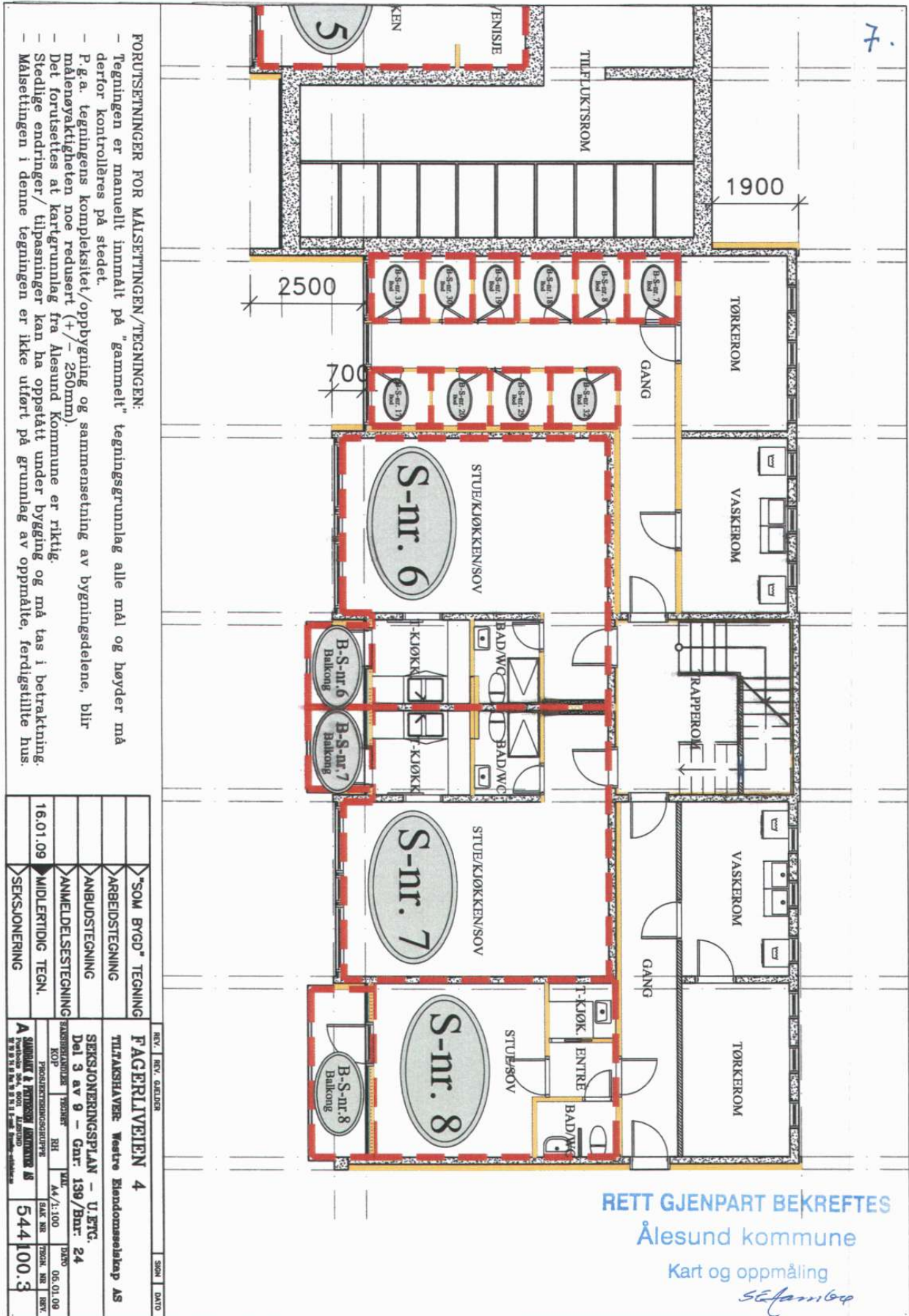




FORUTSETNINGER FOR MAISETTINGEN/TEGNINGEN:  
 - Tegningen er manuelt innmalt på "gammelt" tegningsgrunnlag alle mål og høyder må derfor kontrolleres på stedet.  
 - P.g.a. tegningens kompleksitet/opbygging og sammensetning av bygningsdelene, blir målenøyaktigheten noe redusert (+/- 250mm).  
 - Det forutsettes at kartgrunnlag fra Ålesund Kommune er riktig.  
 - Stedlige endringer/tilpasninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.  
 - Måsettingen i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av oppmålte, ferdigstilte hus.

"SOM BYGD" TEGNING	FAGERLIVEIEN 4
ARBEIDSTEGNING	TILTARSHVER Vestre Eiendomsselskap AS
ANBUDESTEGNING	SEKSJONERINGSPLAN - U.ETG.
ANMELDELSESTEGNING	Del 2 av 9 - Gar: 199/Bnr: 24
MIDLETTIDIG TEGN.	PROSJEKTERINGSSEKSIJONEN
SEKSJONERING	KOP
	SH
	VAL
	SAK NR.
	TRON. NR.
	REV.
	544 100.2

REIT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling



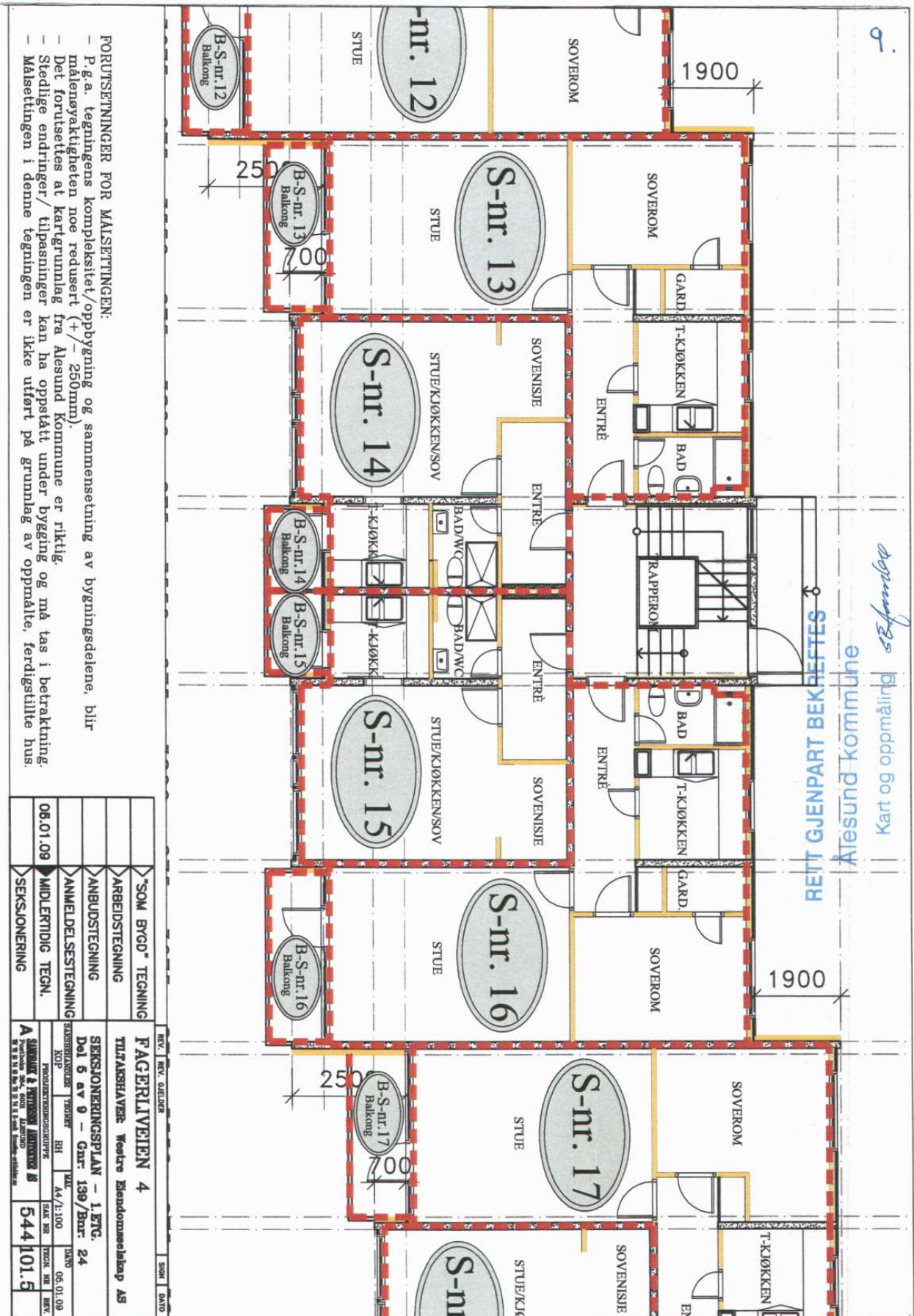
**FORUTSETNINGER FOR MAISETTINGEN/TEGNINGEN:**

- Tegningen er manuell innmål på "gammelt" tegningsgrunnlag alle mål og høyder må derfor kontrolleres på stedet.
- P.g.a. tegningens kompleksitet/opbygging og sammensetning av bygningsdelene, blir målemøyaktigheten noe redusert (+/- 250mm).
- Det forutsettes at kartgrunnlag fra Ålesund Kommune er riktig.
- Stedlige endringer/tilpasninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.
- Målingene i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av oppmålte, ferdigstilte hus.

REV.	REV. GJELDER	SIEN	DATO
"SOM BYGD" TEGNING		FAGERLIVEIEN 4	
ARBEIDSTEGNING		TILTAKSHAVER: Vestre Skjendomselvskap AS	
ANBUDESTEGNING		SEKSJONERINGSPLAN - U.ETG.	
ANMELDESESTEGNING		Del 3 av 9 - Gnr: 139/Btr: 24	
16.01.09		KOP	
MIDLERTIDIG TEKN.		PROSJEKTERINGSGRUPPE	
SEKSJONERING		A	
		SALG NR. 544 100.3	
		TRON. NR. 06.01.09	
		REV.	

RETT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling  
*SEfamibø*





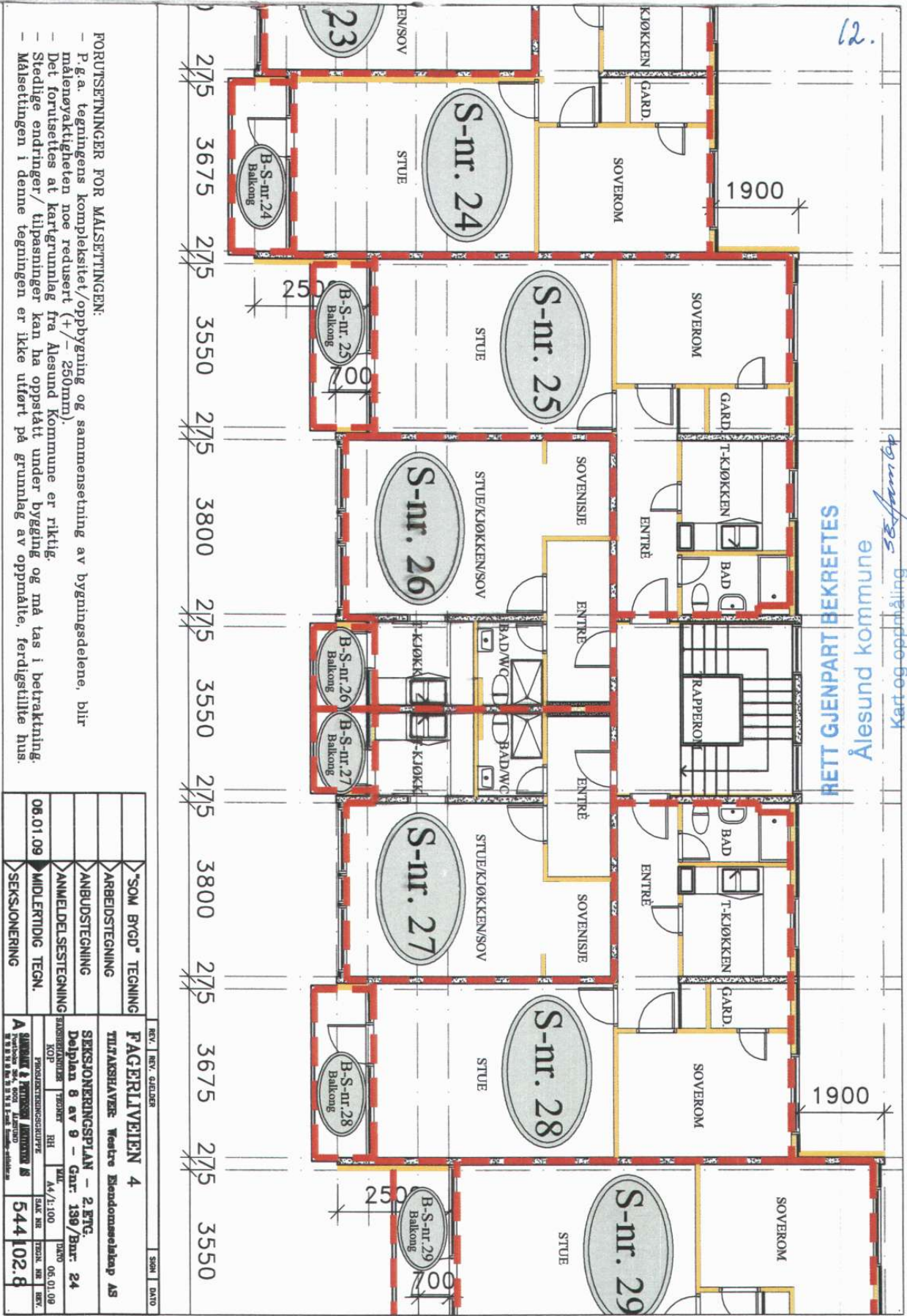
FORUTSETNINGER FOR MÅLSETTINGEN:  
 - P.g.a. tegningens kompleksitet/oppbygning og sammensetning av bygningsdelene, blir målenøyaktigheten noe redusert (+/- 250mm).  
 - Det forutsettes at kartgrunnlag fra Ålesund kommune er riktig.  
 - Stedlige endringer/tilpasninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.  
 - Måsettingen i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av opmålte, ferdigstilte hus.

REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q	REV. Q
06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09	06.01.09
SEKSJONERING	MIDLERTIDIG TEGN.	ANMELDSELSTEKNING	ANBUDESTEGNING	ARBEDISTEGNING	*SOM BYGD* TEKNING	SEKSJONERING	MIDLERTIDIG TEGN.	ANMELDSELSTEKNING	ANBUDESTEGNING
A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
544	544	544	544	544	544	544	544	544	544
101.5	101.5	101.5	101.5	101.5	101.5	101.5	101.5	101.5	101.5

REITT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling  
*S. Bjørndal*

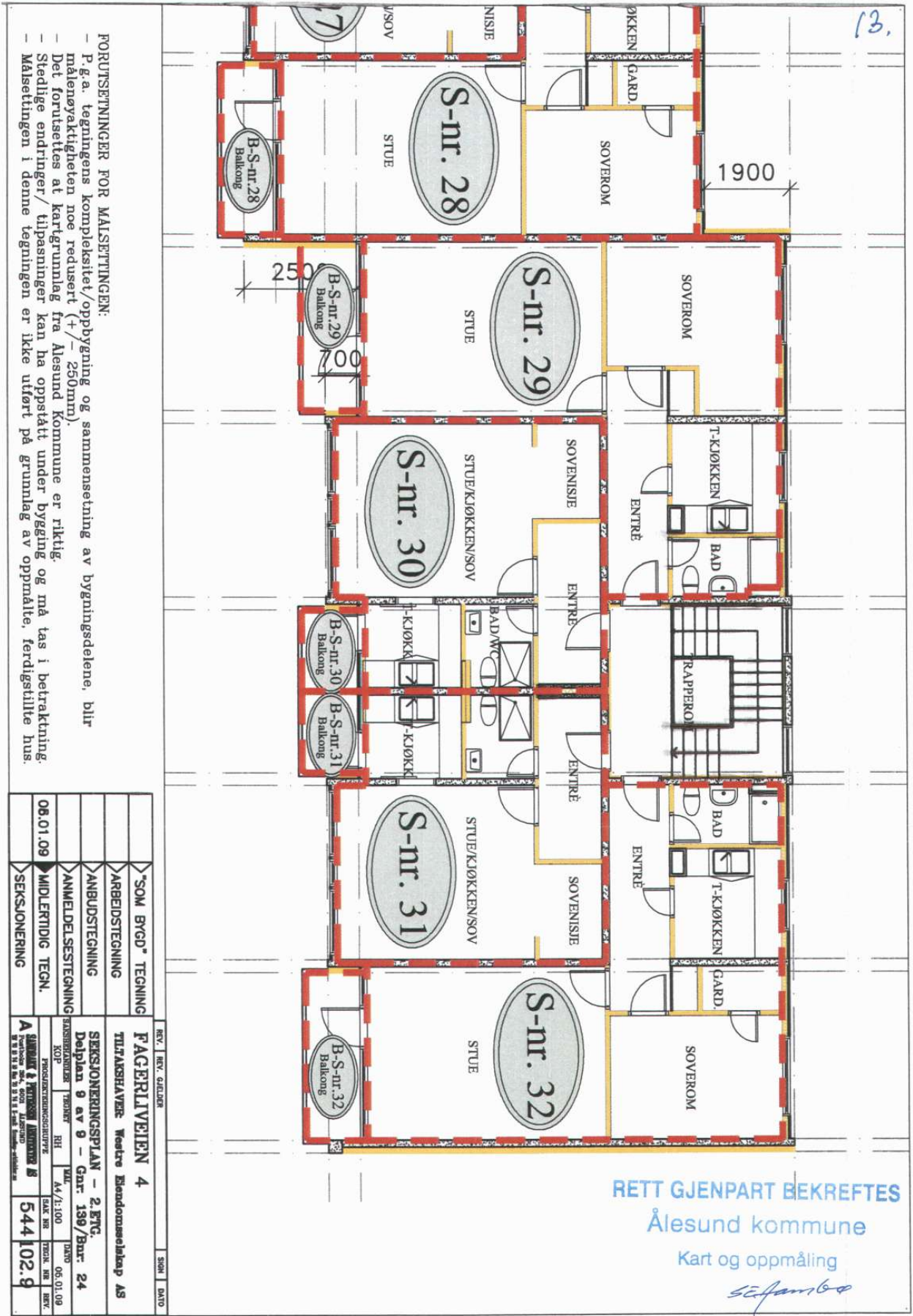






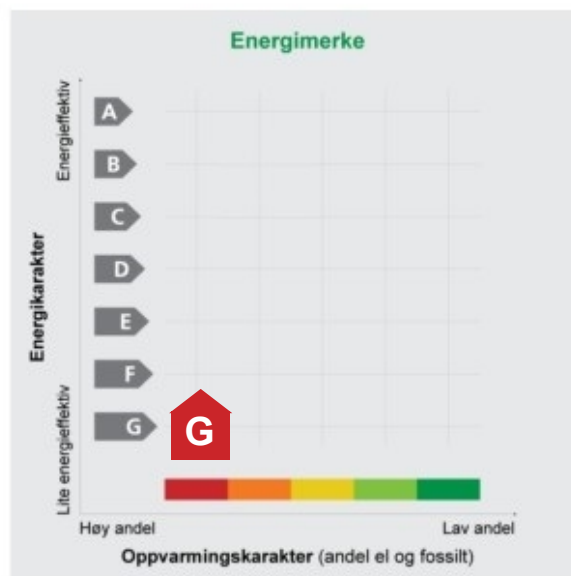
FORUTSETNINGER FOR MÅLSETTINGEN:  
 - P.g.a. tegningens kompleksitet/opbygning og sammensetning av bygningsdelene, blir målnøyaktigheten noe redusert (+/- 250mm).  
 - Det forutsettes at kartgrunnlag fra Ålesund kommune er riktig.  
 - Stedlige endringer/tilpasninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.  
 - Målsettingen i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av oppmålte, ferdigstilte hus.

REV.   REV. GJØRDER	SRH	DATE
FAGERLIVEIEN 4		
TILTAKEHÅVER: Teatve Eiendomselskap AS		
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG.		
Delplan 8 av 9 - Gnr: 158/Bnr: 24		
PROSJEKTERINGSGRUPPE	HH	DATE
KOP	AA/1:100	06.01.09
PROSJEKTERINGSGRUPPE	HH	DATE
AA/1:100	544	102.8
PROSJEKTERINGSGRUPPE	HH	DATE
AA/1:100	544	102.8



RETT GJENPART BEKREFTES  
 Ålesund kommune  
 Kart og oppmåling  
*Sefambø*

Adresse	Fagerlivegen 4C
Postnr	6008
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	139
Bnr.	24
Seksjonsnr.	7
Festenr.	0
Bygn. nr.	178951637
Bolignr.	U0102
Merkenr.	b94b37b9-6b28-4a03-a5b1-ea108291e0b0
Dato.	24.03.2023



**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 innnetemperaturen**

**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)

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Luft kort og effektivt**

**- Termografering og tetthetsprøving**

**- Redusér innnetemperaturen**

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:** 1971

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 33

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon:** Naturlig 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: Fagerlivegen 4C  
Postnr/Sted: 6008 ÅLESUND  
Bolignr: U0102  
Dato: 24.03.2023 16:06:03  
Energiemerkenr: b94b37b9-6b28-4a03-a5b1-ea108291e0b0

Gårdsnr: 139  
Bruksnr: 24  
Seksjonsnr: 7  
Festnr: 0  
Bygningsnr: 178951637

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: 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 elektriske anlegg**

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



## 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.

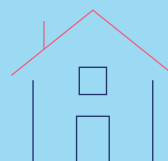
## Hva koster forsikringen?

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: T-0094/26

Adresse: Fagerlivegen 4C, 6008 ÅLESUND, gnr. 139, bnr.  
24, snr. 7 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.04.2026

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/)