

Fagerlivegen 4B

FAGERLIA

notar



Prisantydning Kr 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 33/35 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Fagerlivegen 4B

Arealeffektiv og sentral 1-roms eierleilighet med gangavstand til NTNU | Øverste etasje | Sørvendt balkong | Renoveringsobjekt

Adresse	Fagerlivegen 4B 6008 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 51 300,-
Omkostninger	Kr 39 010,-
Totalpris	Kr 1 080 310,-
Fellesutgifter	Kr 3 384,-
BRA-i/BRA Total	33/35 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1971
Soverom	0
Etasje	2

Velkommen til en 1-roms selveierleilighet i Fagerlia i Ålesund. Denne leiligheten ligger i et attraktivt område med kort avstand til både barnehager, skoler, NTNU, AMK og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer i nærheten, og området byr på gode turmuligheter.

Leiligheten ligger i 2. etasje av en lavblokk fra 1971 med totalt bruksareal på 33 m². Den er innvendig ribbet og klar for full oppgradering. Planløsningen inkluderer stue med alkove, bad, kjøkken og gang. Utgang fra stue til en sørvendt balkong på ca 2 m². Det følger med en kjellerbod på ca 2 m². Leiligheten har behov for renovering, inkludert nytt kjøkken og bad, samt oppgradering av tekniske installasjoner.

Kontakt eiendomsmegler for å avtale visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	127

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





Rominndelingen er basert på den opprinnelige bruken, men det gjøres oppmerksom på at bad og kjøkken etc ribbet ut for utstyr/innredning, og leiligheten står foran full innvendig gjenoppbygging.



Stue med alkove



Stue



Vinduene er byttet til moderne 3-lags vinduer



Stue



Utgang fra kjøkken til balkong



Balkong



Dagens utsikt



Foran blokken er det igangsatt planarbeid, og tanken er at tomten foran skal bebygges med blokkbebyggelse. Se salgsoppgaven beskrivelser for mer informasjon



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fagerlivegen 4B ligger i et attraktivt og etablert boligområde i Ålesund, kjent for sin familievennlige atmosfære og gode naboskap. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter, og tilbyr en trygg og vennlig oppvekstmiljø med en opplevd trygghetsscore på 90 av 100.

Eiendommen har en strategisk beliggenhet med kort avstand til flere viktige fasiliteter. Det er kun 0,5 km til videregående skoler og NTNU/NMK, og ny Kolvikbakken ungdomsskole ligger like vest for eiendommen. For de yngre barna er det kort vei til Nørve barnehage, som ligger bare 3 minutters gange unna.

Dagligvarebutikk er lett tilgjengelig med Kiwi som ligger på den tidligere Esso-tomta noen hundre meter lenger vest i Nørvegata. For større shoppingturer ligger Ålesund Storsenter bare 6 minutter unna med bil.

Offentlig transport er godt dekket med Leitesvingen bussholdeplass bare 2 minutters gange fra eiendommen, hvor du kan benytte deg av totalt 18 ulike busslinjer. Ålesund Lufthavn, Vigra, er også lett tilgjengelig med en kjøretur på 17 minutter.

For de som er glad i natur og friluftsliv, tilbyr området nærhet til skog og mark med en score på 94 av 100 for turmuligheter. Det er også idrettsanlegg og turterreng i umiddelbar nærhet, noe som gjør det enkelt å holde seg aktiv.

Alt i alt, Fagerlivegen 4B tilbyr en ideell beliggenhet med nærhet til både natur og byens fasiliteter, perfekt for de som ønsker en balansert livsstil.

ADKOMST

Eiendommen Fagerlivegen 4B ligger i Ålesund, i et etablert boligområde med eneboliger, leiligheter, blokkbebyggelse, skoler samt NTNU/NMK.

Adkomst til eiendommen skjer via regulert vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fagerlivegen 4B, 6008 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0286/25

SELGER

Westre Eiendomsselskap AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 139, bruksnummer 24, seksjonsnummer 27, ideell andel 1/1 i Sameiet Fagerliveien 4 med orgnr.: 994 068 571 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Årlig strømforbruk er ikke opplyst. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1 766 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for sameiet. Det er asfaltert fortau forbi eiendommen på nordsiden og det er felles opparbeidet plenareal i front. En del trær/vegetasjon i front mot Nørvegata/Borgundvegen. Parkering på sameiets grunn.

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

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

33/1253

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.12.2025 utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1971

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en 1-roms selveierleilighet (H0202) i en lavblokk fra 1971. Bygningen har to etasjer og en underetasje, og består av tre sammenbygde blokker. Leiligheten er lokalisert i andre etasje.

Eiendommen er fundamentert med en støpt såle på antatt faste masser.

Grunnmuren er oppført i betong.

Ytterveggene består av betong med en dels malt eternittkledning. Veggene er innvendig utlektet og platekledd.

Takkonstruksjonen er et flatt tak med oppstøpte gesimser. Taket har sannsynligvis et støpt dekke med folie- eller papptekking, som ble skiftet i 2013.

Etasjeskillene i bygningen er av betong.

Blokken har en eldre hovedytterdør i teak. Leiligheten har en malt hovedytterdør, en balkongdør i PVC og nyere PVC-vinduer med 2-lags glass mot sør.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med murrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rakkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rakkverk har stedvis noe skader på mur/avflassing av maling etc.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun påvist ei eldre elektrisk vifte fra kjøkken.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Leilighetens overflater er delvis revet ut eller er skadet og står foran fjerning.

Det er i den åpne veggen mot sør under vinduet påvist at det har forekommet lekkasje rundt vinduet, påvist er fuktskjolder og tørr-råte enkelte steder i stenderkonstruksjonen. Det er ved stikkprøver ikke målt unormalt fuktighet i stendere ved befaring.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Innvendige dører i leiligheten er fjernet.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alt utstyr på badet er fjernet, badet har eldre støpejernssluk. Det er påvist betydelig fuktskader i plate, løs/fjernet tapet etc.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Badet har 3 murvegger, mens vegg med dør er en trevegg. Denne treveggen ligger mot dusjsonen og har betydelig fukt/råteskade.

- Kjøkken - 2. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er fjernet, og dersom leiligheten skal benyttes, må nytt kjøkken installeres

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er en eldre støpejernssluk med rustskader. Det kan i innkassing av avløpsrør på badet tyde på at innkassing er utført med kanaler i eternitt e.l. Dette er asbestholdig materiale.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1971.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ja. Fra 2021.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

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

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

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

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

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

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

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er to felles 300 l varmtvannstanker i kjeller, ikke nærmere vurdert.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.01.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2009.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse: Noe arbeid gjennom sameiet. tak, og noen vinduer

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?

Ja. Beskrivelse: Blir utbygging på nabotomt en gang.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2017:

• ny strømmåler

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- utskifting og oppgradering av de eldste vinduene og verandadører
- oppgradering av ytterdører til godkjent brannklasse og branntetting
- oppgradere alle yttergangdører til godkjente brannkrav med støysolering
- byttet de eldste vinduene til moderne 3-lags vinduer

2013:

- folietekking eller papptekking kjent skiftet

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

Boligbebyggelse – Nåværende (1769.98 kvm)

GJELDENE REGULERING

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)

BEBYGGELSESPPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 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 bebygd med 3 mindre kjeda boligblokker fra 1970-tallet, mens den sørlige delen mot Borgundvegen er ubebygd.

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 naboblokk 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 («Assevågen»). 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.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 18.12.2025 så er det registrert 12 berørte datasett:

Temadata – Tettsted
Temadata – Befolkningsstatistikk
Temadata – Fjernvarme
Temadata – Forurensning – Støy
Temadata – Geologi – Radon
Temadata – Geologi – Løsmasser
Temadata – Landbruk – ar5
Temadata – Natur – Vassdrag
Temadata – natur – Natyrtyper
Temadata – Plan – Fortettingsstrategi – Temaplan 2017/2017
Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

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

For mer informasjon om datasettene se vedlagte DOK-analyserapport.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan, plankart under arbeid samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av reguleringsbestemmelser, mer informasjon om plan under

arbeid samt områdeplan for Campus Ålesund kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Det er ingen varmekilder i boligen.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kabel-tv/internett er inkludert i sameiets felleskostnader.

PARKERINGSFORHOLD

Sameiet Fagerliveien har parkeringsplasser som beboerne fritt kan benytte seg av. Det er ingen fast plass tilknyttet egen seksjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

Kommunale kart veiadkomst og ledningskart følger vedlagt i salgsoppgaven.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger, leiligheter, blokkbebyggelse, skoler samt NTNU/NMK.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Nørve barnehage - 3 min gange

Fagerlia barnehage - 7 min gange

Borgundveien barnehage - 7 min gange

Skoler

Larsgården skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Volsdalen skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Aalesund International School (1-10 kl.) - 4 min kjøring

Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) - 6 min gange

Fagerlia videregående skole (Videregående skole) - 4 min gange

Ålesund vgs. - Volsdalsberga (Videregående skole) - 4 min kjøring

Sport og trening

Kolvikbakken skole - 4 min gange

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleyball - 0.4 km

Fagerlia sandvolleyballbaner - 7 min gange

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleyball - 0.5 km

Family Sports Club Nørve Key - 7 min gange

Sprek365 Nørve - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 3 - Volsdalen

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er godt dekket med Leitesvingen bussholdeplass bare 2 minutters gange fra eiendommen, hvor du kan benytte deg av totalt 18 ulike busslinjer.

Ålesund Lufthavn, Vigra, er også lett tilgjengelig med en kjøretur på 17 minutter.

ADGANG TIL Utleie

Erverver pålegges å melde fra til styret via sameiets portal (Solibo) hvem som til enhver tid bor i seksjonen. Dette inkluderer både erverver og leietakere.

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.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ålesund kommune har fremlagt følgende dokumentasjon i meglerpakken:

- Bygningsanmeldelse for aldersboliger på gnr. 139, bnr. 24, Fagerliveien, datert 12.09.1967 - vedtatt godkjent 07.11.1967.
- Ekspedisjonsdokument for fornyelse av byggemelding for Ålesund Arbeiderforenings alderbolig, gnr. 139, bnr. 24 Fagerlivegen, datert 18.07.1969.
- Byggemeldte tegninger - både stemplet og ustemplet
- Midlertidig brukstillatelse for boligbygg på Fagerlivegen 5, datert 05.04.1971.

Den midlertidige brukstillatelsen ble gitt på følgende betingelser:

1. Brannslange monteres i samtlige leiligheter.
2. Takverk må forsvarlig avluftes.
3. Fjærehengsler på brannør strammes.
4. Påbudt utstyr til tilfluktsrom anskaffes innen 01.07.1971.

Øvrige resterende arbeider er:

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

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider var: Kontinuerlig.

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 lovlig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rominndelingen er basert på den opprinnelige bruken, men det gjøres oppmerksom på at i dag er bad og kjøkken etc ribbet ut for utstyr/innredning, og leiligheten står foran full innvendig gjenoppbygging.

Kopi av relevante byggemeldte plantegninger samt midlertidig brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

Øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

Leilighet i andre etasje

BRA-i 33 kvm: Stue m/alkove, bad, kjøkken og gang.

TBA 2 kvm: Terasse og balkongareal.

Bod i kjeller

BRA-e 2 kvm: Bod.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rominndelingen er dog basert på den opprinnelige bruken, men det gjøres oppmerksom på at i dag er bad og kjøkken etc ribbet ut for utstyr/innredning, og leiligheten står foran full innvendig gjenoppbygging.

Areal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er fjernet. Det er et eldre belegg på gulv. Det er påvist en enkel elektrisk vifte på veggen i kjøkkenet, men strømmen er utkoblet.

Bad

Badet er av eldre dato og er ribbet ut, og står foran full gjenoppbygging. Det er gjenværende eldre vinylbelegg på gulv, delvis tapet på vegger og åpen betonghimling. Alt utstyr er fjernet fra badet, som har en eldre støpejernsluk. Veggene med dør er en trevegg som ligger mot dusjsonen og har betydelig fukt- og råteskade.

Innvendige overflater

Leiligheten er innvendig i stor grad ribbet ut. På gulv er det et eldre belegg. Veggene har delvis tapet, delvis plater og

synlig betong. Innvendig tak er revet ned og har synlig betong. Veggen mot sør er åpnet opp, med en åpen stenderkonstruksjon og synlig isolasjon. Det er påvist fuktskjolder og tørr-råte enkelte steder i stenderkonstruksjonen under vinduet på denne veggen. Innvendige dører i leiligheten er fjernet.

Det er betong etasjeskille.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er et eldre kobberopplegg på vannrør i leiligheten. Stoppekran er ikke påvist i leiligheten.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår. Det er en eldre støpejernsluk med rustskader. Innkassingen av avløpsrør på badet kan være utført med kanaler i eternitt.
- Ventilasjon: Leiligheten har opprinnelig periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler.
- Varmtvannstank: Det er to felles 300 liters varmtvannstanker i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Anlegget er hovedsakelig fra byggeår 1971. Det er eldre skrusikringer i sikringsskapet og ny måler fra 2017. Store deler av el-anlegget i leiligheten er utkoblet. Det er synlige defekter på kabler eller de er ikke tilstrekkelig festet. Det finnes en kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer.
- Branntekniske forhold: Det er påvist brannslukningsapparat i leiligheten. Det er mangler på røykvarsler iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

HVITEVARER

Det medfølger ingen hvitevarer.

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 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 35 m²
TBA: 2 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 33 m² Stue m/alkove, bad, kjøkken og gang.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
2 m² Terrasse- og balkongareal

BOD

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 2 m² Bod.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Rominndelingen er basert på den opprinnelige bruken, idag er bad og kjøkken etc ribbet ut for utstyr/innredning.

Bod

Areal er ca-areal, nøyaktig bod er ikke besiktiget.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 990 000,-

VERDITAKST

Kr 1 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter (renovasjon samarbeid, vanngebyr og avløpsgebyr) er inkludert i sameiets felleskostnader.

Det er installert vannmåler i sameiet, og avgiften sameiet faktureres vil derfor variere med forbruket.

EIENDOMSSKATT

Kr 2 168,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer, med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 3 384,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totalbeløp felleskostnader: kr 3 384,- per mnd. Dette inkluderer:

- Felleskostnader: kr 2 172,-
- Kabel-TV/Internett: kr 794,-
- Lån: kr 418,-

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. 403 207,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 612 827,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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

OMKOSTNINGER

kr. 990 000,- (Prisantydning)

kr. 51 300,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 1 041 300,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 26 020,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 39 010,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 080 310,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. 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

Dvs: Erklæring fra Aalesunds Arbeiderforening v/ B.M. Gjørven og Mathias Sandø, hvorved samtykke i at kloakkavløpet fra Fagerlitterenget legger over foreningens

eiendom på betingelse av at den ikke legges lenger inn på eiendommen enn 2 1/2 meter fra østgrensen, datert 22/06.-anm. 16/7-45.

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

Dvs: Jfr. Avtale datert 10.02.2009/tinglyst 03.03.2009: Alle eiendommer som beskrives her ligger i Ålesund kommune (1508).

Veirett for eiendommen gnr 139, bnr 517

Eiendommen gnr 139, bnr 517 (og parseller som senere eventuelt blir utskilt fra 517), har med ugjenkallelig stedsvarende virkning og mot forholdsmessig deltagelse i vedlikehold og drift, rett til vei med inntil 3 meters bredde i øst og vestgrensen til eiendommen gnr 139, bnr 24 frem til Fagerlivegen (jfr. tinglyst kart, vedlagt).

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

Dvs: Jfr. Avtale datert 10.02.2009/tinglyst 03.03.2009: Alle eiendommer som beskrives her ligger i Ålesund kommune (1508).

Rettigheter til teknisk anlegg

Eiendommene gnr 139, bnr 24 og 517 (og parseller som senere eventuelt blir utskilt fra disse), skal gjensidig ha ugjenkallelig stedsevarende rett til å etablere, ha liggende, vedlikeholde og ved behov forestå utskifting av ledninger for vann, kloakk, strøm, tele, gass og alle andre tekniske anlegg som til enhver tid skal betjene eiendommene.

Litt om tomten og planlagt bebyggelse mot syd
På eiendommen gnr 139, bnr 24 foreligger planer om

oppføring av bygg ("Utbyggingen"). Eiendommen gnr 139, bnr 24 gir ugjenkallelig rett for eiendommen gnr 139, bnr 517 til å etablere og benytte tilkomst og drift av anleggs- og rigg utstyr for Utbyggingen.

Kopi av tinglyst avtale følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dvs: Jfr. Erklæring datert 26.02.2009/tinglyst 03.03.2009 mellom gnr 139, bnr 24 i Ålesund kommune og gnr 139, bnr 517 i Ålesund kommune, er det i dag inngått slik avtale.

1. Avtalens bakgrunn

I forbindelse med planer om utvikling av gnr 139, bnr 517 ("Prosjektet") er det forhandlet om tilpasning og overdragelse av deler av det tomteareal som tilhører gnr 139, bnr 24.

Partene er enige om at de ved denne avtalen skal tilrettelegge for fradeling av parsell hvor gnr 139, bnr 24 eier det areal som består av dagens eksisterende bakkeareal ("Bakkearealet") og gnr 139, bnr 517 skal eie det areal som ligger under bakkenivå se vedlagte beskrivelse som angir flate, høyde og bruttoareal under bakkenivå. Bilag 1 ("Parkeringsarealet") følger vedlagt.

Parkeringsarealet skal benyttes til parkering med utgraving i grunnen og gjenoppbygging av garasjeanlegg samt reetablering av eksisterende bakkenivå.

2. Partenes enighet

Partene er etter forhandlinger kommet til enighet om følgende:

2.4 Den til enhver tid eier av gnr 139, bnr 517 skal ha ugjenkallelig fullmakt til å søke fradelt Parkeringsarealet.

2.5 Gnr 139, bnr 24 forplikter seg ugjenkallelig til å signere skjøte med det matrikkelnummer som fremkommer etter

fradeling slik at formell overdragelse av Parkeringsarealet til gnr 139, bnr 517 kan gjennomføres uhindret.

2.6 Gnr 139, bnr 517 dekker alle omkostninger i forbindelse med søknad om og gjennomføring av fradeling, og utskillelse for formell overdragelse av Parkeringsarealet ved skjøte.

2.7 Denne avtalen skal tinglyses som heftelse på gnr 139, bnr 24.

Kopi av tinglyst erklæring/avtale følger vedlagt i salgsoppgaven.

GRUNNDATA

2009/178417-1/200 12.03.2009 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 33/1253

2020/226758-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 24 FNR: 0 SNR: 27

2024/916158-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 139 BNR: 24 FNR: 0 SNR: 27

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

08.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Veno Forsikringsmegling AS

POLISENUMMER

12177

OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet Fagerliveien 4 (heretter sameiet) har forretningskontor i Ålesund. Sameiet består av 32 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring 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.

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.

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/fagerliveien4/oppslagstavle>

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 51 300,- pr. 01.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1636.82.10513, DNB Bank ASA

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 01.12.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 228

Saldo per 01.12.2025: kr 1 947 828,-

Andel av saldo: kr 51 300,-

(siste termin 31-12-2044)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 35 706,- pr. 31.12.2024

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 09.01.2026.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -898 374,-

Årsresultat for 2024: -1 239 647,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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 mailing 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 1. 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.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

Solibo AS

STYRELEDER

Kjell Gjerde

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, 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 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 seksjonseiers 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.

Seksjonseiers 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 uaktsomt.

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

§ 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 husstandsmedlemmer, 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 FORPLIKTELSE 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

16.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF
Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 41 250,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 0,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

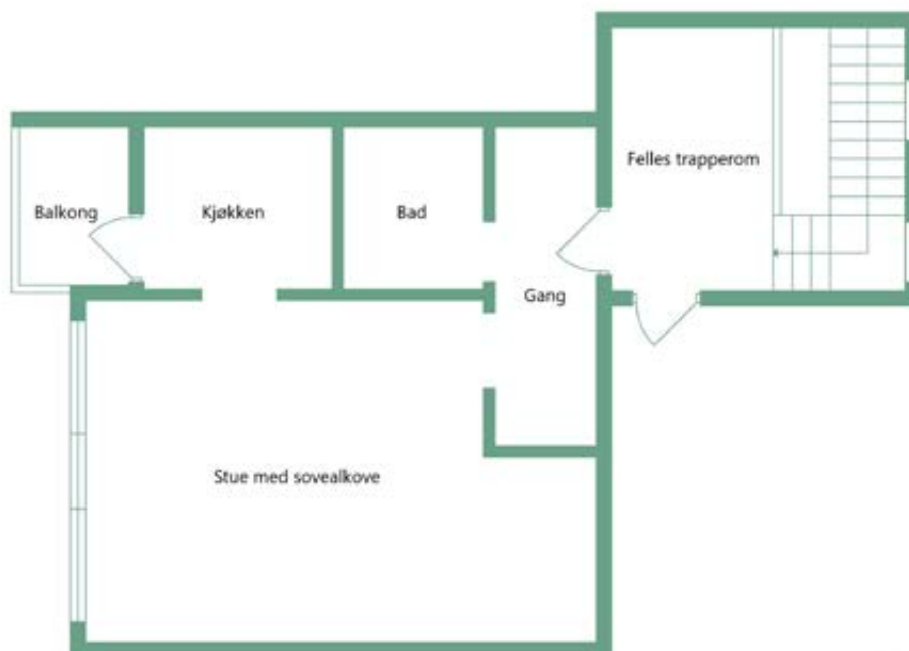
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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 4B

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Rominndelingen er basert på den opprinnelige bruken, men det gjøres oppmerksom på at i dag er bad og kjøkken etc ribbet ut for utstyr/innredning, og leiligheten står foran full innvendig gjenoppbygging.

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 4B

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Brukstillatelse
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Husmappe med vedtekter og ordensregler
- Tinglyste avtaler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Reguleringsplanforslag/under arbeid
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Fagerlivegen 4 B, 6008 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 139, bnr. 24, snr. 27

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 18845-2822

Referansenummer: AN7814

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

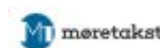
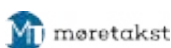


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1-roms selveierleilighet beliggende i lavblokk fra 1971.
Blokk har 2 etasjer + underetasje. Det er 3 sammenbygde blokker. Sameiet har 32 boligseksjoner.
Leiligheten ligger i 2. etasje.
Leiligheten er innvendig ribbet ned og står foran full innvendig oppgradering.

Jfr Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er flatt tak med oppstøpte gesimser med sannsynligvis støpt dekke og folietekking eller papptekking kjent skiftet i 2013.
Yttervegger er betongvegger med en dels malt eternittkledning.
Innvendig utlektet og platekledd.
Eldre teak hovedytterdør til blokk.
Leiligheten har nyere PVC vinduer med 2-lags glass mot sør.
Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 2 kvm, murrekkverk.
Støpt såle/fundamentert på antatt faste masser.
Betong grunnmur

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er innvendig i stor grad ribbet ut. Det er på gulv et eldre belegg, mens det på vegger er delvis tapet og delvis plater og synlig betong. Innvendig tak er revet ned og har synlig betong i taket. Vegg mot sør er åpnet opp slik det her er en åpen stenderkonstruksjon inn mot isolasjon (synlig).
Det er betong etasjeskille.
Innvendige dører i leiligheten er fjernet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er av eldre dato og er ribbet ut, og står foran full gjenoppbygging. Det er gjenværende eldre vinylbelegg på gulv, delvis tapet på vegger og åpen betonghimling i innvendig tak. Alt utstyr er fjernet fra badet. Badet har en eldre støpejernsluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fjernet. Det er et eldre belegg på gulv.
Det er påvist ei enkel elektrisk vifte på vegg i kjøkken, strøm er utkoblet derfor ikke nærmere funksjonsprøvd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er i leiligheten et eldre kobber opplegg på vannrør, det er ikke påvist noe stoppekran i leiligheten, det er ukjent om det er muligheter å stenge vannet andre steder i blokk kun for denne leiligheten.
Boligen har avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår.
Leiligheten har opprinnelig periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg. Jfr dog vurdering under kjøkken.
Det er to felles 300 l varmtvannstanker i kjeller.
Det er eldre skrusikringer i sikringsskap, ny måler i 2017. Det har vært et Eltilsyn 17. juni 2021, men etter dette er stort sett hele elanlegget i leiligheten utkoblet.
Det er påvist brannslukningsapparat i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	35 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	33 m ²
Totalpris	1 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

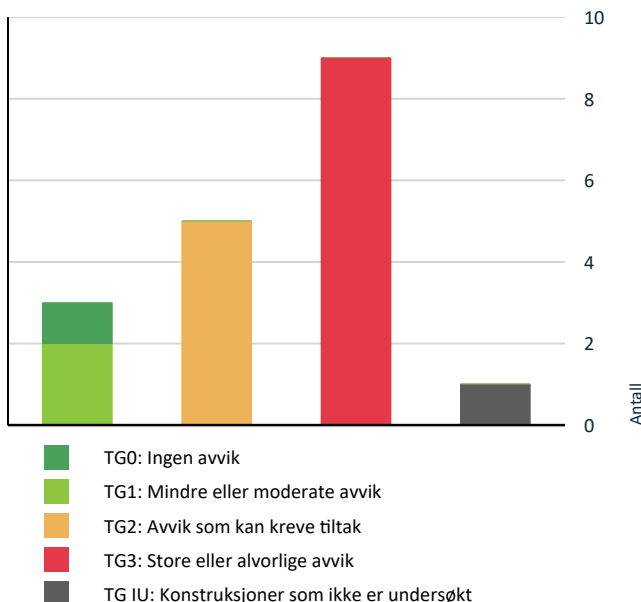
[Gå til side](#)

Leilighet

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

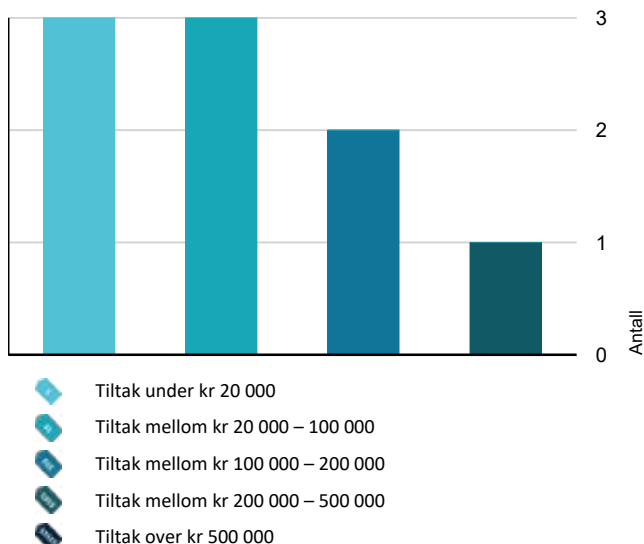
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg fra et AS. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed noe begrenset.

Boligen ble oppført i 1971. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

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

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som kjellerbod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1971

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har nyere PVC vinduer med 2-lags glass mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca 2 kvm, murrekkverk med høyde ca 0,95 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har stedvis noe skader på mur/avflassing av maling etc.

Konsekvens/tiltak

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

Selve balkongen står foran noe oppgradering/vedlikehold.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht 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.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Leiligheten er innvendig i stor grad ribbet ut. Det er på gulv et eldre beleg, mens det på vegger er delvis tapet og delvis plater og synlig betong. Innvendig tak er revet ned og har synlig betong i taket. Vegg mot sør er åpnet opp slik det her er en åpen stenderkonstruksjon inn mot isolasjon (synlig).

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Leilighetens overflater er delvis revet ut eller er skadet og står foran fjerning.

Det er i den åpne vegg mot sør under vinduet påvist at det har forekommet lekkasje rundt vinduet, påvist er fuktskjolder og tørr-råte enkelte steder i stenderkonstruksjonen. Det er ved stikkprøver ikke målt unormalt fuktighet i stendere ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Leiligheten står innvendig foran en full renovering. Det er ikke mulig å bo i leiligheten med dagens tilstand.

Fukt-/råteskadet stenderkonstruksjon bør byttes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i opprinnelig kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er gjennom hele rommene målt ca 28-29 mm høydeforskjell. Det er betong etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

I forbindelse med full renovering av leiligheten vil det være naturlig å foreta avretting av skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Innvendige dører

Innvendige dører i leiligheten er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører i leiligheten er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovering av leiligheten må nye innerdører monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato og er ribbet ut, og står foran full gjenoppbygging. Det er gjenværende eldre vinylbelegg på gulv, delvis tapet på vegger og åpen betonghimling i innvendig tak. Alt utstyr er fjernet fra badet. Badet har en eldre støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alt utstyr på badet er fjernet, badet har eldre støpejernssluk. Det er påvist betydelig fuktskader i plate, løs/fjernet tapet etc.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er ikke mulig å bruke i dagens tilstand, uten en fullstendig renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversikt bad



Sluk bad

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen, dette er et av forskriftens unntak for hulltaking. Det er i badets dusjsone påvist betydelige fuktskader i trevegg/plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har 3 murvegger, mens vegg med dør er en trevegg. Denne treveggen ligger mot dusjsonen og har betydelig fukt/råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trevegg med fukt/råteskade må byttes ut i forbindelse med en totalrenovering av badet. Kostnadsestimat er tatt i hovedsak under hovedkonstruksjon på badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fjernet. Det er et eldre belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fjernet, og dersom leiligheten skal benyttes, må nytt kjøkken installeres

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres et nytt kjøkken i leiligheten og nytt gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er påvist ei enkel elektrisk vifte på vegg i kjøkken, strøm er utkoblet derfor ikke nærmere funksjonsprøvd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun påvist ei eldre elektrisk vifte fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med etablering av nytt kjøkken bør det etableres kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Det er i leiligheten et eldre kobber opplegg på vannrør, det er ikke påvist noe stoppekran i leiligheten, det er ukjent om det er muligheter å stenge vannet andre steder i blokken kun for denne leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

?

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

I forbindelse med full renovering av leiligheten inkludert bad/kjøkken er det påregnelig med etablering av helt nytt vannrør-opplegg inne i leilighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

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

Det er en eldre støpejernssluk med rustskader. Det kan i innkassing av avløpsrør på badet tyde på at innkassing er utført med kanaler i eternitt e.l. Dette er asbestholdig materiale.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I forbindelse med full renovering av leiligheten inkludert bad/kjøkken er det påregnelig med etablering av helt nytt avløpsrør-opplegg inkludert ny sluk i leiligheten.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt kanalføring for avløpsstamme i forhold til materialbruk og eventuelle skader på denne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har opprinnelig periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg. Jfr dog vurdering under kjøkken.

TG 11 Varmtvannstank

Det er to felles 300 l varmtvannstanker i kjeller, ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

1 TG 3 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.

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

Det er eldre skrusikringer i sikringsskap, ny måler i 2017. Det har vært et Eltilsyn 17. juni 2021, men etter dette er stort sett hele elanlegget i leiligheten utkoblet.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret og store deler er renset ut så må en påregne en full ny-installasjon av anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1971

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja Fra 2021

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Jfr beskrivelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er påvist brannslukningsapparat i leiligheten.

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

Nei

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

Nei Står på grønt

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Til leiligheten tilhører det ei kjellerbod, ikke besiktiget nøyaktig bod.

Betongdekke i tak og murvegg i bakkant. Støpt golv. Størrelse varierer på bodene fra 1,5-3 kvm.

Felles vaskerom med skyllekar og to felles 300 liters felles varmtvannstanker.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

33 m²/33 m²

Leilighet: Stue, Bad, Kjøkken, Gang

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 2 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 050 000

Fradrag for andel felles gjeld - 50 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

1-roms selveierleilighet beliggende i boligblokk i etablert boligområde med eneboliger, leiligheter, blokkbebyggelse osv. Eiendommen ligger i sydvendt terreng med adkomst fra Fagerlivegen like vest for Nørvebana/videregående skoler i Fagerlia. Leiligheten ligger i 2. etg. i boligblokk i den midterste blokken i et sameie med 3 sammenbygde blokker langs Fagerlivegen. Ny Kolvikbakken ungdomsskole ligger like vest for eiendommen. Avstander ca. 4 km til bysentrum. Kort avstand til barnehage og dagligvare. Ca. 0,5 km til videregående skoler og NTNU/NMK i Ålesund som ligger øst for eiendommen. Idrettsanlegg og turterreng etc i umiddelbar nærhet.

Leiligheten er innvendig ribbet ned, og står foran full innvendig gjenoppbygging. Jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerlivegen 4C ,6008 ÅLESUND 33 m² 1971 0 sov	02-07-2025	1 850 000	1 825 000	52 046	1 877 046	56 880
2 Fagerlivegen 4A ,6008 ÅLESUND 30 m² 1971 1 sov	23-02-2025	1 800 000	1 800 000	52 466	1 852 466	56 135
3 Fagerlivegen 4A ,6008 ÅLESUND 33 m² 1971 0 sov	19-06-2024	1 790 000	1 770 000		1 770 000	53 636
4 Bøgata 36 ,6008 ÅLESUND 37 m² 1964 1 sov	12-06-2024	1 950 000	2 070 000	39 000	2 109 000	52 725
5 Fagerlivegen 4B ,6008 ÅLESUND 33 m² 1971 0 sov	21-08-2024	1 690 000	1 600 000		1 600 000	48 485
6 Vågavegen 21A ,6008 ÅLESUND 43 m² 1972 1 sov	19-08-2024	1 890 000	2 040 000	30 000	2 070 000	48 140
7 Fagerlivegen 4A ,6008 ÅLESUND 35 m² 1971 1 sov	06-05-2025	1 750 000	1 750 000	60 045	1 810 045	47 633
8 Borgundvegen 289E ,6008 ÅLESUND 46 m² 1956 1 sov	29-06-2025	1 690 000	1 570 000	453 000	2 023 000	43 978

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 byggear, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca	Kr.	42 000
Eiendomsskatt	Kr.	2 136
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 170 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

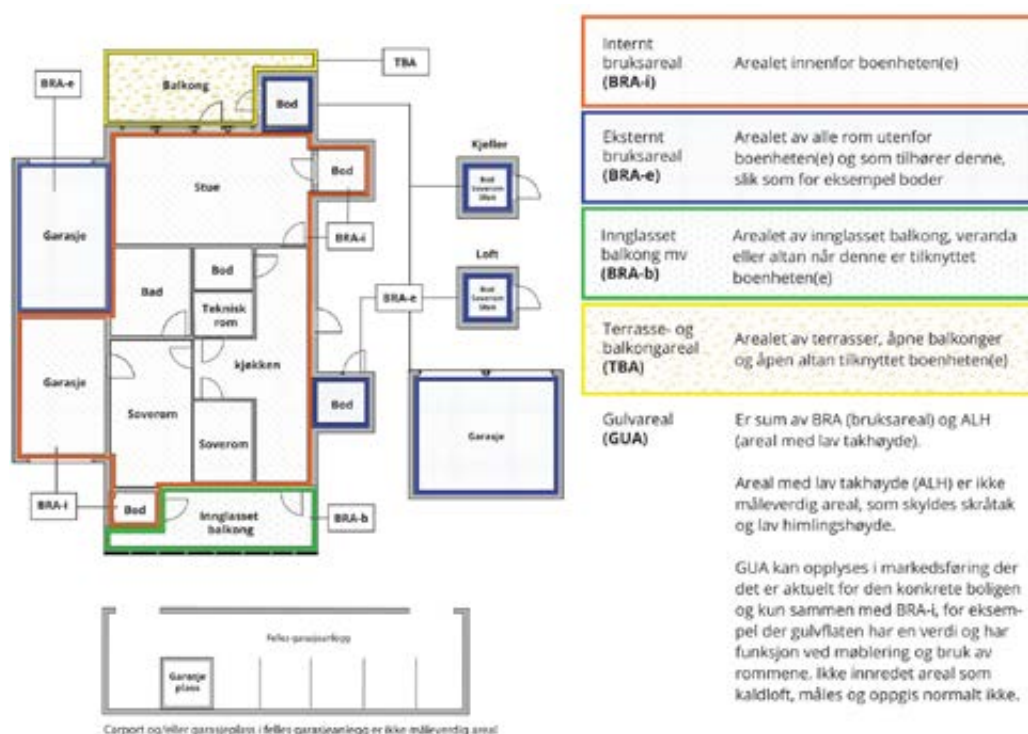
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	33			33	2
SUM	33				2
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue m/alkove, bad, kjøkken, gang		

Kommentar

Rominndelingen er basert på den opprinnelige bruken, idag er bad og kjøkken etc ribbet ut for utstyr/innredning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ca-areal, nøyaktig bod er ikke besiktiget.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	33	0
Bod	0	2

Kommentar

Leilighet

Basert på opprinnelig bruk.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Trond Westre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	24		27	1766.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fagerlivegen 4 B

Hjemmelshaver

Westre Eiendomsselskap AS

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

33 / 1253

Felles gjeld:

Kr. 50 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

1-roms selveierleilighet beliggende i boligblokk i etablert boligområde med eneboliger, leiligheter, blokkbebyggelse osv. Eiendommen ligger i sydvendt terreng med adkomst fra Fagerlivegen like vest for Nørvebana/ Videregående skoler i Fagerlia. Leiligheten ligger i 2. etg. i boligblokk i den midterste blokken i et sameie med 3 sammenbygde blokker langs Fagerlivegen. Ny Kolvikbakken ungdomsskole ligger like vest for eiendommen. Avstander ca. 4 km til bysentrum. Kort avstand til barnehage og dagligvare. . Ca. 0,5 km til videregående skoler og NTNU/NMK i Ålesund som ligger øst for eiendommen. Idrettsanlegg og turterreng etc i umiddelbar nærhet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert fortau forbi eiendommen på nordsiden og det er felles opparbeidet plenareal i front. En del trær/vegetasjon i front mot Nørvegata/Borgundvegen. Parkering på sameiets grunn

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres videre oppmerksom på at den fremre del av tomta er fradelt og inngår ikke i sameiets eiendom. På denne tomta er det under prosjektering et bygg på - 3 etg bygg + parkeringskjeller (bolig/studentbolig). 1. boligetg blir liggende på ca kote 25 med regulert 9,5 m gesimshøyde. Takkonstruksjon ikke fastsatt enda. BYA 45 %. Parkeringskjeller kan bli skutt inn under eiendommen til Fagerlivn 4 - terreng blir tilordnet ved ferdigstilling opp på parkeringskjeller.

Det er tinglyst en erklæring på både bnr 24 og den utskilte parsellen syd for blokkene; bnr 517 om vegretter og gjensidig rett til å legge ledninger etc over eiendommen. Jfr. vedlegg

Sameiet tok i 2023 opp et felles lån på kr 2 mill, andel utgjør ca kr 50 000 på denne leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et AS - ikke utfylt.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.04.1971	Brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiers repr			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.01.1967		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

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.
- Tilstand 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-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/AN7814>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0286/25	

Selger 1 navn
Trond Bang Westre

Gateadresse	
Fagerlivegen 4B	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 2-0286/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noe fukt i tørkerom i kjeller

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

noe arbeid gjennom sameiet. tak, og noen vinduer

Arbeid utført av

ukjent

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

Beskrivelse

blir utbygging på nabolomt en gang

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 overtagelse.

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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
trond westre	03bae5ace3f58f4b3df20 c4de0b11bad9dbb0d7a	05.01.2026 13:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Fagerlivegen 4B - Nabolaget Fagerlia/Sørneset - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Leitesvingen	2 min
Totalt 18 ulike linjer	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

Skoler

Larsgården skole (1-7 kl.)	13 min
200 elever, 14 klasser	1.1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)	20 min
251 elever, 14 klasser	1.8 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	4 min
125 elever, 9 klasser	2 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
408 elever, 24 klasser	0.5 km
Fagerlia videregående skole	4 min
960 elever, 65 klasser	0.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	4 min
270 elever, 12 klasser	2.1 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Nørvegata	11 min
Nedregårdsvegen - 2305	12 min

«Har hatt en super oppvekst her der alle kjenner alle, rett og slett en super plass for alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

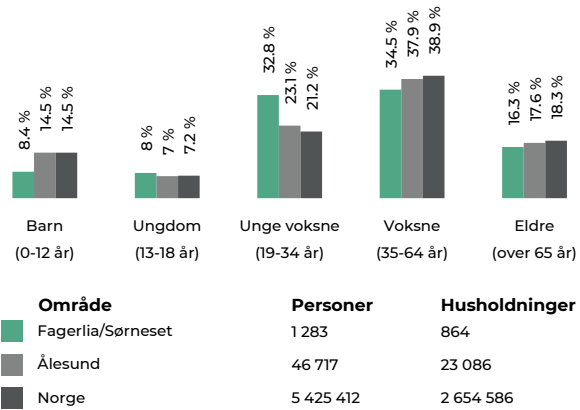
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nørve barnehage (1-5 år)	3 min
49 barn	0.3 km
Fagerlia barnehage (1-5 år)	7 min
72 barn	0.5 km
Borgundveien barnehage (0-5 år)	7 min
36 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Kolvikbakken - Ålesund	2 min
Kiwi Nørve	11 min
PostNord	0.9 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

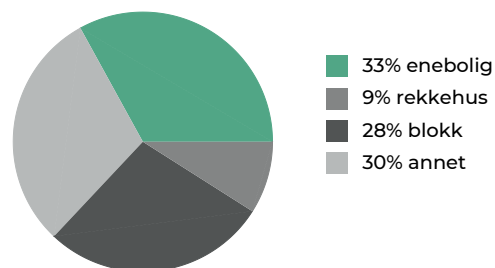
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Kolvikbakken skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.4 km
⚽ Fagerlia sandvolleyballbaner	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	7 min 🚶
🏊 Sprek365 Nørve	9 min 🚶

Boligmasse



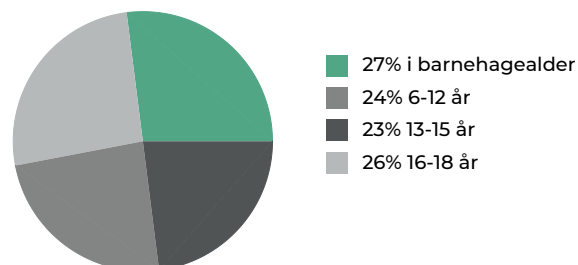
«Det ligger midt imellom alt og nært til det viktige som busser, skoler, bysentrum etc. Det er normalt trygt å bo her. Naboene er vennlige :)»

Sitat fra en lokalkjent

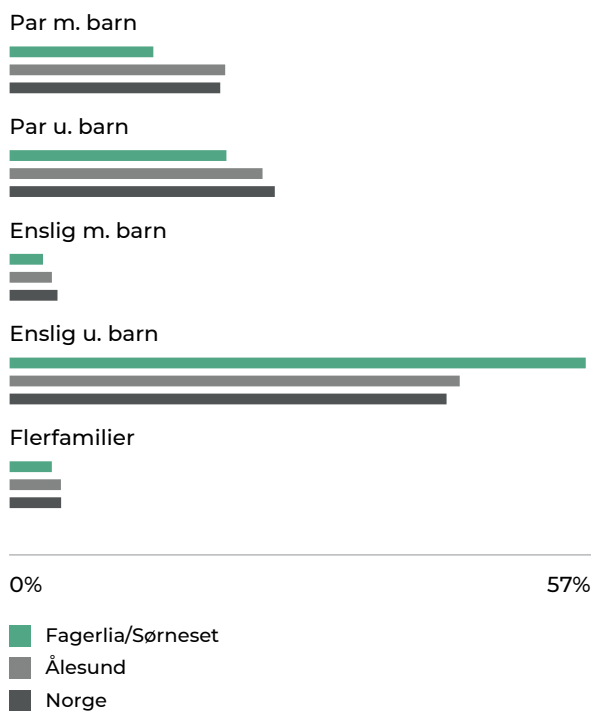
Varer/Tjenester

📍 Ålesund Storsenter	6 min 🚶
📍 Apotek 1 Klokkersundet	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

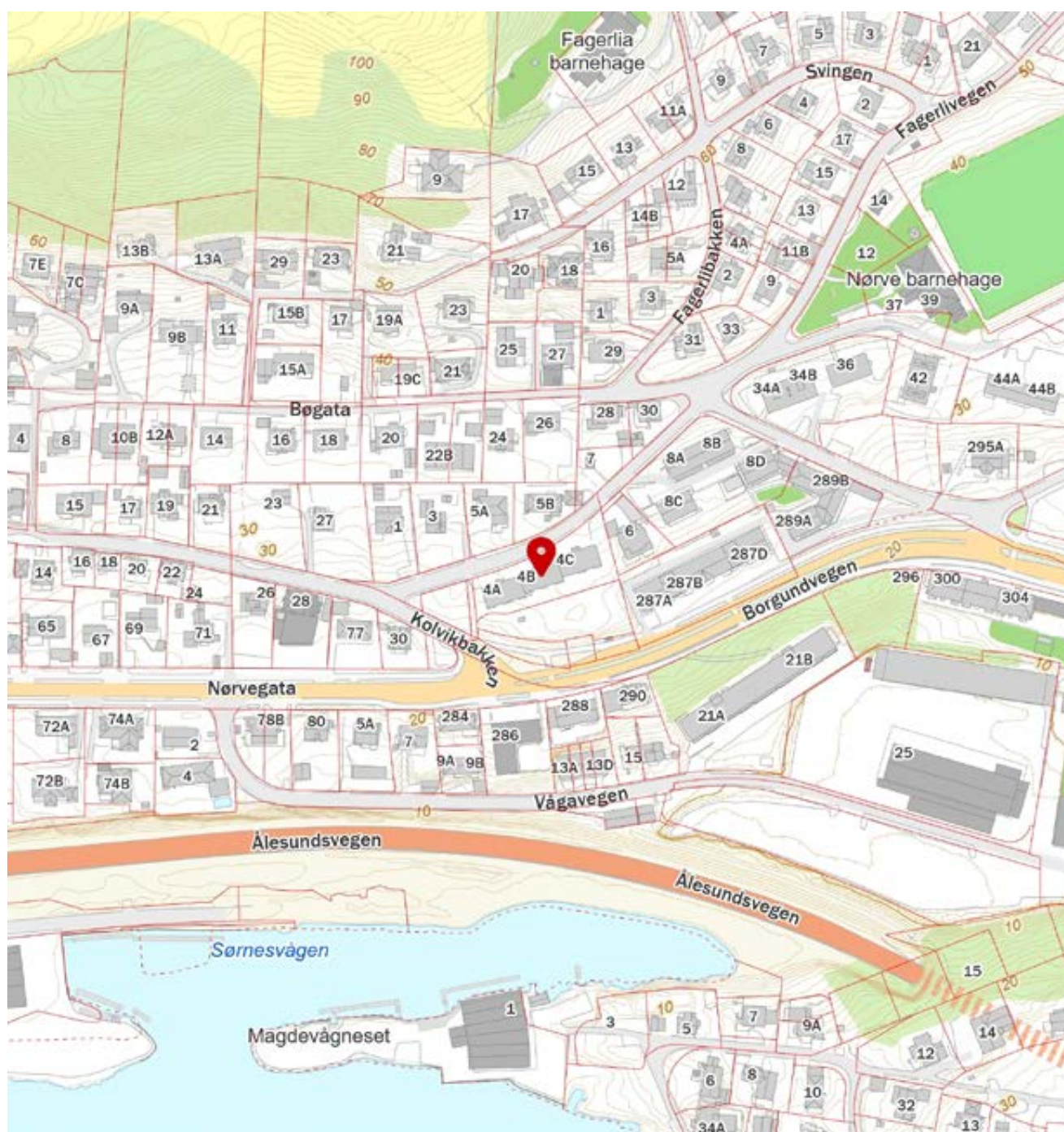
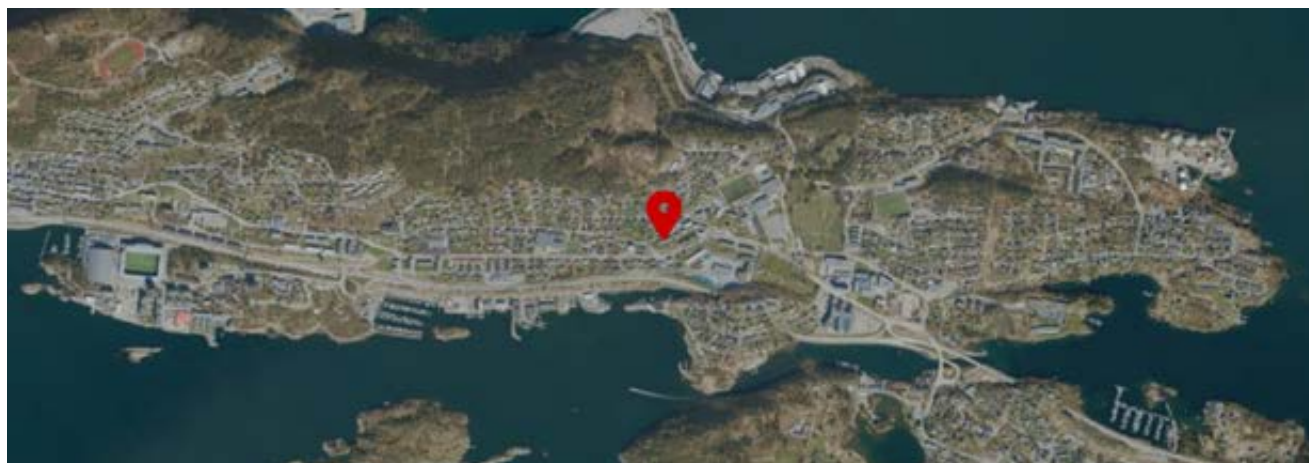


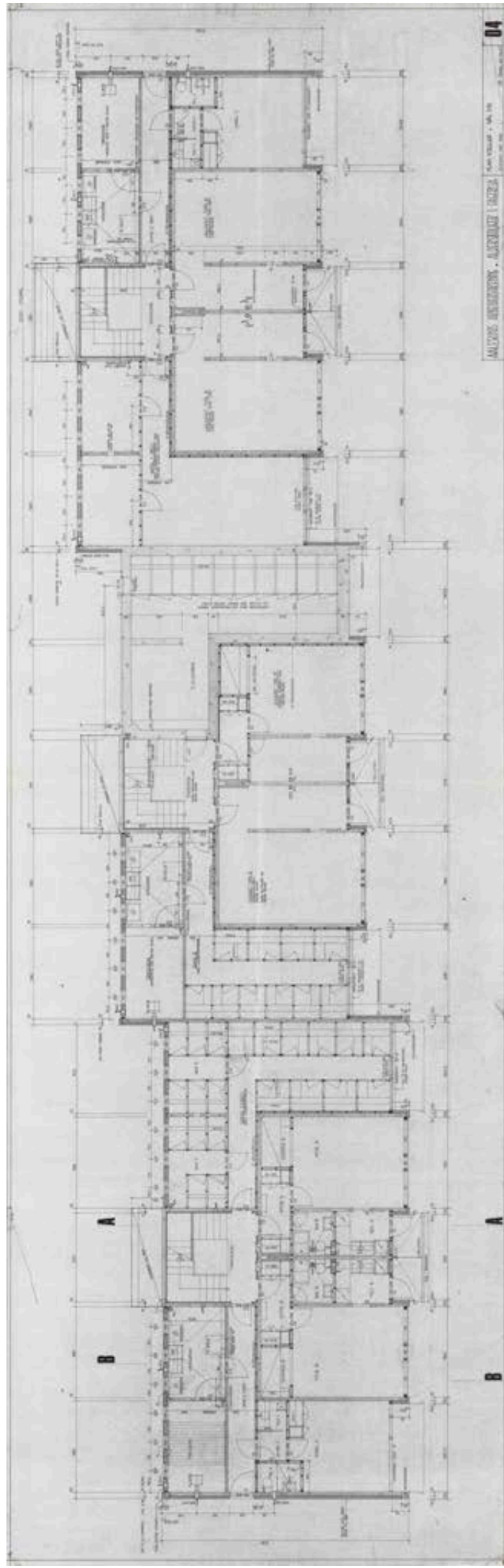
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

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:

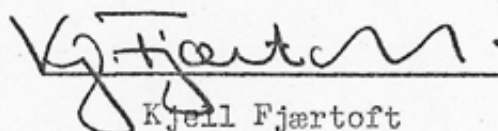
1. Brannslange monteres i samtlige leiligheter.
2. Takverk må forsvarlig avluftes.
3. Fjærhengsler på branndører strammes.
4. Påbudt utstyr til tilfluktsrom anskaffes innen 1/7-71.

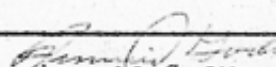
Øvrige resterende arbeider er:

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

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: Kontinuerlig

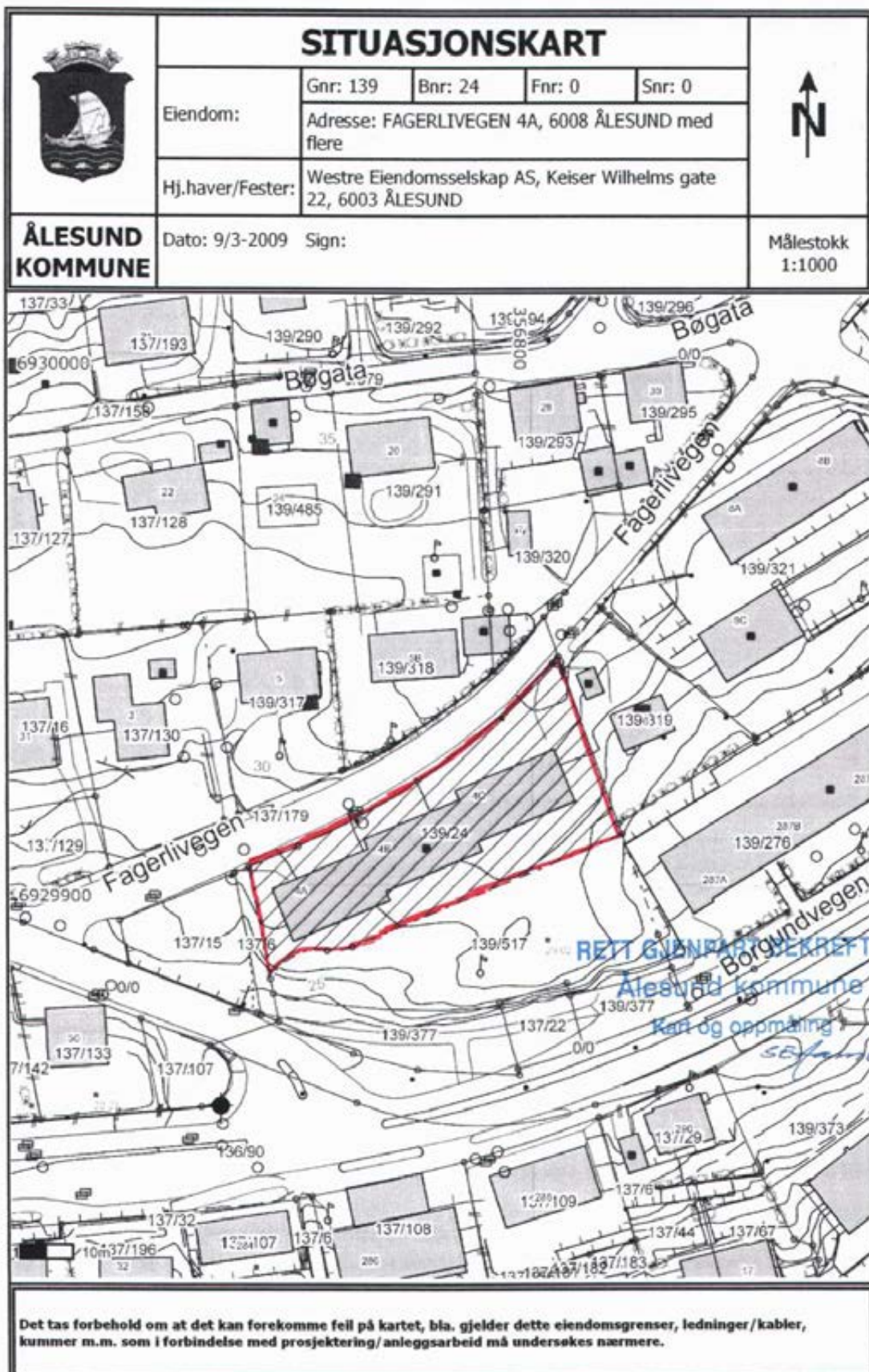
Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 5/4-71.


Kjell Fjærtøft

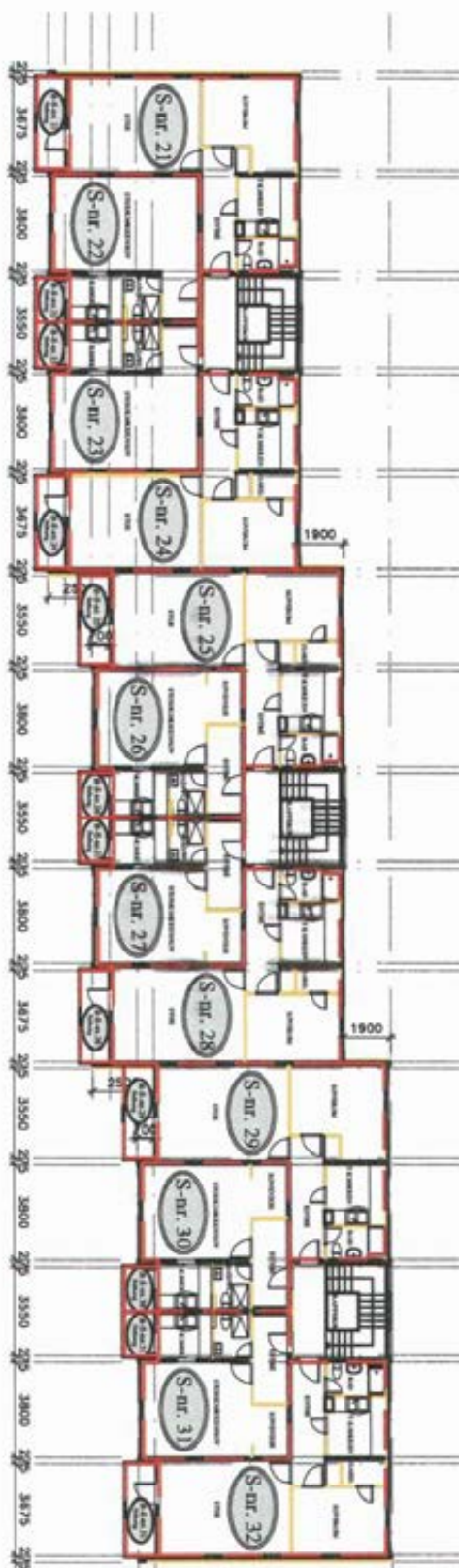

Arnvid Godøy
bygningsskontroll

Utskrift

Side 1 av 1



4.

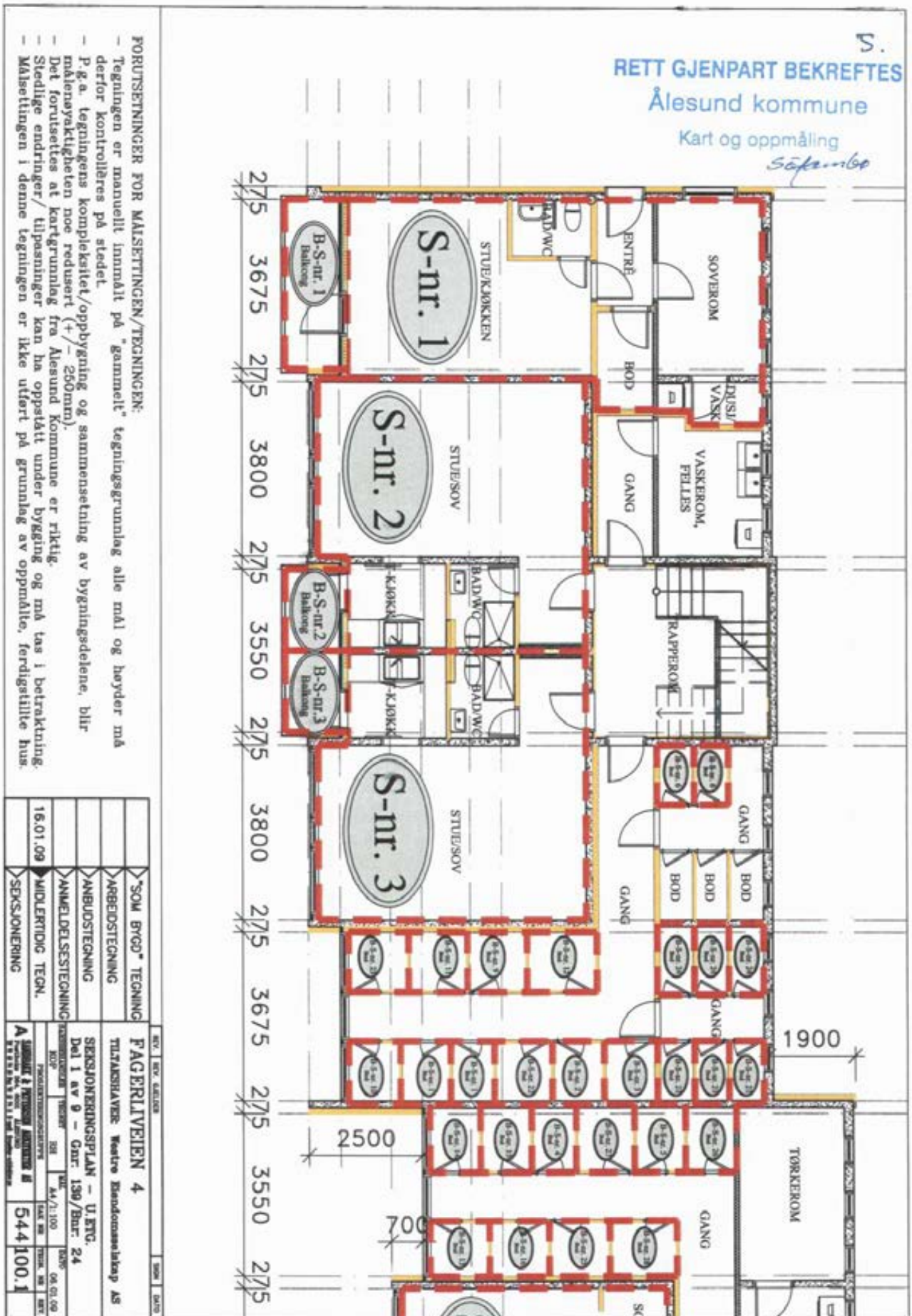


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
SE f. 100

FORUSETNINGER FOR MÅLSETTINGEN:

- F. g. a. tegningens kompleksitet/opbygning og sammensetning av bygningselementene, bilr
- målestyktheten noe redusert (+/- 250mm).
- Det forutsettes at kartgrunnlag fra Alesund kommune er riktig.
- Stedlige endringer/ tipsninger kan ha oppstått under bygging og må tas i betraktning.
- Måsetningen i denne tegningen er ikke utført på grunnlag av oppmåle, ferdigstilte hus.

REV.	REV. DATE	ISSUE	DATE
1	06.01.09	1	06.01.09
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			
FAGERLIVEEN 4			
>SOM BYGD* TECHNING			
>ARBEIDSTECHNING			
>ANBUDESTEGNING			
>ANMELDELSETECHNING			
>MIDLETTIDIG TEKN.			
>SEKSJONERING			
06.01.09			
PROSJEKTLEDER/UTSTAVETTER TILBUDSGIVER KONTROLLERER			
SEKSJONERINGSPLAN - 2. ETG. Overstiktegning - Gar. 139/ Bnr. 24			
TILTAKSHVER: Westre Brednessbekk AS			



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 Containerne 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.

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 unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene 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.

§ 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 panterrett 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.

§ 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 karmmer
- 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 bruksenheten 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 førstkommande 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER og SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE FELLESAREALER

Utsifting 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 besluttet 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

ERKLÆRING

Mellom gnr. 139, bnr. 24 i Ålesund kommune og gnr. 139, bnr. 517 i Ålesund kommune, er det i dag inngått slik avtale.

1. Avtalens bakgrunn

I forbindelse med planer om utvikling av 139, bnr. 517 ("Prosjektet") er det forhandlet om tilpasning og overdragelse av deler av det tomteareal som tilhører gnr. 139, bnr. 24 .

Partene er enige om at de ved denne avtalen skal tilrettelegge for fradeling av parsell hvor Gnr 139, bnr 24 eier det areal som består av dagens eksisterende bakkeareal ("Bakkearealet") og Gnr 139, bnr 517 skal eie det areal som ligger under bakkenivå se vedlagte beskrivelse som angir flate, høyde og bruttoareal under bakkenivå. **Bilag 1** ("Parkeringsarealet"),

Parkeringsarealet skal benyttes til parkering med utgraving i grunnen og gjenoppbygging av garasjeanlegg samt reetablering av eksisterende bakkenivå.

2. Partenes enighet

Partene er etter forhandlinger kommet til enighet om følgende:

- 2.4 Den til enhver tid eier av Gnr 139, bnr 517 skal ha ugjenkallelig fullmakt til å søke fradelt Parkeringsarealet.
- 2.5 Gnr 139, bnr 24 forplikter seg ugjenkallelig til å signere skjøte med det matrikkel nummer som fremkommer etter fradeling slik at formell overdragelse av Parkeringsarealet til Gnr 139, bnr 517 kan gjennomføres uhindret.
- 2.6 Gnr 139, bnr 517 dekker alle omkostninger i forbindelse med søknad om og gjennomføring av fradeling, og utskillelse for formell overdragelse av Parkeringsarealet ved skjøte.
- 2.7 Denne avtalen skal tingslyses som heftelse på gnr. 139, bnr. 24

Ålesund, 26/3 2009

Westre Eiendomsselskap AS


Kaj Bang Westre

Eier av Gnr 139, bnr 517

Westre Eiendomsselskap AS

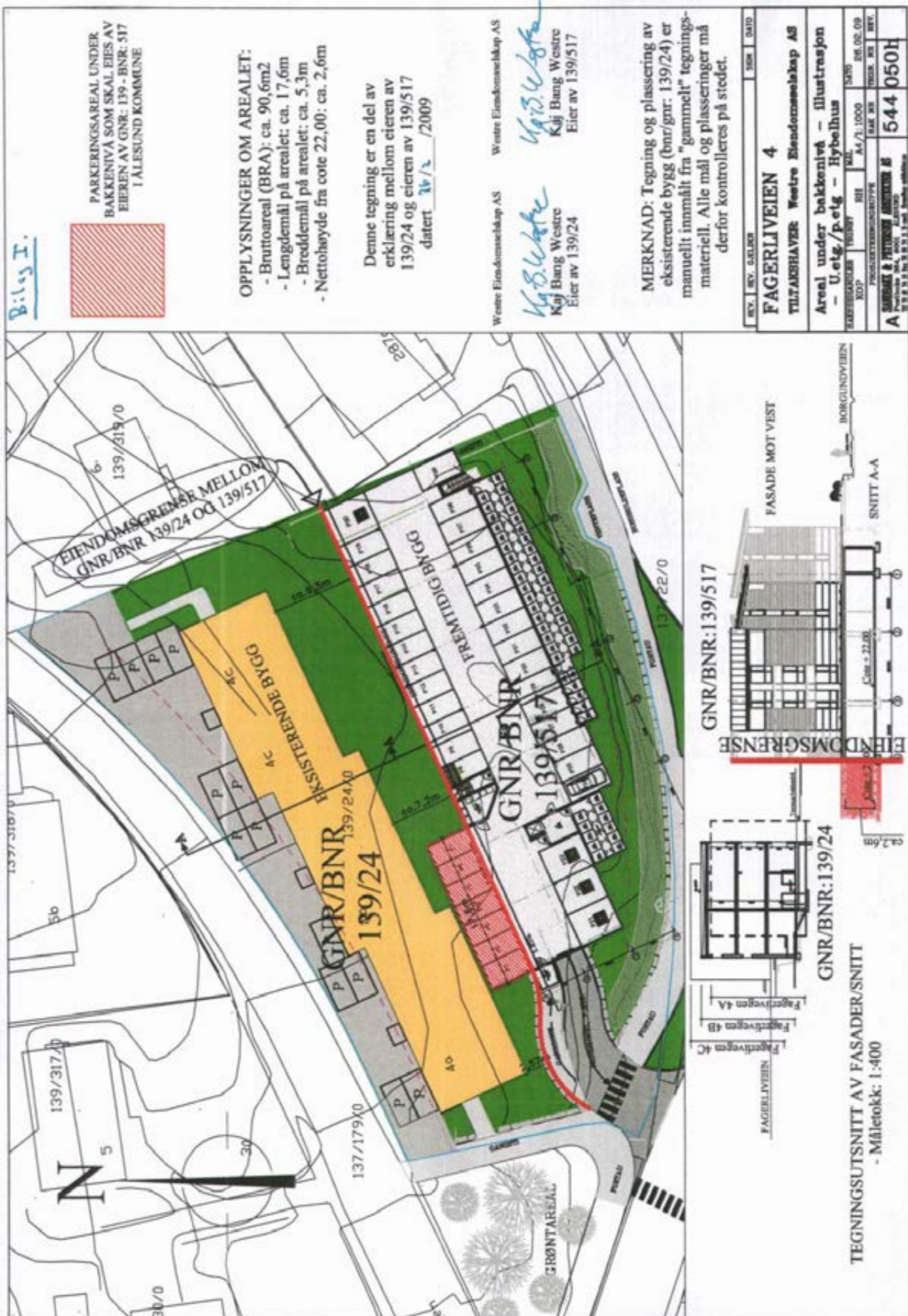

Kaj Bang Westre

Eier av Gnr 139, bnr 24



Doknr: 153471 Tinglyst: 03.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

0/0



AVTALE

Alle eiendommer som her beskrives ligger i Ålesund kommune (1504).

Veirett for Eiendommen Gnr. 139, Bnr. 517

Eiendommen Gnr. 139, Bnr. 517 (og parseller som senere eventuelt blir utskilt fra 517), har med ugjenkallelig stedsvarende virkning og mot forholdsmessig deltagelse i vedlikehold og drift, rett til vei med inntil 3 meters bredde i øst og vestgrensen til eiendommen Gnr. 139, Bnr. 24 frem til Fagerlivegen (se kart, bilag 1)

Rettigheter til teknisk anlegg

Eiendommene Gnr. 139, Bnr. 24 og 517 (og parseller som senere eventuelt blir utskilt fra disse), skal gjensidig ha ugjenkallelig stedsvarende rett til å etablere, ha liggende, vedlikeholde og ved behov forestå utskifting av ledninger for vann, kloakk, strøm, tele, gass og alle andre tekniske anlegg som til enhver tid skal betjene eiendommene.

Litt om tomten og planlagt bebyggelse mot syd

På Eiendommen Gnr. 139, Bnr. 24 foreligger planer om oppføring av bygg ("Utbyggingen")

Eiendommen Gnr. 139, Bnr. 24 gir ugjenkallelig rett for Eiendommen Gnr. 139, Bnr. 517 til å etablere og benytte tilkomst og drift av anleggs- og rigg utstyr for Utbyggingen.

Ålesund den 10/2 - 2009

Westre Eiendomsselskap AS eier av Gnr. 139 Bnr. 24 og 517

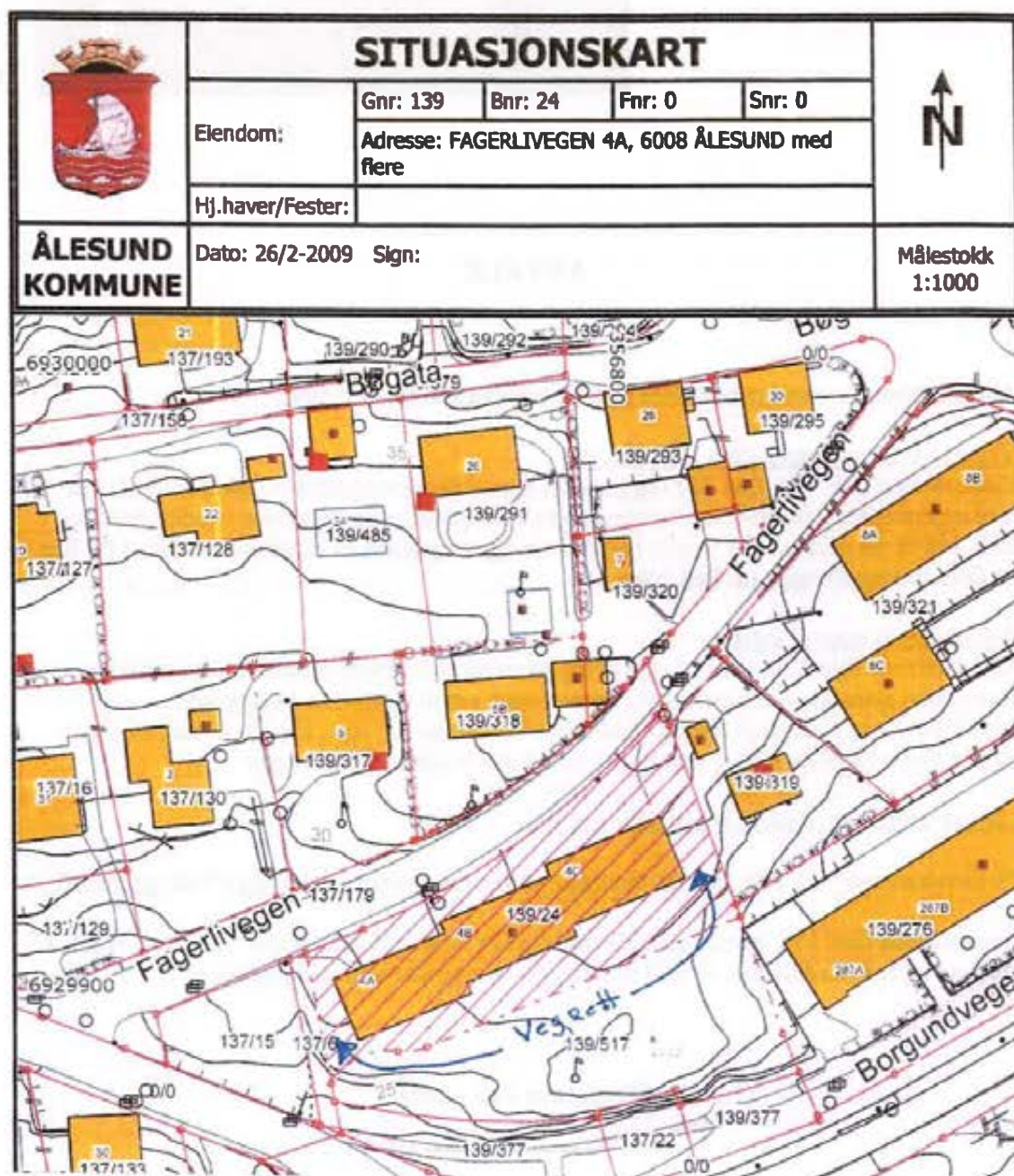

Kåre Bang Westre



Doknr: 153441 Tinglyst: 03.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EiendomsMegler1 Midt-Norge AS

Adresse: Keiser Wilhelmsgt. 25, Postboks 1078, Sentrum, 6001 Ålesund. Tlf.: 70 11 37 50 Faks: 70 11 37 51
E-mail: kjell.paulsen@em1mn.no Internett: www.eiendomsmegler1.no Foretaksnr.: 936 159 419 mva



Ålesund 10/2-09

Westre Eiendomsselskap A/S

Kar B. Westre (Kaj Beng Westre)
Eier av 139/517 og 139/24



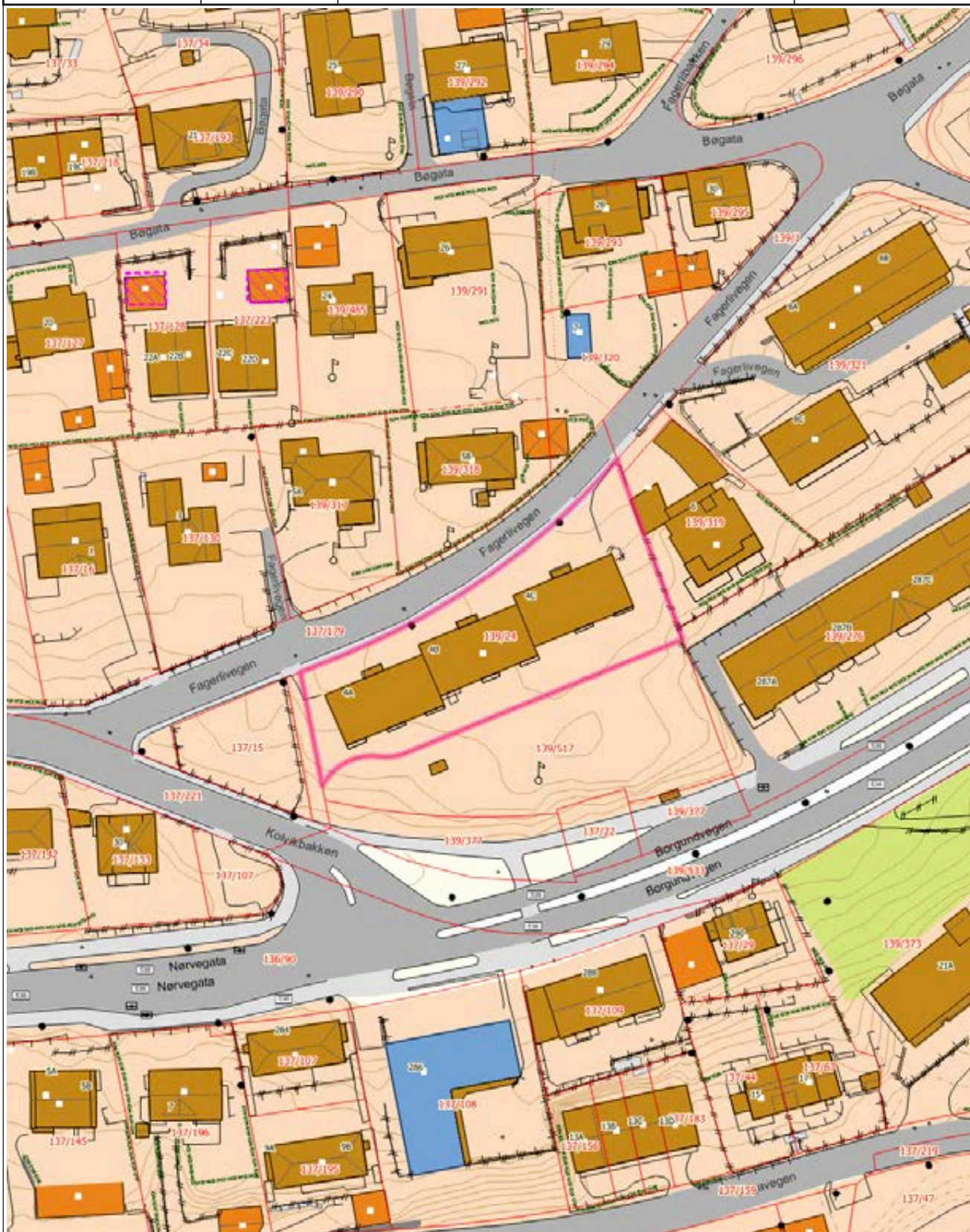
Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Fagerlivegen 4B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 24 Fnr: 0 Snr: 27

Adresse: Fagerlivegen 4B
6008 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	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	Hydrant
Kumlokk	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Fagerlivegen 4B 6008 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Trapp	 Fortau
 Gangveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	 Sti	▪ Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
Trafikkø	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

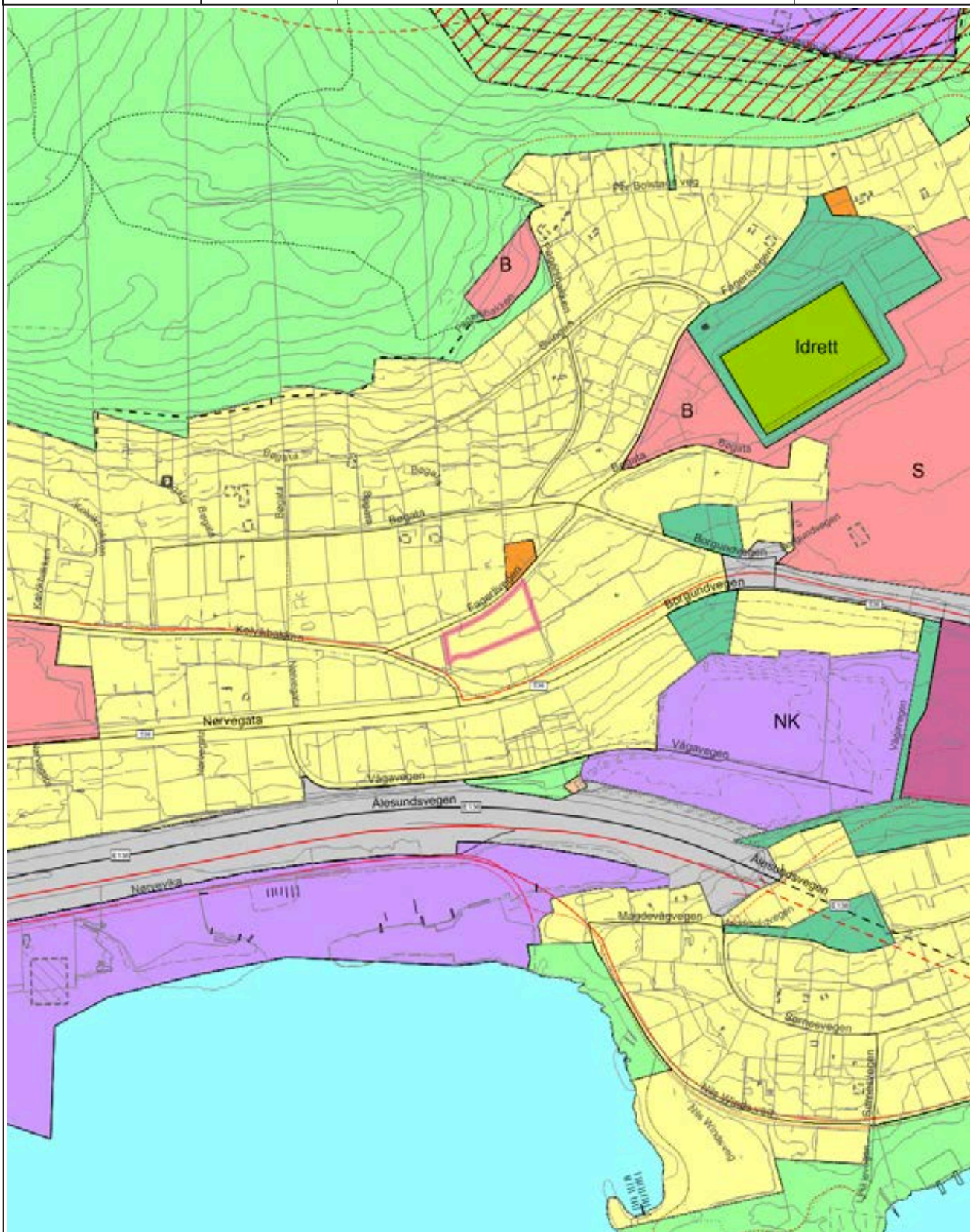
Eiendom: Gnr: 139 Bnr: 24 Fnr: 0 Snr: 27

Adresse: Fagerlivegen 4B
6008 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	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	Forsenkningskurve 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



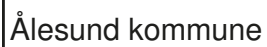
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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



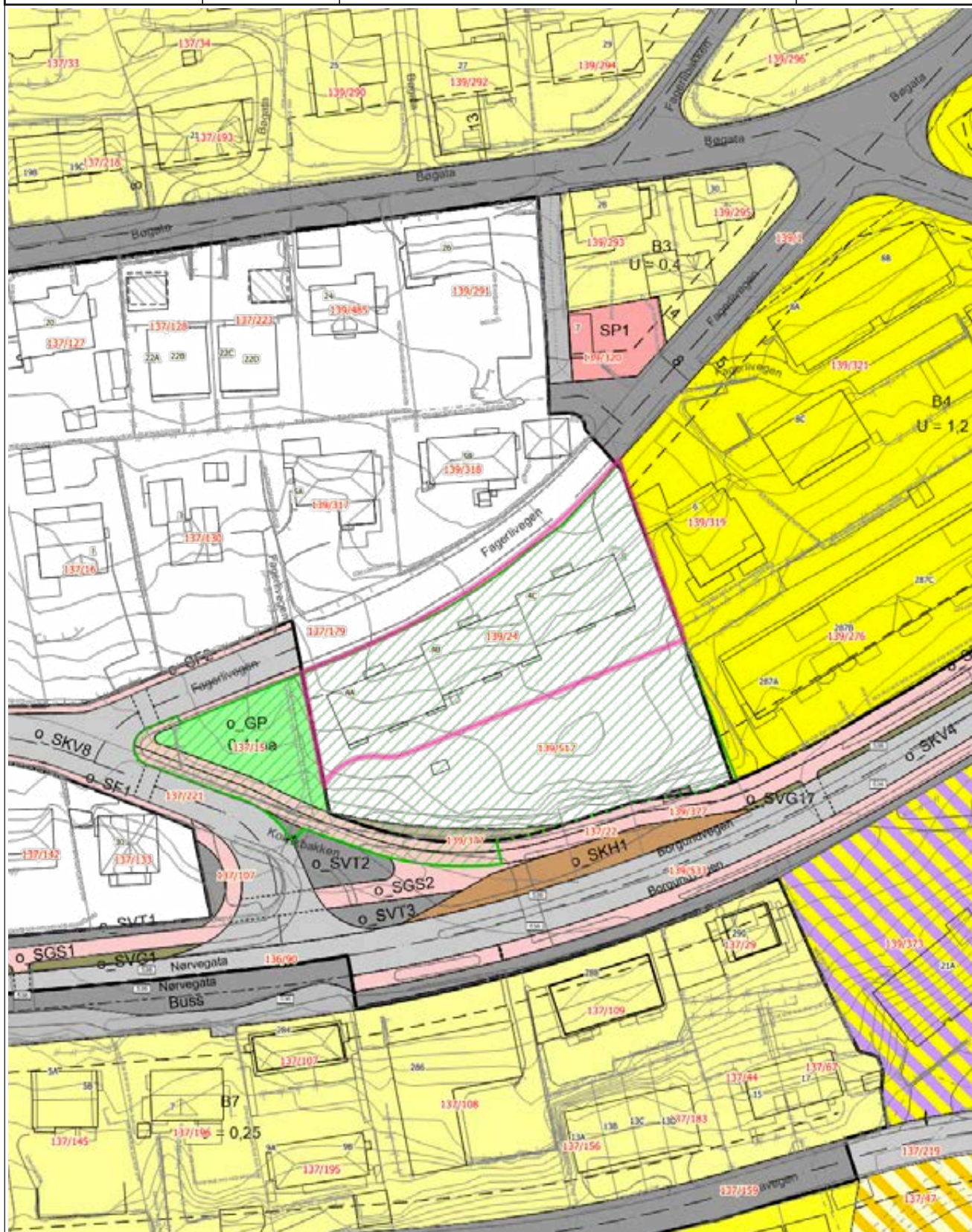
Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 27
----------	----------	---------	--------	---------

Adresse:	Fagerlivegen 4B 6008 ÅLESUND
----------	---------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

139 24 0 27

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

Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Natur - Vassdrag

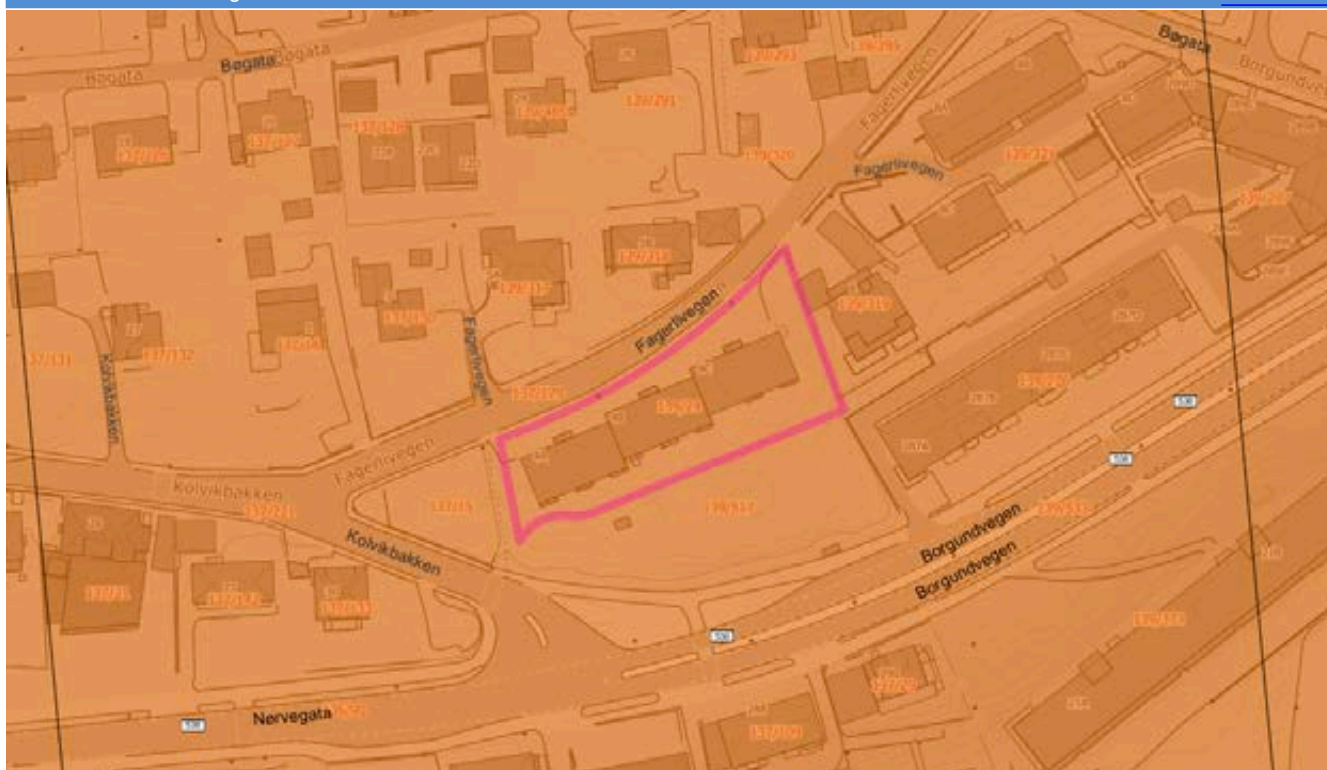
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1766.15m ²



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

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:

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



 Fjernvarme
konesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		1766.15m ²



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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		1022.76m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone veg (over 65 dBA)
Støy rød sone Forsvarets flyplasser	Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett
Støy grønn sone jernbanenett (stille område)	Støy jernbanenett ikke kartlagt	



Radon aktsomhet - Moderat til lav Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:

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

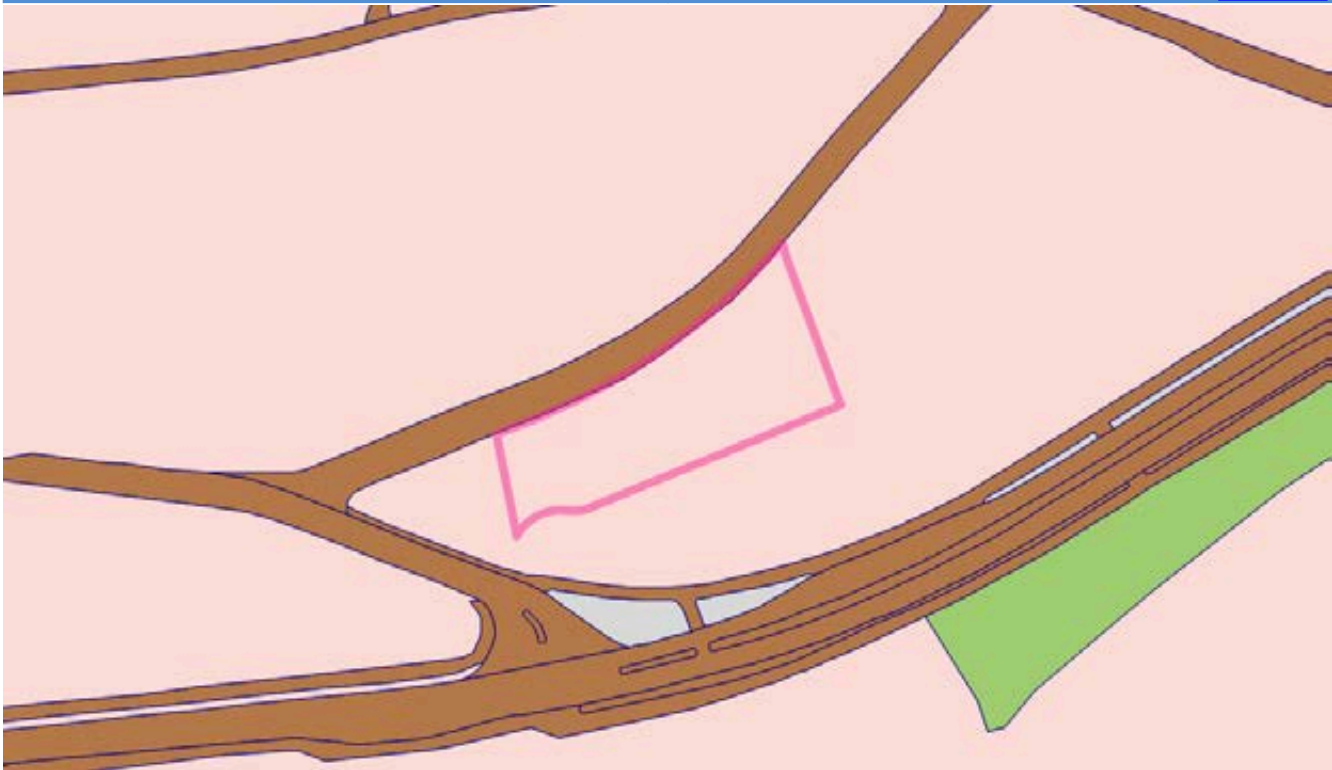


Løsmasser - Fyllmasse
 (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:

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



- Bebygd
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1736.08m ²
Samferdsel	1	x		30.08m ²

Tema uten treff:

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Åpen fastmark
- Myr
- Snø/isbre
- Vann



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



Sone 2 - Boligfortetting i
randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		1765.6m ²
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		0.56m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og
bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1766.15m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	139	24	0	0	1	1766.15m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg					2	615.84m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1766.15m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504341	Fagerliområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		3.95m ²	
2020000313	Fagerligvegen 4 - detaljregulering	Detaljregulering	Planforslag		1732.06m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						0.19m ²
Blokkbebyggelse						3.76m ²

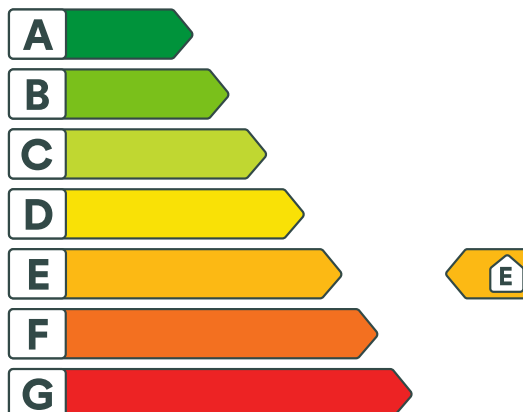
Datasett uten treff/status ukjent (42)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammeheggere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmittsområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

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



Adresse Fagerlivegen 4B, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-244089
Byggeår 1971	Bygningsnummer 178951637
Gårdsnummer 139	Bruksnummer 24
Seksjonsnummer 27	Bruksenhetsnummer H0202



Bygningsinformasjon

Bygningstype Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 33 m²	Oppvarmet bruksareal 33 m²
Ventilasjonsstype Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

260 kWh/m² per år

Energikarakter

E

Beregnet levert energi i lokalt klima

250 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Fagerlivegen 4B, 6008 ÅLESUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

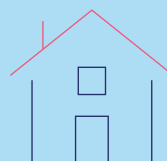
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0286/25

Adresse: Fagerlivegen 4B, 6008 ÅLESUND, gnr. 139, bnr.
24, snr. 27 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/