

Steinvågvegen 46

ASPØYA

notar



Prisantydning Kr. 1 650 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 39/43 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Steinvågvegen 46

Aspøya - Lys og tiltalende 2-roms selveierleilighet
i høy 1. etasje med egen terrasse

Adresse	Steinvågvegen 46 6005 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 650 000,-
Omkostninger	Kr 54 240,-
Totalpris	Kr 1 704 240,-
Fellesutgifter	Kr 883,-
BRA-i/BRA Total	39/43 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1906
Soverom	1
Etasje	1

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og har stue, kjøkken, bad og soverom. Leiligheten ble innredet tidlig på 2000-tallet, og standarden skriver seg i stor grad til den perioden. Fra stuen er her utgang til egen terrasse.

Her er kort vei til Ålesund sentrum med alle fasiliteter. Her er også umiddelbar nærhet til blant annet matvarebutikker, bensinstasjon og treningssenter.

Leiligheten disponerer egen bod på loftet.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	84

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Steinvågvegen 46 på Aspøya i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage på Storhaugen, dagligvarebutikker samt flott rekreasjonsområde på Storhaugen. På Storhaugen kan en også nyte en fin utsikt over bysentrum samt øyene rundt. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Kirkegata hvor bussen går både ut til Hessa samt innover mot Ålesund sentrum og videre mot Moa.

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

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Steinvågvegen 46, 6005 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0204/26

SELGER

Raymond Østmo

MATRIKKE

Gårdsnummer 200, bruksnummer 495, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1 i Sameiet Steinvågvegen 46 med orgnr.: 930848727 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 272 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er i hovedsak bebygget, med boder og uteplass.

SAMEIEBRØK

41/204

TAKST

Tilstandsrapport datert 04.09.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

BYGGEÅR

1906

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en bygård oppført ca. 1906 i Ålesund. Etasjeskiller er i tre. Leiligheten har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass samt brann- og lydklassifisert ytterdør, antatt fra ca. 2003. Det er treplattning på terreng med utgang fra kjøkken.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert fall på 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk, men fallet er ikke i henhold til dagens krav.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Ventilasjon

Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon.

Det mangler tilstrekkelig overstrømning for tilluft.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Det er registrert noe slitasje på innredningen. Ifølge eier er låseknappen i servantens sluk defekt.

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Dokumentasjon for våtrom > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen.

- Innvendig > Ventilasjon generelt > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftskifte.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger

Avvik: Det er påvist noe irr på hovedstamme i fordelerskap.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Varmtvannsbereder

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av varmtvannsberederens alder på over 20 år.

- Kjøkken > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Innvendig > Andre rom (eksklusive spesialrom) > Overflater - Gulv

Avvik: Det er registrert noe slitasje på parkett.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er påvist utvendig værslitasje på vinduer og balkongdør.

- Utvendig > Terrasser og platting på terreng > Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Avvik: Treplattings dekke er slitt og har behov for vedlikehold eller utskifting.

- Utvendig > Andre forhold for boligeiendommen utvendig > Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Avvik: Det foreligger ingen tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for fellesdelene. Det er opplyst om og visuelt

observert forhold som medfører at tiltak må påregnes i årene som kommer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: TG 2: Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.

TG 3: Det er registrert negativ høydeforskjell fra topp kant rundt dusj til topp eller oppkant av vanntett sjikt ved dør.

TG 2: Vanntett sjikt er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom) > Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Dusjonen grenser mot felles gang og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende kjøkken ved siden av døren, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg fra 2003 med automatsikringer og nyere strømmåler.

Avvik: Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler

kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Hadde en vannlekkasje fra leiligheten over. Taket på badet er i dag tørt. Har ikke noe kjennskap om arbeidet som er gjort på badet i etasjen over.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vadseth Byggelag as

Beskrivelse: Rehabilitering av hele huset i 2003

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Smøremembran og fliser.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse: PB/3003/2417/200/495 200300320 20.03.2003.

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

Ja.

Beskrivelse: Eier i seksjon 3 har hatt en liten lekkasje fra taket i loftboden sin.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er sprekker på murene i fellesarealene.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Bravida as.

Beskrivelse: Utskifting av el. Anlegg 2003.

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

Ja.

Beskrivelse: Utført 05.10.2020. Sak Mørenett 239728. Ingen anmerkninger.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget terrasse i bakgård.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Beskrivelse: Foretatt radonmåling.

21.1. Radonmåling

Ja.

Beskrivelse: År: 2017. Verdi: Bo/m³ 32 , Årsmiddel Bq m³ 24.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært noe uenigheter om betaling av fellesutgifter.

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

Ja.

Beskrivelse: Blant annet tak, fasade og mur må forventes arbeid på som kan medføre høyere fellesutgifter i tiden som kommer. Sameiet har ingen lån per i dag.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er ikke detaljregulert, men avsatt til boligbebyggelse - nåværende iht kommunedelplan for Ålesund

2016 – 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Varmekabler på bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i Kirkegata er gratis.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTELEIE

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt en ferdigattest vedrørende fasadeendring datert 25.02.2004. Dette attesten gjelder for tilbakeføring av eksisterende fasader til opprinnelig uttrykk, gjennom innsetting av nye vinduer, hoveddør, likt de originale, samt at det etableres totalt 4 mindre leiligheter i huset jfr. plantegninger.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2003 som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk av leiligheten og loftsboden.

Det foreligger eldre tegninger som viser en utvendig bod i én etasje.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975–1995. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Ifølge egenerklæringen ble det utført radonmåling i 2017. Oppgitt verdi er 32 Bq/m³, med et årsmiddel på 24 Bq/m³.

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

INNHold

Leiligheten inneholder soverom, stue/entrè, kjøkken og bad/vaskerom

En bod på loftet samt en utvendig bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 04.09.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra 2003 og har slette fronter og laminat benkeplate. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerommet er fra 2003. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og trepanel i tak. Det er dusjhjørne, toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er plastsluk fra 2003.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt strie.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vinduer.
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap fra 2003. Stoppekran er påvist i fordelerskapet. Kurser i rørskapet er ikke merket.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger i selve leiligheten er hovedsakelig utført i plast fra 2003.
- Varmtvannstank: Boligen har en 120 liters varmtvannstank fra 2003. Tanken er plassert på loftet, og det er avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkantenn, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

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: 39 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 43 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Soverom, stue/entrè, kjøkken og bad/vaskerom.

UTVENDIG BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod.

IKKE MÅLBARE AREALER

Loftsbod med gulvareal på ca. 12 m², men ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 1,9 meter og skrå himling.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 650 000,-

VERDITAKST

Kr 1 650 000,-

EIENDOMSSKATT

Kr 7 014,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FELLESKOSTNADER

Kr. 883,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter og forsikring på bygg (ikke innbo).

Selger opplyser om at fellesutgiftene vil øke. Det er ikke endelig vedtatt, men det er mer eller mindre bestemt at det skal økes. Selger mener at det er snakk om at blir en plass mellom 1500- 1600 i måneden. Dette er pga at forsikring og kommunale avgifter har steget samt sameiet prøver å spare opp til fremtidige vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 453 921,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 815 684,- som sekundærbolig for 2024

OMKOSTNINGER

kr. 1 650 000,- (Prisantydning)

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

kr. 41 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 54 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 704 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

2021/1526334-1/200 03.12.2021

21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/204

2024/47920-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 495 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

15.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

29703109

OM SAMEIET

Steinvågvegen 46 er registrert i enhetsregisteret med org nr 930 848 727.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Verken selger eller styreleder har på forespørsel fra meglerforetaket fremlagt sameiets regnskap/budsjett.

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

DIVERSE OPPLYSNINGER**LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Byggtegning
- Planskisse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved

budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

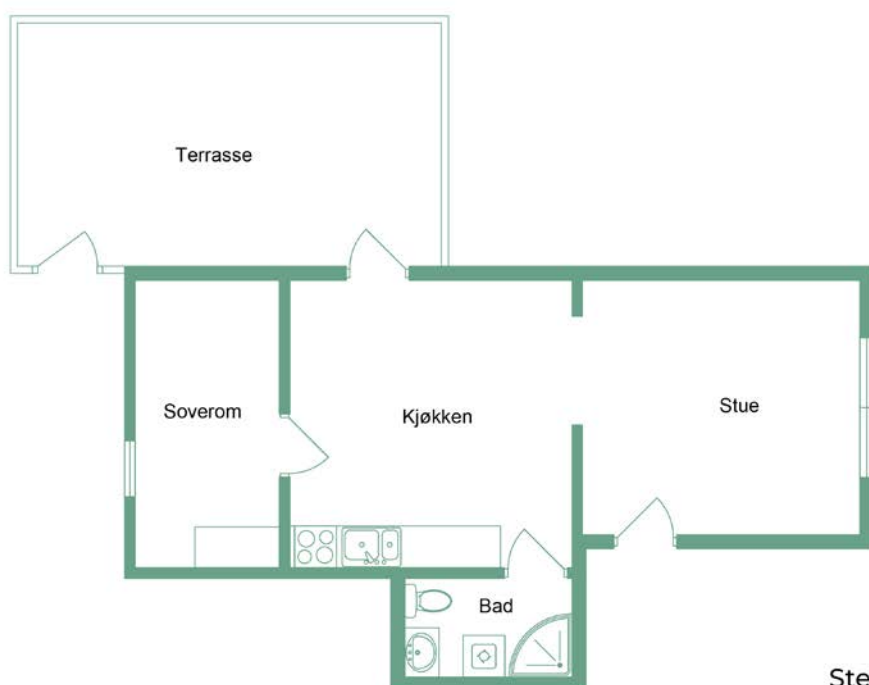
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning



Steinvågvegen 46

notar

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

STEINVÅGVEGEN 46

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Byggtegning
- Planskisse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT

Steinvågvegen 46

6005 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 200: Bnr 495, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1906
Befaringsdato	04.09.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	40
Referansenummer	STXSJRLS
Rapportdato	14.09.2026

1
TG3

12
TG2

7
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 50 000

Vurdert markedsverdi
kr 1 650 000

BRA-i
39 m²

BRA-e
4 m²

BRA-b
0 m²

TBA
0 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK

Blibo AS
Org.nr 934946626

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	18
3.4 - Brann tekniske forhold	19
3.5 - Lovlighetsmangler	19
4 - Verdivurdering	20
4.1 - Oppsummering	20
4.2 - Felles gjeld og formue	20
4.3 - Teknisk verdi	20
4.4 - Sammenlignbare objekter	21
5 - Vedlegg og kilder	23
6 - Forutsetninger	24

7 - Ansvarlig takstingeniør	27
8 - Versjoner av rapporten	28

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Leilighet rehabilitert rundt 2003, og fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder. Det er likevel registrert enkelte forhold som bør følges opp, særlig knyttet til badets fallforhold og eldre vanntette sjikt, samt alder på varmtvannsbereder, ventilasjon, vinduer, balkongdør og uteplatting. Det anbefales å lese gjennom hele tilstandsrapporten nøye for ytterligere informasjon om boligens tilstand, avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Selve leiligheten ble rehabilitert ca. 2003 og fremstår i sin helhet som fra denne perioden. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), tilsier normal slitasje ut fra rehabiliterings år og materialvalg. Dette innebærer imidlertid ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og de faktiske utgiftene kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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 samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

1.4 Tilstand

1
TG3

12
TG2

7
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
20 000 - 50 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 1 650 000

Dato verdsetting:

11.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

RAYMOND ØVERÅS ØSTMO

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato

04.09.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, RAYMOND ØVERÅS ØSTMO

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

Tlf. 97032020

14.09.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: a335b97d-7cec-4829-9c97-34657e3d0e8c - version 1)



2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Steinvågvegen 46 ligger i Steinvågen på Aspøya, ca. 1,5 km vest for Ålesund sentrum. Nærområdet er et etablert og sentrumsnært boligområde med en blanding av eneboliger, mindre bygårder og blokkbebyggelse. Det er kort gangavstand til nærbutikk, bussholdeplass, barnehager og skoler. Aspøy skole er nærscole for barnetrinnet, mens Skarbøvik ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole. Fra området er det gangavstand til Ålesund sentrum med butikker, servicetilbud, kaféer og kulturtilbud. Det finnes også gode muligheter for friluftsliv i nærområdet, blant annet ved Steinvågneset og Tueneset, med sjø- og turterreng. Området har god forbindelse med kollektivtransport.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Tomteareal	272 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	200		
Bruksnummer	495		
Seksjonsnummer	2		

Totalt tomteareal

272 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

43 m²

Sum BRA-i 39 m²

Sum BRA-e 4 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

0 m²

2.3.1 LEILIGHET

Andre småhus m/3 boliger el fl

Steinvågvegen 46
6005 ÅLESUND

Byggeår: 1906



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 200: Bnr 495

Seksjon 2

ØSTMO RAYMOND ØVERÅS

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Bygård oppført ca. 1906 i Ålesund.
- Leiligheten har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass samt brann- og lydklassifisert ytterdør (antatt fra ca. 2003).
- Treplattning på terreng med utgang fra kjøkken, bruksrett til ca. 18 m² uteplass.

INNENDIGE FORHOLD

- Gulv i parkett, vegger med malt strie og trepanel i himling.
- Etasjeskiller i tre.
- Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig via vindusventiler.
- Malte innvendige dører.

VÅTROM

- Bad/vaskerom etablert rundt 2003 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og trepanel i himling. Dusjhjørne, toalett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk fra 2003. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

- Kjøkken fra 2003 med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør med fordelerskap og stoppekran.
- Innvendige avløpsledninger i leiligheten er hovedsakelig i plast.
- Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert på loft.
- Leiligheten har i hovedsak naturlig ventilasjon.
- Fiber.
- Porttelefon.

TOMTEFORHOLD

- Eiendommen ligger i område avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Tomten er i hovedsak bebygget, med felles bakgård, boder og uteplass.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1906

I følge tidligere takstrapport.

2003 Modernisering Leiligheten ble etablert/renovert ca 2003

2.3.1.3 AREAL

- Leiligheten har platting på ca 18 m² med bruksrett, i følge eier.

1-etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 39 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom, Stue/entrè, Kjøkken, Bad/vaskerom		39 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

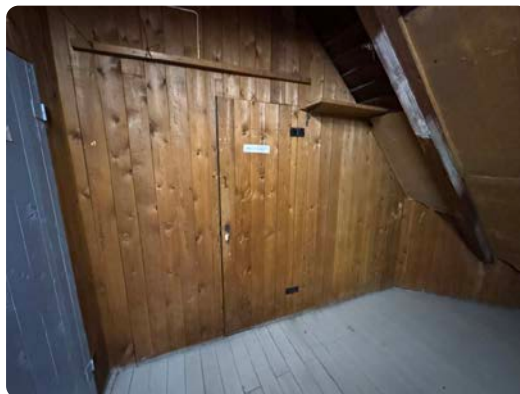
- Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert, men ligger i område avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Eiendommen er tilknyttet avløp via private stikkledninger (**ikke tilstandsvurdert**).
- Tomten er i hovedsak opparbeidet bygningsmasse. Felles bakgård med boder og uteplass.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.3.2 LOFTSBOD

Bod

Steinvågvegen 46
6005 ÅLESUND

Byggeår: 1906



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Loftsbod med gulvareal på ca. 12 m², men ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 1,9 meter og skrå himling. Det er furubord på gulvet, rupanel på veggene og mønt himling med tresperrer og undertak. Vindu av treverk med 2-lags glass fra 2003. Plassbygd dør av treverk. Innlagt strøm.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1906

I følge matrikkel.

2.3.2.3 AREAL

- Loftsbod med gulvareal på ca. 12 m², men ikke måleverdig areal på grunn av takhøyde under 1,9 meter og skrå himling.

Loft	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 0 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		m ²

2.3.3 BOD UTVENDIG

Bod

Steinvågvegen 46
6005 ÅLESUND

Byggeår: 1906



2.3.3.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utebod på ca. 4 m² i et felles bodbygg i bakgården. Det er støpt gulvplate, natursteinsmurer og teglstein mot tomtegrensen i nord. Lettvegger av treverk kledd med netting mot naboboder. Bindingsverk av treverk med liggende kledning mot sør. Innlagt belysning i taket.

2.3.3.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1906
Antatt byggeår.

2.3.3.3 AREAL

1-etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 4 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		4 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

A.2.1.2 Overflater – Gulv

TG2

A.2.1.5 Ventilasjon

TG2

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG2

A.2.13.1 Vannledninger

TG2

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

TG2

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG2

A.2.4.2 Overflater – Gulv

TG2

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

TG2

A.3.20.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller piler)

TG2

A.3.24.1 Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling

TG1

A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

TG1

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1

A.2.2.6 Innredning

TG1

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

TG1

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGiU

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.14.1 Radon

A.2.2 Kjøkken

A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 20 000 - 50 000

TG3

3.2 Leilighet



Byggeår: 1906

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Bad/vaskerom er etablert rundt 2003 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det er trepanel i tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant. Naturlig ventilasjon.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt 15 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk, avstand ca 1 meter.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fall på 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk, men fallet er ikke i henhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallet er ikke utført i henhold til dagens krav, og ved eventuell oppgradering bør fallforholdene utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er påvist spor etter smøremembran rundt fordelerskap og rundt avløpsrør til servant. Ikke påvist spor etter slukmansjett i sluk. Det er målt 15 mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er kant rundt dusjsonen som er høyere en terskel ved døren.

Vurdering/Avvik:

- **TG 2:** Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- **TG 3:** Det er registrert negativ høydeforskjell fra topp kant rundt dusj til topp eller oppkant av vanntett sjikt ved dør.
- **TG 2:** Vanntett sjikt er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av negativ høydeforskjell mellom kant rundt dusj og vanntett sjikt må utbedring påregnes for å hindre at lekkasjevann renner ut av rommet.
- Vanntett sjikt er over 15 år gammelt og har usikker fremtidig funksjon; tilstanden bør følges opp, og utskifting bør planlegges i forbindelse med utbedringen.

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 50 000

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra 2003, vurdert utifra alder og observasjoner i sluk. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon.
- Det mangler tilstrekkelig overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen er naturlig ventilasjon, noe som kan gi varierende luftutskifting; funksjonen bør følges opp og forbedring av ventilasjonen vurderes.
- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning mellom rom for å sikre nødvendig lufttilførsel og bedre ventilasjonsfunksjon.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe slitasje på innredningen. Ifølge eier er låseknappen i servantens sluk defekt.

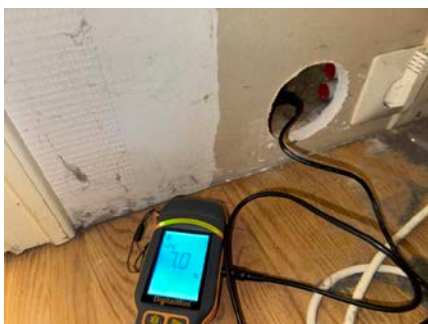
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Defekt låseknapp i servantens sluk bør repareres eller skiftes, og slitt innredning bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot felles gang og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende kjøkken ved siden av døren, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke verifiseres, og det bør tas høyde for usikkerhet ved eventuell fremtidig oppussing eller skadeutbedring.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av tre.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 10 mm og 13 mm gjennom hele rommet.
- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 2 mm og 5 mm gjennom hele rommet.

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

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Leiligheten ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vinduer.

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftskifte.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir begrenset luftskifte, og jevnlig lufting samt kontroll av ventilasjonsforholdene bør påregnes for å opprettholde tilfredsstillende inneklima.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap. Stoppekran er påvist i fordelerskap. Kurser i rørskapet ikke merket.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe irr på hovedstamme i fordelerskap.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist noe irr på hovedstammen i fordelerskapet. Forholdet bør følges opp med kontroll av utviklingen og utbedres ved behov, da videre korrosjon kan medføre lekkasje.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger i selve leiligheten er hovedsakelig utført i plast. Øvrige avløpsledninger i bygget er ikke vurdert.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Boligen har en 120 l varmtvannstank. Tanken er plassert på loftet. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av varmtvannsberederens alder på over 20 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for utskifting; ved funksjonssvikt kan det oppstå lekkasje og vannskade på loftet og tilstøtende bygningsdeler.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Ifølge egenerklæringen ble det utført radonmåling i 2017. Oppgitt verdi er 32 Bq/m³, med et årsmiddel på 24 Bq/m³.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra 2003. Den har slette fronter og laminat benkeplate.
Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er avtrekk via ventilator med avtrekk ut.



TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater generelt i leiligheten

Beskrivelse:

Gulv: Parkett på gulv.

Vegg: Malt strie på vegger.

Tak: Trepanel i tak.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Normal slitasje sett i sammenheng med alder.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er registrert noe slitasje på parkett og knirk enkelte steder.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe slitasje på parkett.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Parketten har noe slitasje og knirk enkelte steder. Overflatene bør vedlikeholdes etter behov.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Årstall: 2003

Beskrivelse:

Leiligheten har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Brann og lyd-klassifisert ytterdør.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist utvendig værslitasje på vinduer og balkongdør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utvendig værslitasje på vinduer og balkongdør bør utbedres med nødvendig vedlikehold og overflatebehandling for å begrense videre nedbrytning av treverket.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng**TG2 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)****Beskrivelse:**

Treplatting med bruksrett, utgang fra kjøkken.

Vurdering/Avvik:

- Treplattingsens dekke er slitt og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dekket er slitt og bør vedlikeholdes eller skiftes for å opprettholde funksjon og videre levetid.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig**TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)****Beskrivelse:**

Det foreligger ingen tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdelene i bygget. Det er gitt opplysninger om, og visuelt observert, forhold på fellesdelene som medfører at det må påregnes tiltak i årene som kommer. Dette er også opplyst i egenerklæringsskjemaet.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ingen tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for fellesdelene. Det er opplyst om og visuelt observert forhold som medfører at tiltak må påregnes i årene som kommer.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes tiltak på fellesdelene i årene som kommer, og manglende tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan gir begrenset oversikt over omfang og prioritering av vedlikeholdsbehovet.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Elektrisk anlegg fra 2003 med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Ja

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert brannslukningsapparat og lokale røykvarslere.
- Ifølge eier er felles brannslukningsanlegg ute av drift.
- Brann- og lydsillet i bygningen er ikke vurdert av takstingeniør.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 2003 som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk av leiligheten og loftsboden.
- Det foreligger eldre tegninger som viser en utvendig bod i én etasje.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	11.09.2026
Estimert markedsverdi	1 650 000

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.

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

4.2 Felles gjeld og formue

Andel fellesgjeld:	0	per 11.09.2026
Andel felles formue:	0	per 11.09.2026

- Felleskostnader i følge eier: kr 10.600,- pr år.
- Kommunale avgifter (renovasjon) og eiendomsskatt (estimert): kr 7.000,- pr år.
- Det er opplyst om at det pr i dag ikke er felles gjeld og formue i sameie.

4.3 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 900 000
Teknisk verdi Leilighet	1 200 000

Loftsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Loftsbod	20 000

Bod utvendig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 50 000
Teknisk verdi Bod utvendig	20 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	2 220 000
----------------------------------	-----------

Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 980 000
Teknisk verdi alle bygg	1 240 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi	700 000
---------------------	---------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	1 940 000
--	------------------

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m ²
Steinvågvegen 46, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1906 Soverom: 1	11/11/2024	1 400 000	1 375 000	0	34 375 Areal: 40 m ²
Steinvågvegen 62A, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1954 Soverom: 1	07/14/2026	1 600 000	1 600 000	196 248	34 043 Areal: 47 m ²
Ivar Aasens gate 27, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1948 Soverom: 2	08/25/2026	1 500 000	1 500 000	380 329	20 270 Areal: 74 m ²
Johs. Aarflots gate 15A, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1951 Soverom: 1	01/30/2025	1 390 000	1 300 000	61 739	25 490 Areal: 51 m ²
Nedre Strandgate 54 , 6005 ÅLESUND Byggeår: Soverom:	08/28/2026		1 630 000	0	37 907 Areal: 43 m ²
Steinvågvegen 62A, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1954 Soverom: 1	06/25/2026	1 590 000	1 750 000	243 287	30 702 Areal: 57 m ²
Ivar Aasens gate 37, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1921 Soverom: 2	12/12/2024	1 800 000	1 800 000	0	34 615 Areal: 52 m ²
Johs. Aarflots gate 15E, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1951 Soverom: 1	08/19/2026	1 550 000	1 675 000	154 919	32 212 Areal: 52 m ²
Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1922 Soverom: 2	05/26/2026	2 100 000	2 175 000	0	31 522 Areal: 69 m ²
Steinvågvegen 6, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1910 Soverom: 1	07/02/2026	1 450 000	1 360 000	0	42 500 Areal: 32 m ²
Steinvågvegen 14, 6005 ÅLESUND Byggeår: 1904 Soverom: 0	12/03/2025	1 300 000	1 300 000	0	30 233 Areal: 43 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

31 188 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.09.2026		Nei
Byggekost.no	11.09.2026		Nei
Dokumentpakke fra megler	11.09.2026	Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKESESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

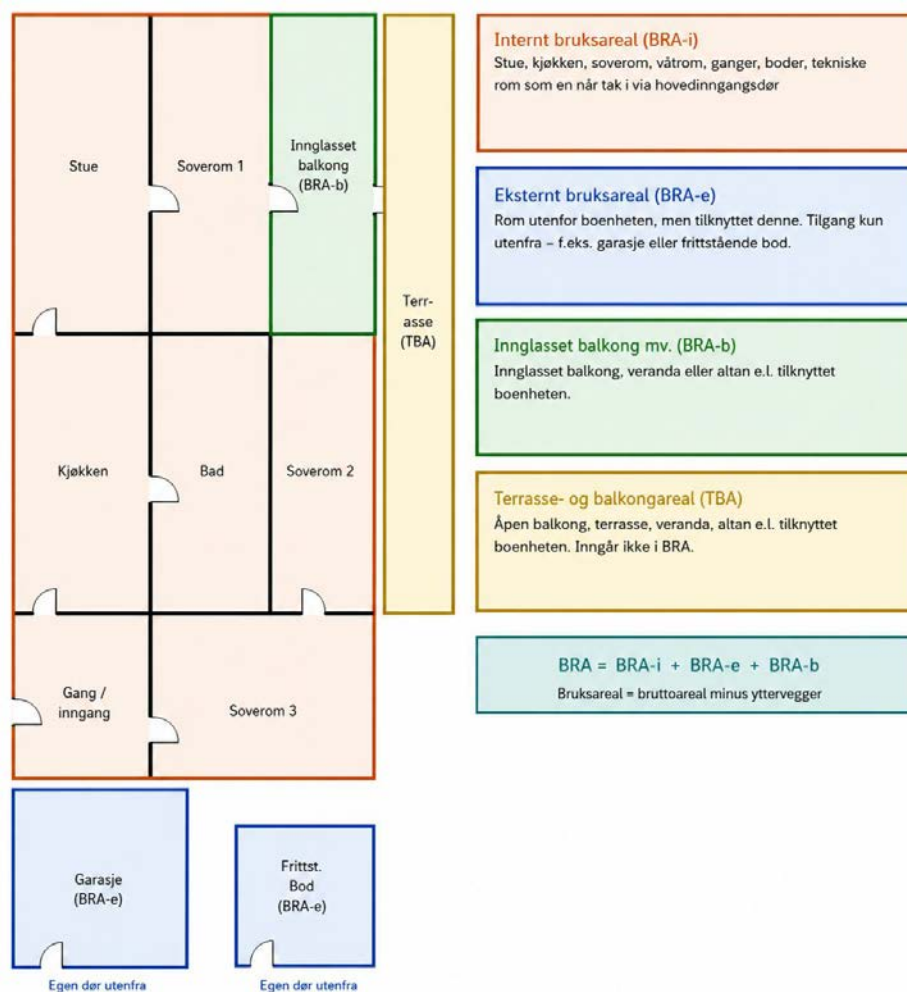
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Takstingeniør/Rapportansvarlig

Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningssfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

97 03 20 20



møretakst



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	14.09.2026	Versjon 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0204/26	

Selger 1 navn
Raymond Østmo

Gateadresse	
Steinvågvegen 46	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6005

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0204/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: RØ

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde en vannlekkasje fra leiligheten over. Taket på badet er i dag tørt. Har ikke noe kjennskap om arbeidet som er gjort på badet i etasjen over.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av hele huset i 2003

Arbeid utført av

Vadseth Byggelag as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Smøremembran og fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

PB/3003/2417/200/495 200300320 20.03.2003

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eier i seksjon 3 har hatt en liten lekkasje fra taket i loftboden sin.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er sprekker på murene i fellesarealene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av el. Anlegg 3003

Arbeid utført av

Bravida as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført 05.10.2020. Sak Mørenett 239728. Ingen anmerkninger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget terrasse i bakgård.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foretatt radonmåling

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

Bo/m³ 32 , Årsmiddel Bq m³ 24

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noe uenigheter om betaling av fellesutgifter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blant annet tak, fasade og mur må forventes arbeid på som kan medføre høyere fellesutgifter i tiden som kommer. Sameiet har ingen lån per i dag.

Initialer selger: RØ

3

- 28 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
- 29 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

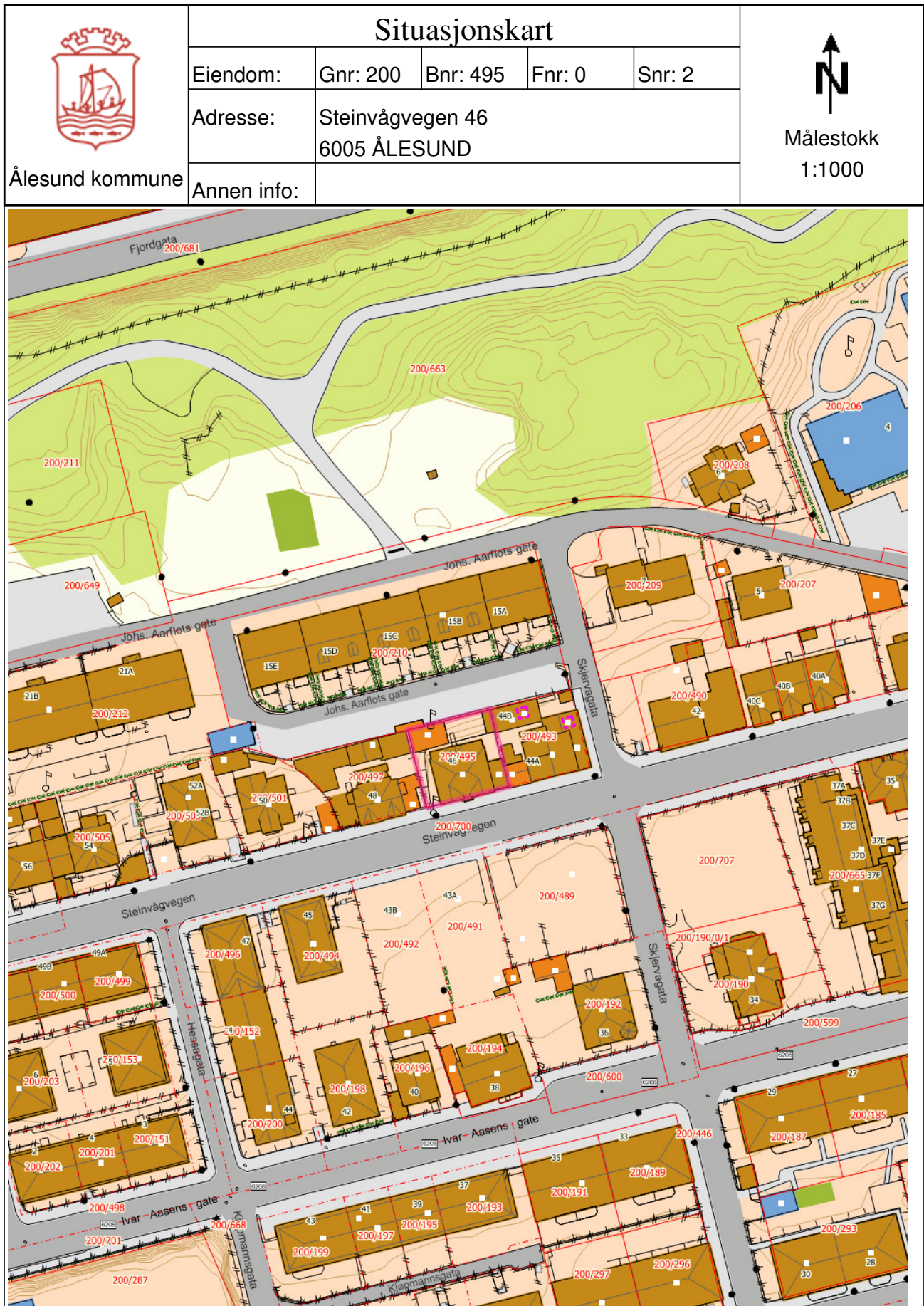
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Raymond Østmo	d5a7f1c0a4b7b58a2afde 9662f472eab521af067	04.09.2026 08:25:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0204/26

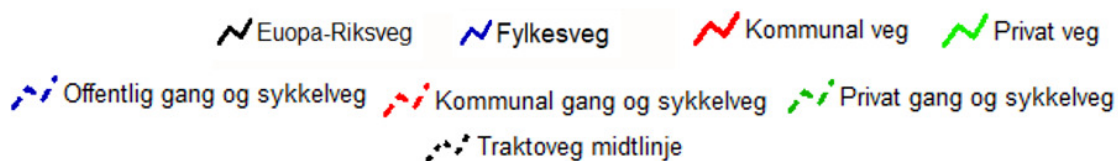
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Ruin	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygdt område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



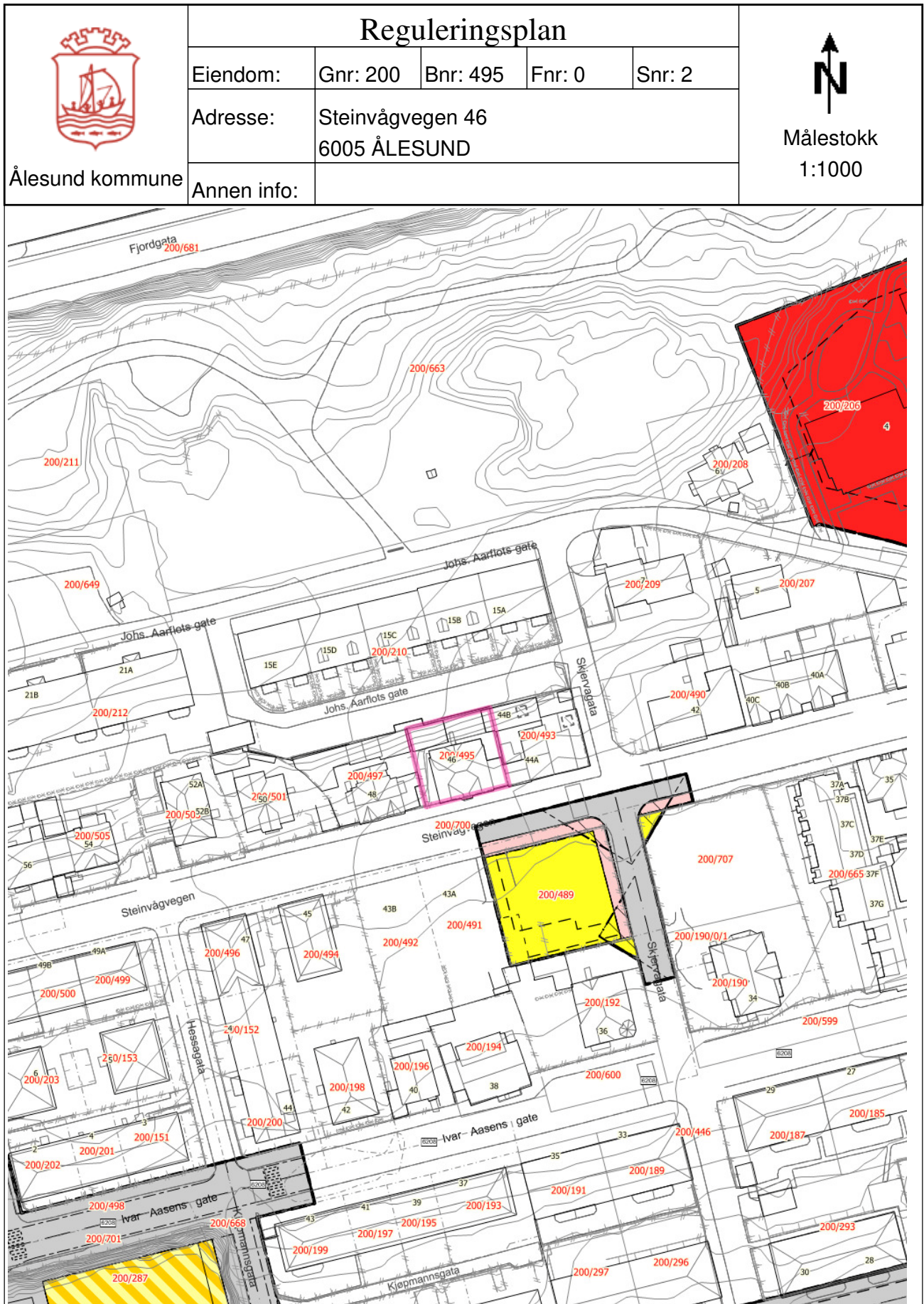
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

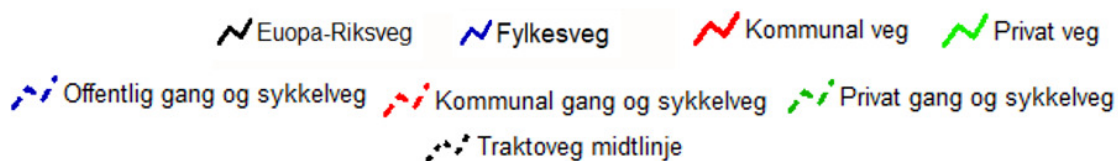
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Ruin	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Offentlig bygg - institusjon
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse, blokker
 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau		

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

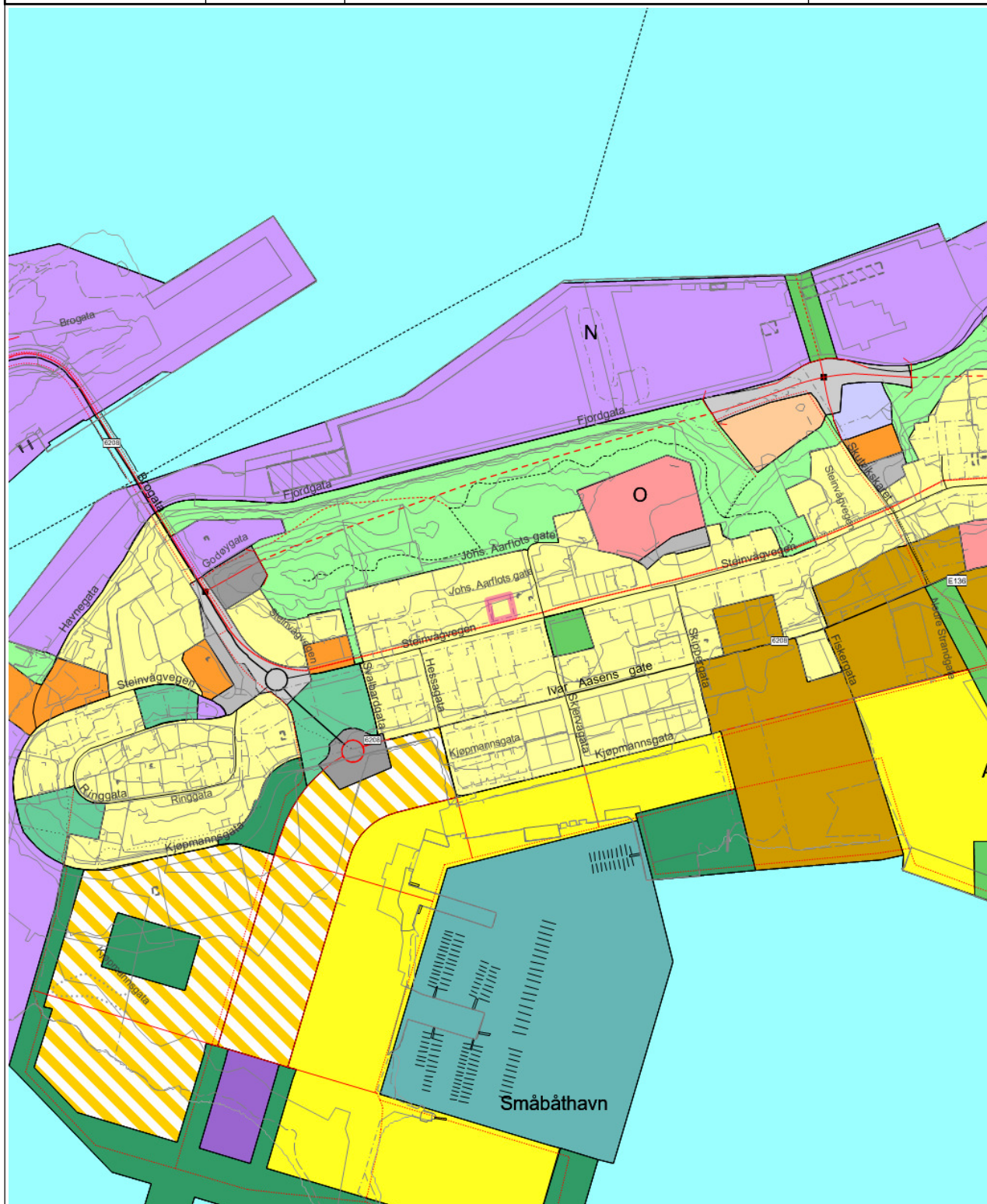
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 495 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Steinvågvegen 46
6005 ÅLESUND

Annen info:



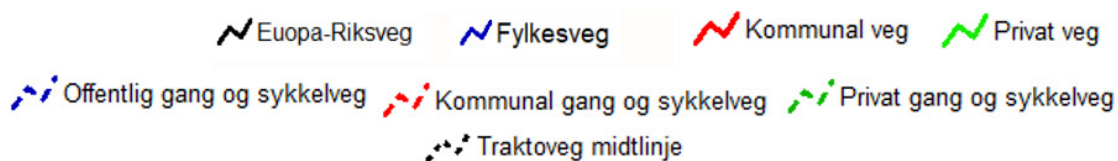
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Brudetalj	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - 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 - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Forretninger - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende
Uteoppholdsarealer - Nåværende	Boligbebyggelse - Fremtidig	Næringsbebyggelse - Fremtidig
Uteoppholdsarealer - Fremtidig	Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
Veg - Nåværende	Parkering - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	Friområde - Nåværende	Grønnstruktur - Fremtidig
Friområde - Fremtidig	Friluftsområde - Nåværende	Småbåthavn - Fremtidig

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
PLAN OG BYGNING

Leite & Howden AS
Lorkenesgt. 1

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref.

Vår ref.
PB/04/2099-1/ 200/495

Dato:
25.02.2004

F E R D I G A T T E S T

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 02	Grunnkrets nr.: 0203
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 495	Steinvågvn.46
Søknad av:	22.01.03	
Tiltakets art:	Fasadeendring	
Tiltakshaver:	Svein Lillebø	
Ansvarlig søker:	Leite & Howden AS	
Byggetillatelse:	20.03.03	
Igangsettingstillatelse	20.03.03	

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

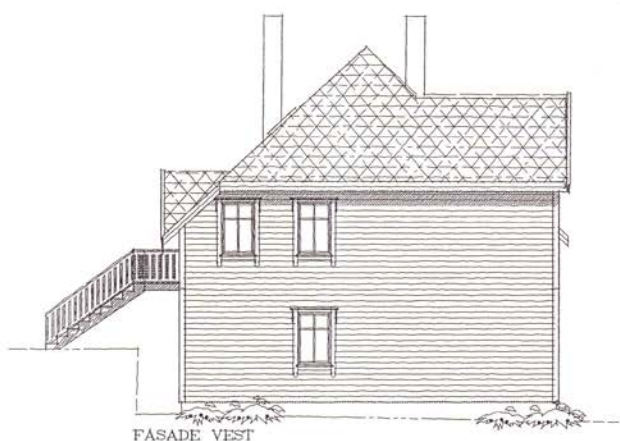
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER☒ AVDELINGSSJEFENS. SAK NR. Del 12/03 DAT. 20/3-03☐ BREV DAT. 20/3-03ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTORJNR. 2417 22.01.03MAPPE NR. _____
ARK.NR. _____

AA Endre div innvendig bed.				06.01.03	BF
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:		DATO.	TEGN.
TITTEL:	FASADER	G.NR:	200	B.NR:	495
TILTAKSHAVER:	Svein Lillebø	MAL:	1:100		
BYGGEPLASS:	Steinvågn. 46	DATO:	16.12.02		
	6005 Ålesund	TEGN:	BF		
LEITE & HOWDEN ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR				SAK.NR: 02448	
				TEGN.NR.: 506	
				PROSJEKT:	
				Bruksendring	
				SAKSBEHANDLER:	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MEDVIRKER I



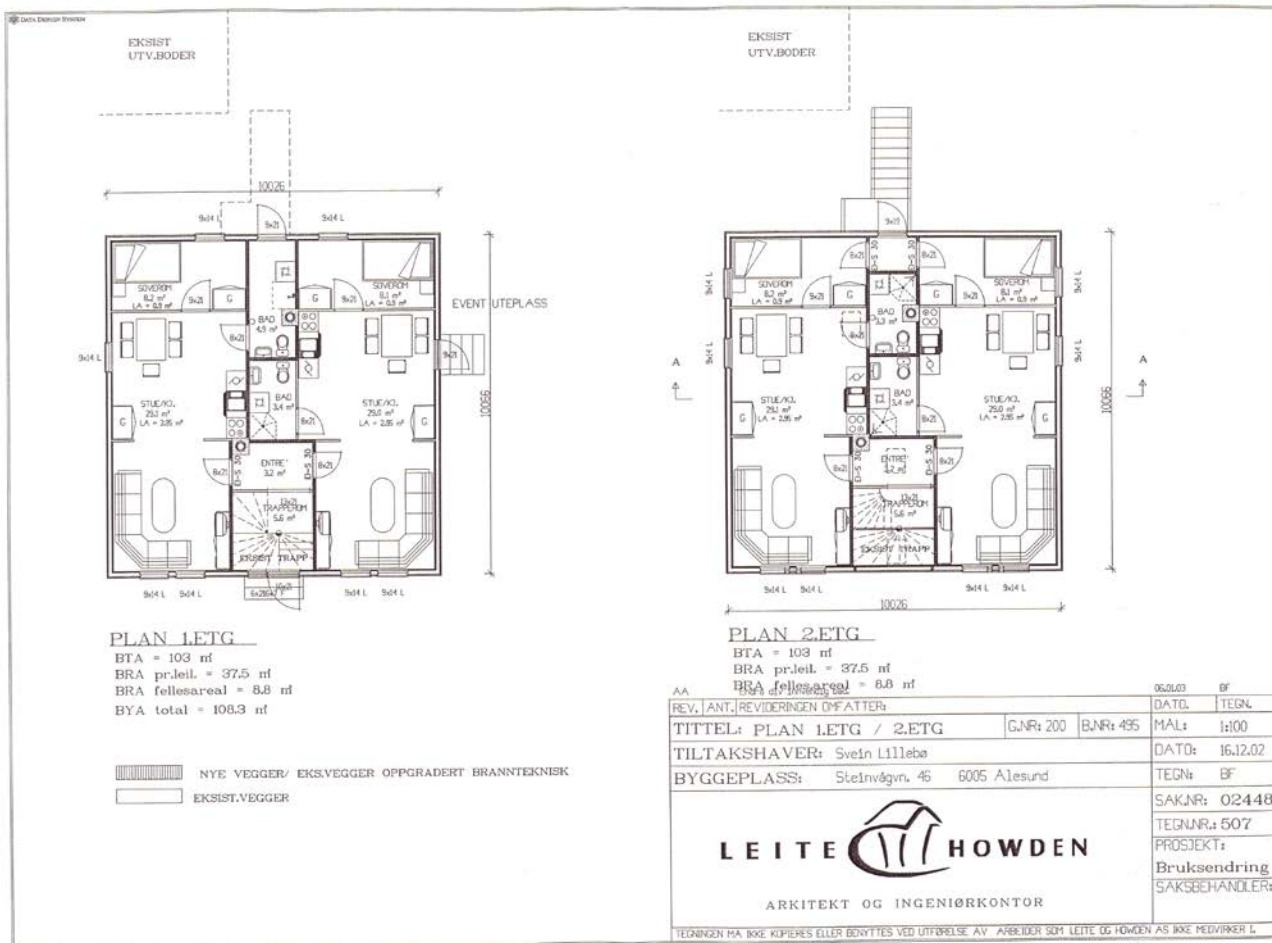
FASADE SØR

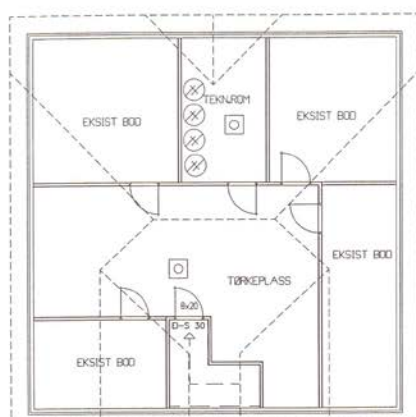


FASADE ØST

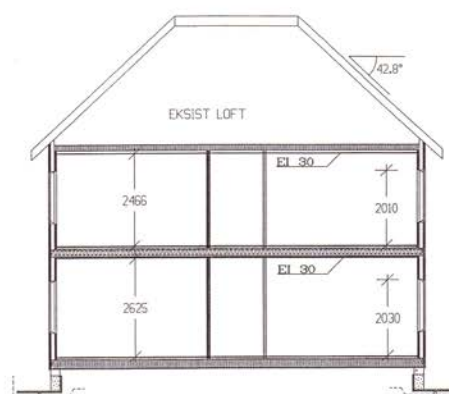
A-A Endre div innvendig bed.				06.01.03	BF
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:		DATO.	TEGN.
TITTEL:	FASADER	GNR:	200	BNR:	495
TILTAKSHAVER:	Svein Lillebo	DATO:	16.12.02		
BYGGEPLASS:	Steinvågn. 46	6005	Alesund	TEGN:	BF
LEITE  HOWDEN ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR				SAK.NR:	02448
				TEGN.NR:	505
				PROSJEKT:	Bruksendring
				SAKSBEHANDLER:	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MEDVIRKER I.





PLAN 3. ETG.
BTA eksist = 103 mf
BRA eksist = 97 mf



AA Endre div innvendig bad.		06.01.03	BF
REV.	ANT. REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:	PLAN LOFT / SNITT A-A	G.NR:	200
TILTAKSHAVER:	Svein Lillebø	B.NR:	495
BYGGEPLASS:	Steinvågn. 46	MAL:	1:100
	6005 Ålesund	DATO:	17.12.02
		TEGN:	BF
LEITE & HOWDEN ARKITEKT OG INGENIØRKONTOR		SAK.NR:	02448
		TEGN.NR:	508
		PROSJEKT:	Bruksendring
		SAKSBEHANDLER:	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM LEITE OG HOWDEN AS IKKE MEDVIRKER I.			

1. Navn, sameiebrøk

Sameiets navn er: Sameiet Steinvågvegen 46

Sameiet består av 6 seksjoner iflg seksjonsbegjæring av gnr 200 bnr 495 i Ålesund kommune.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Telleren i brøken er seksjonens bruksareal mens nevneren er det totale bruksareal (tilleggssareal ikke medregnet).

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte på sin seksjon med full disposisjons- og råderett til det areal som er knyttet til seksjonen etter bestemmelser i eierseksjonsloven og nærværende sameieavtale.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte forutsatt at eierne overholder vedtekter og ordensregler . Fellesanleggene må ikke benyttes på en slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i å bruke anleggene slik de er tiltenkt.

3. Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon fordeles etter eierbrøken i sameiet. Ved endrede forhold og i tilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som felleskostnader og hvordan kostnaden skal fordeles mellom eierne. For betaling av felleskostnader gjelder samme regler for mislighold som for husleie i Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av felleskostnader. Som sikkerhet for gjensidig betaling av felleskostnader har den enkelte sameier panterett i den andre sameiers seksjon iflg § 25 i Eierseksjonsloven.

4. Spesifisert fordeling av felleskostnader pr areal

Kommunale avgifter, **forsikring** bygg, energikostnader fellesareal, vedlikehold.

Felleskostnader skal betales til sameiets bankkonto den 1. i hver måned.

5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruks- og tilleggssareal for hver enkelt seksjon påhviler hver enkelt eier. Ved manglende nødvendig vedlikehold av eierseksjon som berører fellesskapet kan styret la arbeidet bli utført på seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av bygninger samt fellesareal er sameiets ansvar.

6. Godkjenning av sameiere

Kjøper av seksjon, og leietaker i seksjon må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig og/eller lovlig grunn. Frist for styret til å gi innvending på varsel om salg eller utleie er 10 dager. Dersom styret ikke svarer innen 10 dager regnes forespørselen som godtatt.

7. Styret

Styret skal bestå av eierne i sameiet og skal velge en leder. For øvrig henvises til Eierseksjonsloven kapittel VII.

8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med Lov om eierseksjoner og kan treffe vedtak iflg Eierseksjonslovens kapittel VI.

9. Signatur

Styret kan gi leder fullmakt til å tegne sameiets signatur. I motsatt fall må alle sameiere signere.

10. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet er sameiemøtet. Ordinært møte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært møte kan avholdes om styret eller minst to sameiere finner det nødvendig. Innkalling skal være skriftlig og sendes ut 14 dager før møtet. Skal et forslag til vedtak etter Lov om eierseksjoner § 34 , fjerde ledd kunne behandles må hovedinnholdet være vedlagt innkallingen.

11. Saksliste ordinært sameiemøte jfr Eierseksjonslovens § 35

- Konstituering
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg
- Innkomne saker

12. Møteledelse og avstemning

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Om leder ikke er til stede velger møtet en annen av de fremmøtte. Avstemninger avgjøres med simpelt flertall. Hver seksjon har 1 stemme. Er stemmetallet likt brukes loddtrekning. Sameier har rett til å møte med fullmektig.

13. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til , etter forutgående 14 dagers varsel , å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også i hh til panteretten etter pkt 3 . Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, også av ikke økonomisk art , kan styret med seks måneders skriftlig varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på vedtektene eller ordensreglene. For øvrig vises det til Eierseksjonslovens § 26 og § 27.

14. Rengjøringsmessige arbeider

Utvendige arbeider som vinduer, dører, markiser, antenner, kledning, maling, etc skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og må godkjennes av styret.

15. Midlertidig avtale

Seksjon 2 disponerer uteplass ca 18 m2 avmerket på plantegning 1. etasje.
Seksjon 6 har rett til , ved stort snøfall, å måke snø av garasjetaket og ned på uteplass.
Styret til seksjon 5 og 6 er tilkopleet felles abonnement. Kontramåler avleses ved hvert årsskifte og forbruk , selvkost, betales til sameiets konto innen 1. februar .

16. Vedtektsendringer

Endringer i vedtektene kan bare skje ved ordinært sameiemøte og må varsles minst 2 måneder før møtet. Endringer avgjøres med minst 2/3 flertall.

17. Forhold til Lov om eierseksjoner.

Når ikke annet følger av disse vedtektene gjelder Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

Vedtektene gjelder fra dato for oppretting av Sameiet Steinvågveien 46, 6005 Ålesund

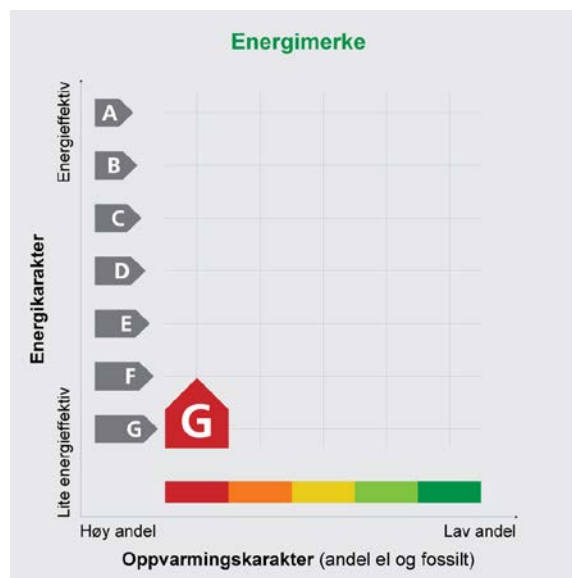
HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STEINVAGVEGEN 46

Følgende husordensregler har som formål å sikre ro, orden, sikkerhet og trivsel i eiendommen.

1. I felles rom og ganger må det til enhver tid være ryddig. Hensetting av private gjenstander er ikke tillatt. Renhold av fellesarealer, fortau og bakgård avtales mellom eierne.
2. Husholdningsavfall legges i bossdunkene etter bestemmelsene i Ålesund kommune. Annet avfall besørges fjernet av hver enkelt seksjonseier.
3. Inngangsdør, dør til loftsrom samt boder skal være låst utenom bruk
4. Mellom kl 23 og 06.00 skal det normalt være natтеро i huset. Radio- og TV apparater må innstilles slik at de ikke generer andre begoere.
5. Om eierseksjonen er utleid plikter eier å informere leietaker om husets ordensregler.
6. Den enkelte seksjonseier er erstatningspliktig for eventuell skade som måtte bli påført fellesareal eller andre eierseksjoner. I vinterhalvåret må seksjonen holdes oppvarmet for å hindre frostskaде. Hovedvannkraner er plassert i baderom seksjon 2.
7. Røyking er ikke tillat i fellesarealer.
8. Tørkeloft benyttes etter tur iflg liste.
9. Det må ikke gjøres endringer i husets bærevegger eller brannskiller.

Adresse	Steinvågevegen 46
Postnr	6005
Sted	Ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/ H0102
Gnr.	200
Bnr.	495
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1425607
Dato	01.08.2022

Innmeldt av Svein Elias Lillebø



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

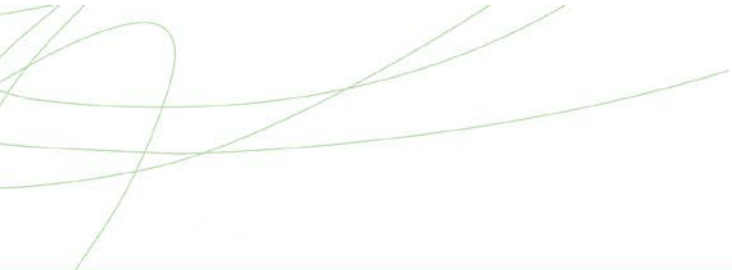
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

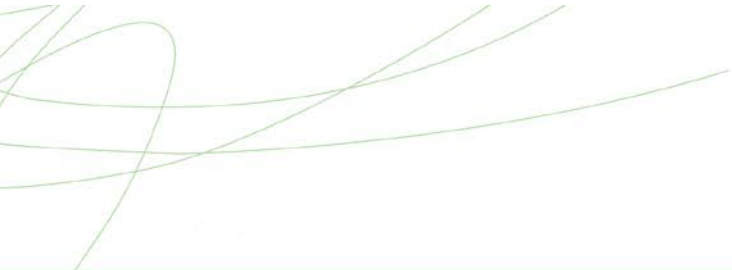
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 1905
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 170
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steinvågvegen 46

Postnr/Sted: 6005 Ålesund

Leilighetsnummer: H0102

Bolignr:

Dato: 01.08.2022 13:56:51

Energimerkenummer: A2022-1425607

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Svein Elias Lillebø

Gnr: 200

Bnr: 495

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

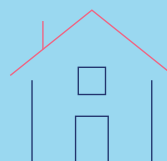
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0204/26

Adresse: Steinvågevegen 46, 6005 ÅLESUND, gnr. 200, bnr. 495, snr. 2 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.09.2026

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/