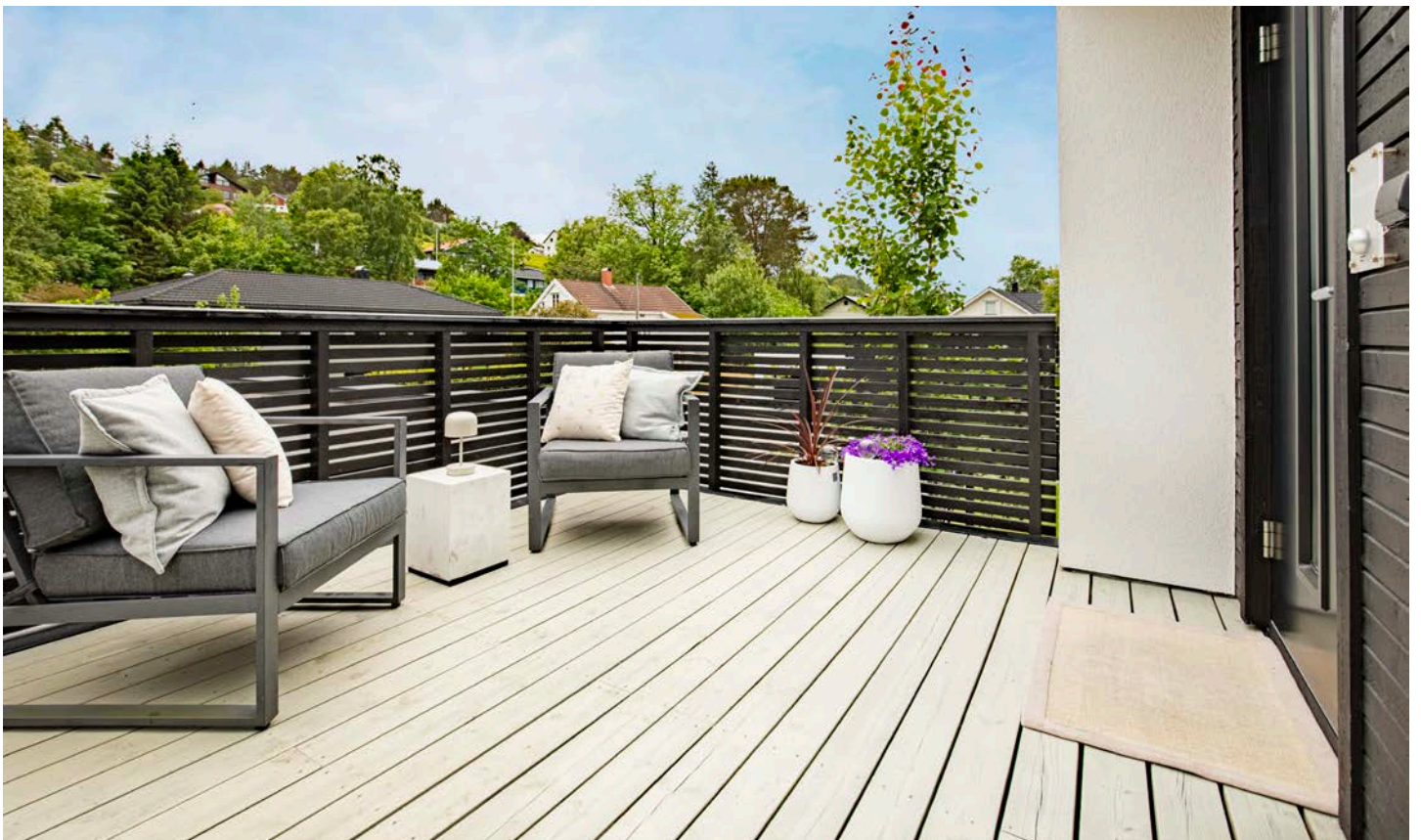


# Tofthagen 13B

ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr. 4 350 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 75/80 kvm  
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



# Tofthagen 13B

**Meget lekker leilighet fra 2021 med nydelig utsikt, carport og veranda. God standard og svært sentral beliggenhet.**

Adresse	Tofthagen 13B 6014 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 350 000,-
Omkostninger	Kr 121 740,-
Totalpris	Kr 4 471 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 400,-
BRA-i/BRA Total	75/80 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2021
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til Tofthagen 13B

Her tilbyr vi en moderne og lekker leilighet med nydelig utsikt, god standard og svært sentral beliggenhet.

Leiligheten ligger i 2. etasje i korsdelt firemannsbolig og har fri utsikt nordover mot Ellingsøyfjorden. Mot syd er her inngangsparti og en lun veranda med svært gode solforhold.

I leiligheten er her blant annet et meget pent og moderne kjøkken, en svært luftig og romslig stue, et rådekkert bad med vaskeromsnisje og et romslig soverom. Her er også mulighet for å etablere et 2. soverom.

Med leiligheten følger det også med carport og utebod.

- 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	19
Vedlegg	21
Budgivning	78

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

**Salgsgaranti:**

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

**Live budgivning:**

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

”

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

Eiendommen har en sentral beliggenhet, kun 10 km øst for Ålesund sentrum og 1,5 km fra Moa, som er et knutepunkt for shopping og tjenester. Her finner du Thon Senter Moa, et stort kjøpesenter, samt Vitusapotek Moa Nord, begge innen gangavstand eller et par minutters kjøretur. I tillegg næringsområde i Breivika/Lerstad like i nærområdet med et rikt utvalg av butikker, tjenester og arbeidsplasser.

For familier er det flere skoler i nærheten, som Lerstad barneskole og Åse skole, begge innen 20 minutters gange. Spjelkavik videregående skole og Borgund videregående skole er også lett tilgjengelige, med en kjøretid på under 10 minutter.

Nærområdet tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Kort avstand til idrettsanlegg på Herd. Det er også kort avstand til Moa CrossFit og Family Sports Club Moa.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Breivika og Coop Obs Stormoa innen kort avstand.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som stopper ved Moavegen, bare 4 minutters gange fra eiendommen. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 23 minutter unna med bil, noe som gjør det enkelt å reise både nasjonalt og internasjonalt.

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Tofthagen 13B, 6014 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0154/26

### SELGER

Christina Mehl

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 50, bruksnummer 12, seksjonsnummer 8, , ideell andel 1/1.  
i Tofthagen Sameie; med orgnr.: 927229706 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Leilighet

### ENERGIKLASSE

C

### 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

Selger opplyser om at strømforbruket er gjennomsnittlig rundt 1000 kr pr mnd.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 4.131 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten til sameiet er opparbeidet med plen, lekeareal, terrasser og parkeringsplasser. Tomten ligger i en

nordhelling med fjordutsikt. Opparbeidet mur og gjerde i front av tomten.

#### **SAMEIEBRØK**

1/12

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 09.06.2026, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen.

#### **BYGGEÅR**

2021

#### **BYGGEMÅTE**

Boligen er en firemannsbolig oppført i 2021.

Ytterveggene er oppført som en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et flatt tak med sperrekonstruksjon. Taktekkingen består av PVC-duk med undertaktekking av banemembran.

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og har 3-lags glass. Hovedytterdøren er malt.

Eiendommen har en veranda som er bygget tett, med en ukjent oppbygning under terrassedekket. Det er også en utvendig trapp i stål.

Det er et felles carportanlegg med boder i bakkant. Dette bygget er oppført i trevirke og har en flattakskonstruksjon. Innlagt strøm i boden.

#### **SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN**

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen lar seg ikke besiktige da himlingen er platekledd. Det kan derfor forekomme skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

#### **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**

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

1) 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 Byttet to motorer i ventilasjonsanlegget.  
Arbeid utført av Energima Ålesund AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Energima Ålesund byttet to motorer i ventilasjonsanlegget i Mai 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Lagt opp til ladeboks i carport, men det har aldri vært montert.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Beiset terrasse i juni 26, med oljebasert terrassebeis premium i fargen Naturgrå fra Infra.

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

Ja

Beskrivelse: Observert rotte i nabolaget. Sameiet har rottefeller.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

- Utvidelse av kjøkken og oppgradering av hvitevarer og kjøkkenbenk.
- Oppgradert fliser, speil, innredning og garderobe fra HTH på badet. Det er også montert vannmåler.
- Garderobe på hovedsoverommet LEBA.
- Macchiato maling på vegger utført av Madsen & Urke i 2021.
- Oppgradert peis fra P.D Stafset.

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplan for Breivika-Lerstad, endra tunneltrasè og kryssområde datert 08.02.2024. Deler av tomten er også regulert til kjøreveg, lekeplass og grøntareal.

Området mot øst (gnr 50, bnr 16) er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhus.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Nord for tomten går den framtidige tunnelen (stiplet linje). Denne er planlagt og ferdigstilt i 2027.

Utsnitt av reguleringskart samt kommunedelplan med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

#### **OPPVARMING**

Varmekabler på bad. Det er stålpype og peisovn inne i boligen.

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**

Boligen har tilhørende carportplass med bod. Lagt opp til ladeboks i carport. Boden har innlagt strøm. Gjesteparkering på sameiet sin tomt.

#### **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 UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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

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

Det foreligger ferdigattest for firemannsbolig med carport datert 05.07.2021.

#### **BYGGETEGNINGER:**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som avviker noe fra dagens planløsning.

Det er åpnet opp mellom det ene soverommet og stuen. Leiligheten er opprinnelig byggemeldt med 2 soverom.

#### **RADONMÅLING**

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger.

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt. Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

#### **INNHold**

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang og 2 soverom.

Veranda på ca. 15 kvm.

Leiligheten har også carport samt utvendig bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 09.06.2026, utført av Artikon AS v/ Steffen Terkelsen .

#### **STANDARD**

Meget flott leilighet som er oppgradert fra standard leveranse i 2021.

Pent kjøkken som har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Selger oppgraderte kjøkkenet med oppgradering av hvitevarene, kjøkkenbenken samt utvidelse av kjøkkenet.

Meget flott bad som har flislagt gulv m/gulvvarme og vegger. Spotter i tak. Rommet er innredet med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, varmtvannstank og vegghengt toalett. Praktisk skyvedørsløsning hvor vaskemaskin og varmtvannstanken er. Selger har oppgradert flisene, speil, innredning og garderobe fra HTH.

Tekniske installasjoner:

- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank med tilhørende ekspansjonstank. Plassert på bad/ vaskerom.
- Leiligheten har balansert ventilasjon, og aggregatet er plassert på bad/vaskerom.
- Rør i rør- system.
- Det er montert vannmåler i leiligheten.

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

#### **FIREMANNSBOLIG**

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m<sup>2</sup> Veranda.

#### **CARPORT/BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

#### IKKE MÅLBARE AREALER

Carport har ikke målbart areal.

#### ØKONOMI

##### PRISANTYDNING

Kr. 4 350 000,-

##### VERDITAKST

Kr 4 300 000,-

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 732,- pr år 2026

##### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkludere vann, avløp og renovasjon samarbeid.

Det er montert vannmåler i leiligheten. Avgiften vil derfor variere etter faktisk forbruk.

##### EIENDOMSSKATT

Kr 6 105,- pr 2026

##### FELLESKOSTNADER

Kr. 1 400,-/mnd

##### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring på bygg (ikke innbo), strøm felles, brøyting og regnskap.

##### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 153 500,- som primærbolig for 2026

##### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 614 000,- som sekundærbolig for 2026

##### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

##### OMKOSTNINGER

kr. 4 350 000,- (Prisantydning)

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

kr. 108 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 121 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 471 740,- (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**

##### **HEFTELSER**

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

Heftelser i eiendomsrett:

1938/300916-2/58 04.07.1938 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 97

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1938/300917-2/58 04.07.1938 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 98

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1943/300625-2/58 30.04.1943 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 150

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1949/301317-1/58 22.06.1949 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om

telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1952/301155-2/58 29.05.1952 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 238

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om drencvann/stikkrenner m.v.

Bestemmelse om septiktank m v

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1953/301066-2/58 08.05.1953 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 256

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om dreisvann/stikkrenner m.v.

Bestemmelse om septiktank m v

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1954/301776-2/58 14.06.1954 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 269

Bestemmelse om vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1960/301065-2/58 18.03.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 382

Bestemmelse om dreisvann/stikkrenner m.v.

Bestemmelse om septiktank m v

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1960/301849-2/58 16.05.1960 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 398

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1960/301849-3/58 16.05.1960 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om dreisvann/stikkrenner m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1964/305863-2/58 02.12.1964 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 549

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1964/305863-3/58 02.12.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1966/300065-2/58 07.01.1966 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 594

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1966/300065-3/58 07.01.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1970/3911-1/58 24.09.1970 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Ålesund og Sula Everk  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1978/5280-1/58 18.09.1978 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.  
Rettighetshaver: Ålesund kommune  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1979/7310-1/58 28.10.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1005  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1981/7474-1/58 26.10.1981 ERKLÆRING/AVTALE  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

1983/2197-1/58 28.03.1983 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 1080  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 12

GRUNNDATA  
2020/3158761-1/200 12.10.2020  
21:00  
SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 8  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/12

2024/890545-1/200 01.01.2024  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 1507 GNR: 50 BNR: 12 FNR: 0 SNR: 8

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO  
09.06.2026

FORSIKRINGSSKAP  
Storebrand

POLISENUMMER  
480165

#### **OM SAMEIET**

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 50, Bnr. 12 i Ålesund kommune. Eiendommens adresse er Toftagen 4A, 4B, 6A, 6B, 7A, 7B, 9A, 9B, 11A, 11B, 13A og 13B 6014 Ålesund.

Sameiet er iht. Vedtak om seksjonering oppdelt i 12 leiligheter.

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Sameiet har ingen fellesgjeld ihht opplysninger datert 23.06.2026.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 23 039,- pr. 31.12.2025

#### **FORRETNINGSFØRER**

Borgund Regnskap AS v/ Eivind Myrvoll

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

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

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

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

##### **LEGALPANT**

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

##### **EIERBEGRENSNING**

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

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

26.06.2026

## 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 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,-	(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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medgler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedgler 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 medgler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport

- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- 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 lengre 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



Toftungen 13B

notar.no @notaraalesund

notar

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

TOFTHAGEN 13B


- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Toftungen 13 B, 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 50, bnr. 12, snr. 8

## Markedsverdi

### 4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 20300-1480

Eiendomsverdi ref nr: YY9666

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen

Vår ref: Steffen Terkelsen



**Art-  
ikon**  
ARKITEKT \ TAKSERING \  
INGENIØR \ KONSULENT

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

Uavhengig Takstingeniør

steffen@artikon.no

400 55 908



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

Tilstandsgrad 3 brukes 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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2021 og har tilhørende carportplass med bod. Leiligheten ligger i andre etasje og den har veranda mot sør.

Ved noen av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befarringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlige tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

## Firemannsbolig - Byggeår: 2021

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Rommet er innredet med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, varmtvannstank, stoppekran, vegghengt toalett og vannfordelerskap.

Våtrommet har plastsluk.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 30 mm. Om det er ytterligere tett oppkant ved terskel, er ikke avklart. Det er påvist en flis midt på gulvet som har bom (hulrom under), men det utløser ikke annen TG.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Firemannsbolig

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

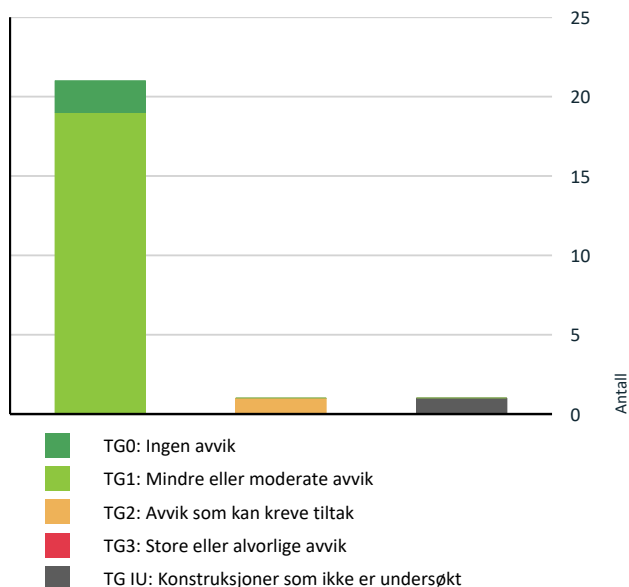
Ferdigattest er gitt 05.07.2021.

## Carport

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg". Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

## Oppsummering av avvik

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

## Firemannsbolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2021

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Det er taktekking med PVC-duk og undertaktekking av banemembran.

Årstall: 2021

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen lar seg ikke besiktige da himlingen er platekledd. Det kan derfor forekomme skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

Årstall: 2021

### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Aktuell del av vegger er kontrollert veranda og bakkenivå.

Årstall: 2021

### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium med 3-lags glass.

Årstall: 2021

### Ytterdører

#### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør.

Årstall: 2021

### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Det er veranda som er bygget tett, med ukjent oppbygning under Terrassedekket. Terrassedekket og rekkverk er overflatebehandlet i 2026.

Årstall: 2021

### Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Det er utvendig trapp i stål.

### Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som sameiet eier og håndterer i fellesskap. Seksjonen plikter å vedlikeholde kledning, vinduer og dører som berører den aktuelle seksjonen, med mindre annet er presisert i vedtektene, og Artikon har mottatt og kontrollert disse. Utskifting av vinduer og ytterdører er sameiet sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, kledning, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell seksjon. Det er kun kontrollert konstruksjoner som er tilleggende aktuell enhet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

## INNENDIG

### Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Innvendig har vegger og himlinger malte, glatte flater.

Årstall: 2021

### Radon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

HMS -punkt. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre. Dokumentasjon i form av ferdigattest foreligger.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er stålpipes og peisovn inne i boligen.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er vurdert etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest på bygget som bekrefter uavhengig kontroll.

Årstall: 2021

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest som bekrefter at det er gjennomført uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2021

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater gulv

### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 30 mm. Om det er ytterligere tett oppkant ved terskel, er ikke avklart.

Årstall: 2021

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

### Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2021

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2021



Synlig membran

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjvegger, opplegg for vaskemaskin, baderomsinnredning, varmtvannstank, stoppekran, vegghengt toalett og vannfordelerskap.

Årstall: 2021

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra soverom, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

# Tilstandsrapport



Tørt

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021



ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besikket og er plassert på bad/ vaskerom.

Årstall: 2021



### TG 1 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Årstall: 2021

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon, og aggregatet er plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2021



Mangelfull avslutning rundt anlegg

### TG 1 Varmtvannsbereider/tank

#### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank med tilhørende ekspansjonstank. Plassert på bad/ vaskerom.

Årstall: 2021

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ifølge eier/representant for eier ble anlegget installert i april 2021.

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er observert brannslukningsapparat og brannvarsler.

## Bygninger på eiendommen

### Carport

**Anvendelse**

Carport og bod

**Byggeår**

2021

**Kommentar****Standard**

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget fremstår som godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Det er bygget et felles carportanlegg med boder i bakkant. Bygget er oppført i trevirke med flattakskonstruksjon. Boden har innlagt strøm.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

75 m<sup>2</sup>/75 m<sup>2</sup>

*Firemannsbolig:* Bad/vaskerom, Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Carport

*Bruksareal andre bygg:* 5 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 4 300 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 450 000

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

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

## Markedsverdi

**4 300 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 300 000**

### Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra [www.eiendomverdi.no](http://www.eiendomverdi.no) og [www.finn.no](http://www.finn.no), gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

Boligen er tilnærmet ny og fremstår med begrenset slitasje.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på utvalgte salg i området, antyder en markedsverdi på kr 4.300.000,-. Markedsvurderingen basert på boligtype og det er foretatt noen skjønnsmessige utvalg av disse eiendommene. Denne verdien stemmer bra med vår oppfatning av objektet.

Salgsdata fra [finn.no](http://finn.no) indikerer at boligen, basert på dens spesifikasjoner og beliggenhet, vil være konkurransedyktig i det nåværende markedet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Toftshagen 7B ,6014 ÅLESUND 75 m <sup>2</sup> 2020 2 sov	27-04-2022	4 100 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>56 667</b>
2 Toftshagen 7B ,6014 ÅLESUND 75 m <sup>2</sup> 2020 2 sov	21-11-2025	4 250 000	<b>4 150 000</b>		4 150 000	<b>55 333</b>
3 Toftshagen 13A ,6014 ÅLESUND 75 m <sup>2</sup> 2021 2 sov	07-05-2024	3 900 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>53 333</b>
4 Toftshagen 6A ,6014 ÅLESUND 75 m <sup>2</sup> 2021 0 sov	08-01-2024	3 950 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>51 333</b>
5 Toftshagen 9A ,6014 ÅLESUND 75 m <sup>2</sup> 2020 2 sov	23-03-2023	3 890 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>50 667</b>
6 Toftshagen 4A ,6014 ÅLESUND 76 m <sup>2</sup> 2021 1 sov	03-10-2023	4 000 000	<b>3 820 000</b>		3 820 000	<b>50 263</b>
7 Syvergjerdet 19B ,6010 ÅLESUND 80 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	18-05-2026	3 790 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>48 750</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Firemannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>240 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 940 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

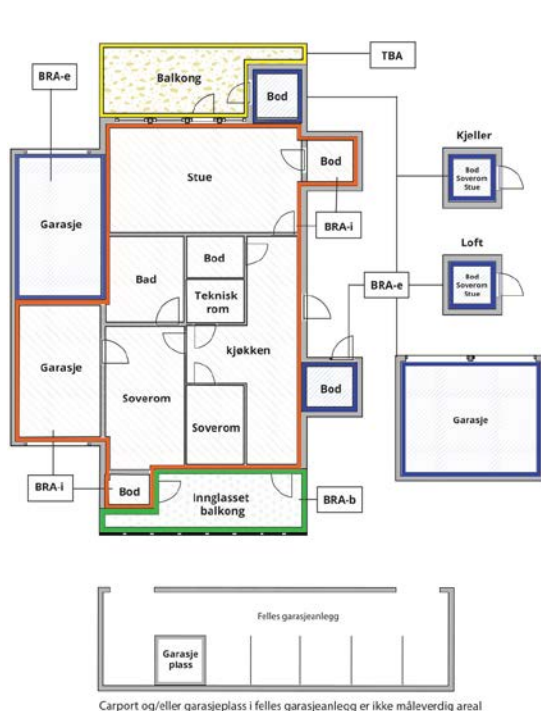
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

### Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	15
<b>SUM</b>	<b>75</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest er gitt 05.07.2021.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er fra 2021.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det som i dag er brukt som soverom, er på tegninger registrert som bod. Lovlig bruk vil kreve søknad om bruksendring, positivt vedtak og ferdigattest. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, konferer megler for ytterligere informasjon. Et soverom er også tatt inn i stuen, men det endrer ikke bruken og er ikke ulovlig.

## Carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

\* Areal for målbart areal regnes ikke som målbart.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
Kommentar: Bygget er ca 5 år gammelt

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Christina Stamnes Mehl	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	12		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Tofthagen 13 B

**Hjemmelshaver**  
Mehl Christina Stamnes

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i Breivika i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger og sentrumsfunksjoner.

#### Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

#### Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

#### Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten ligger i en nordhelling med fjordutsikt.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

#### Sameie

Det er ikke avklart om det er fellesutgifter eller hva disse eventuelt dekker.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Meglerpakke levert av meglersystem med bla. Sitkart, regulering, tegninger evt. brukstillatelser mm	Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

## Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

## Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskiikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

## Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

## Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

## Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0154/26	
Selger 1 navn	
Christina Mehl	
Gateadresse	
Tofthagen 13B	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CM

1

Document reference: 1-0154/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Mehl	00a6496a3f2bbd19b9d0 e5ff19cab5965f24471c	25.06.2026 11:46:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0154/26

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



Ålesund kommune

# Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Tofthagen 13B  
6014 ÅLESUND




























Annen info:



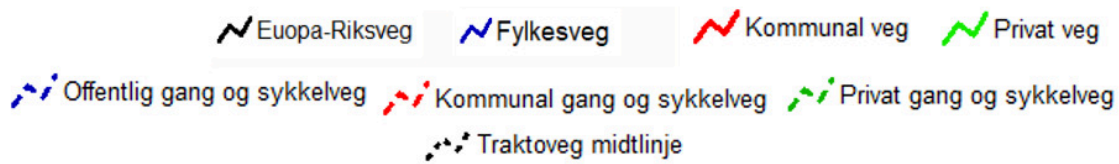
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Låvebru	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Innsjøkant	 Innsjø	 Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

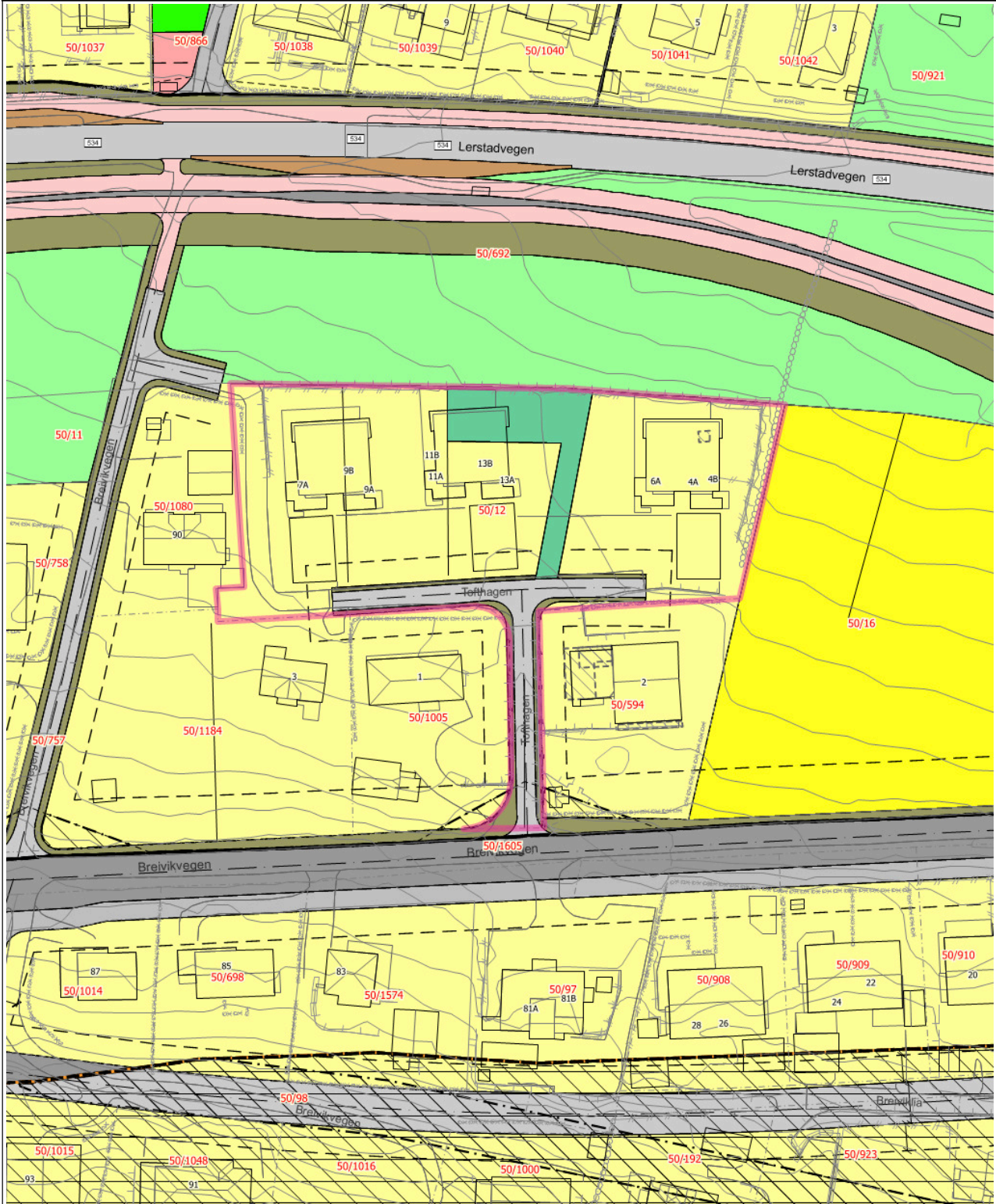
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Tofthagen 13B  
6014 ÅLESUND


















































Annen info:



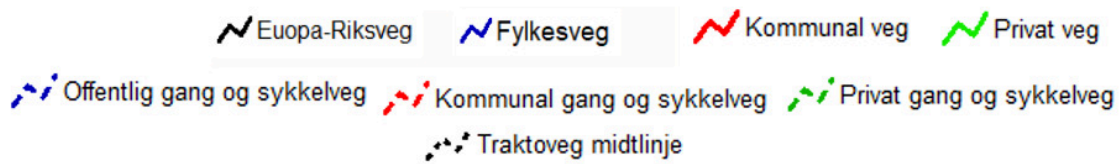
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Låvebru
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 Takkant
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - under grunnen	Påskrift reguleringsplan	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 RpDetaljeringGrense
 Regulert tomtgrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Anlegg for lek
 Kommunalteknisk virksomhet	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Frisikt
 Andre sikringssoner	 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Gangveg, gangareal eller gågate	 Sykkelanlegg	 Annen veggrunn, tekniske anlegg
 Annen veggrunn, grøntareal	 Kollektivholdeplass	 Naturområde
 Friområde	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Tunnel	 Andre sikringssoner
 Kjøreveg	 Annen veggrunn, tekniske anlegg	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

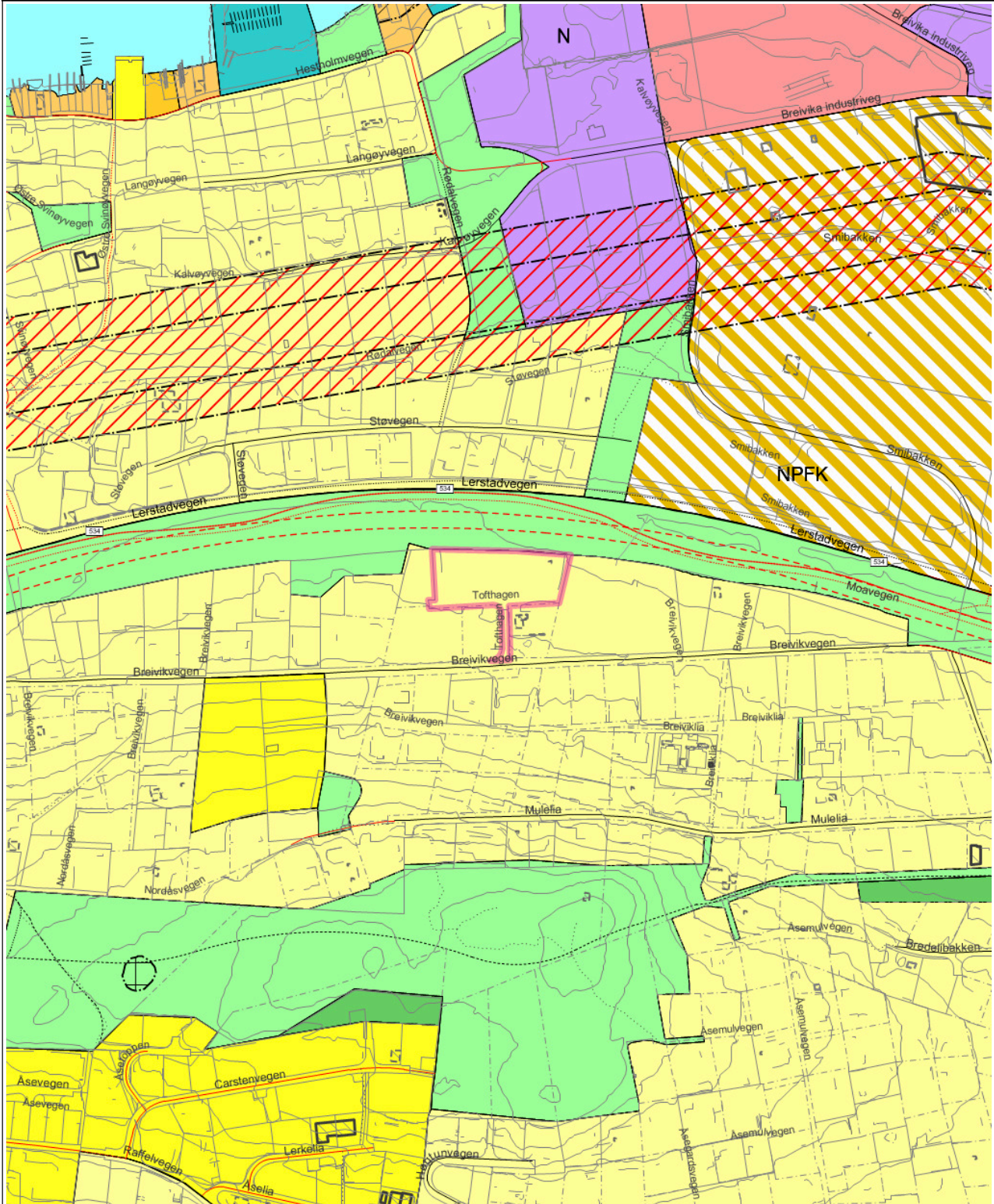
Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 12 Fnr: 0 Snr: 8

Adresse: Toftthagen 13B  
6014 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	Eiendomsgrense fiktiv		Flytebrygge landgang
	Flytebrygge utligger		Frittstående mur
	Loddrett mur		Skjerm
	Slipp		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forskningskurve Ålesund
	Høydekurve 5m Ålesund		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Takkant
	Byggetiltak Stikningsberegnet		
	Bygg godkjent revet		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig		Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for faresoner		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Grense for båndleggingsoner
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Boligbebyggelse - Nåværende
	Friområde - Nåværende		Næringsbebyggelse - Nåværende
	Friluftsområde - Nåværende		Fritidsbebyggelse - Nåværende
			Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
			Grønnstruktur - Nåværende
			Småbåthavn - Nåværende

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

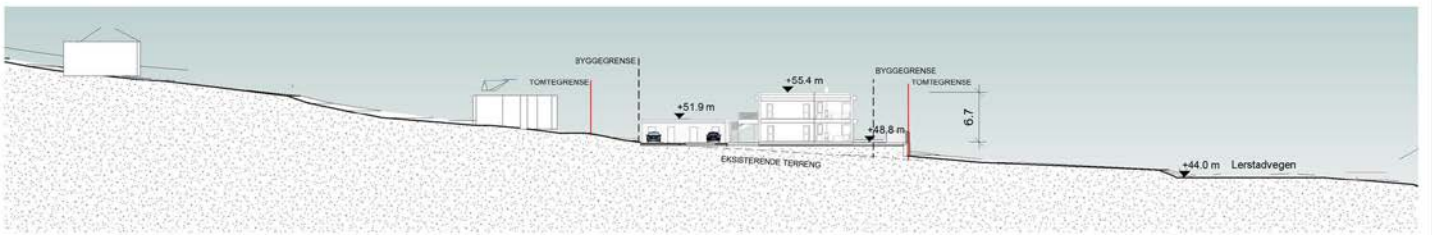
**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

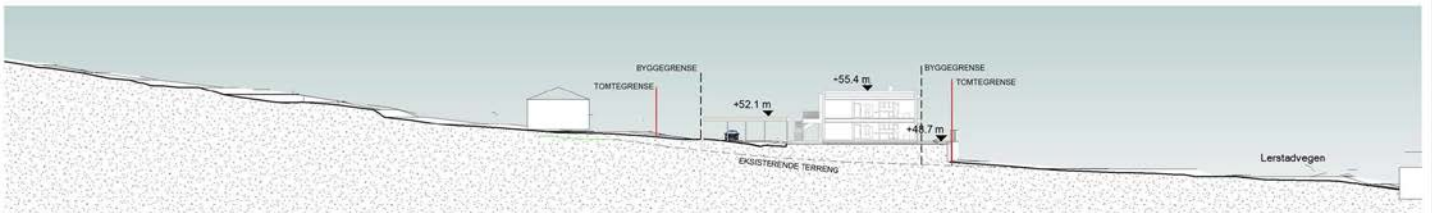
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

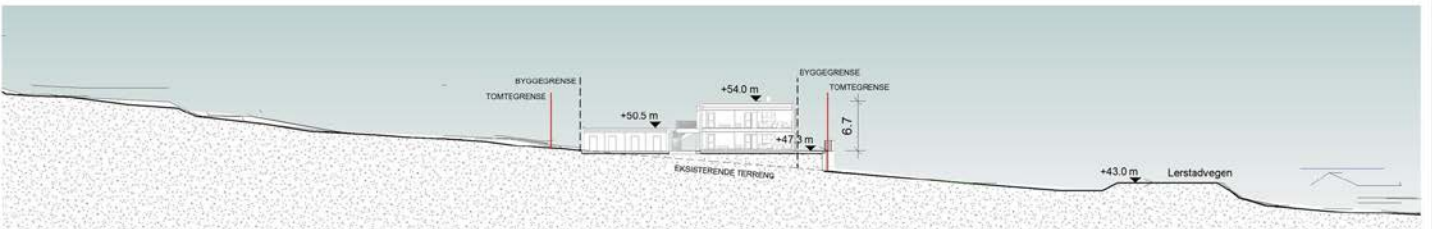
# E1



1  
1 : 500



2  
1 : 500



3  
1 : 500

Gesimshøyde skal i følge reguleringsbestemmelse §4.2 ikke overstige 7.5 meter ved flatt tak



**NYBO**

**ART**  
ART arkitekter og ingeniører AS  
Tlf: 70 15 24 00 epost: post@art.no www.art.no

Prosjekt: <b>Nybo Breiviklia, Breivikvegen, Ålesund</b>	Prosjektnr.: <b>5373</b>	Gnr/Bnr: <b>50/12</b>	Dato: <b>03.06.19</b>	Tegnet av: <b>EB</b>	Kontrollert av:	Rev. dato:
Tegningstittel: <b>Terrengsnitt E1</b>	Tegningstadium: <b>Rammesøknad</b>	Målestokk: <b>1 : 500</b>	Tegningens nr.: <b>A002</b>	Rev. nr.:		

K:\ART 5350-15373 Nybo Toffhagen\2 ARK\24 Tegningsdokumenter\1 Skisseprosjekt\1\TEK\5373 20190402 Situasjonsplan.rvt

# E2



**Snitt A-A**  
1:100



**Snitt B-B**  
1:100

Gesimshøyde skal i følge reguleringsbestemmelse §4.2 ikke overstige 7.5 meter ved flatt tak



**NYBO**

**ART**  
ART arkitekter og ingeniører AS  
Tlf: 72 15 24 80 epost: post@art.no www.art.no

Prosjekt: Nybo Breiviklia, Breivikvegen, Ålesund	Prosjekt nr.: 5373	Ges/Bnr: 50/12	Dato: 03.06.19	Tegnet av: EB	Kontrollert av:	Rev. dato:
Tegningens navn: Snitt E2	Tegningsstatus: Rammesøknad	Målestokk: 1:100	Tegning nr.: A301			Rev.:

K:\AR1 5350-5373 Nybo Tefthagen\2 ARK\24 Tegningsdokumenter\1 Skisseprosjekt\1\TEK\5373 20190402 Situasjonplan.rvt



## ÅLESUND KOMMUNE

Art Arkitekter og Ingeniører AS  
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

**Plan, byggesak og geodata**

Saksbehandler:  
Angelica Maria Talley  
Tlf.

Deres referanse:

Vår referanse:  
21/4368-11 21/70819

Arkivkode:  
L42 50/12

Dato:  
05.07.2021

### **Gbnr. 50/12 - Ferdigattest - Tofthagen 11 A-B og 13 A-B - Firemannsbolig - Hus B**

Tiltak:	Firemannsbolig - Hus B
Byggested:	Gbnr. 50 / 12 Tofthagen 11 A-B og 13 A-B
Tiltakshaver:	Nybo Breiviklia AS
Ansvarlig søker:	Art Arkitekter og Ingeniører AS
Søknad komplett:	01.07.2021
Byggetillatelse:	837/19 datert 07.1.2019
Bygningsnummer:	300775404, 300775411
Midlertidig brukstillatelse:	21/4368-4, datert 26.04.2021; 21/4368-7, datert 30.04.2021; 21/4368-9, datert 10.05.2021

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

Gjennomføringsplan   
Sluttrapport for avfall

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

Med hilsen  
Angelica Maria Talley  
ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

**Vedlegg:**

5373 HUS B G-1 Gjennomføringsplan v12  
5373 HUS B K-1 Sluttrapport for avfall

---

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND

Sentralbord:  
Tlf. 70 16 20 00

[postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Organisasjonsnummer:  
920.415.288

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

# Toftungen sameie

Gnr. 50, Bnr. 12

Vedtatt: 12.05.2022

## Velkommen

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, samt regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

## Husordensregler

Sameiets husordensregler er utarbeidet som et supplement til sameiets vedtekter.

### 1. Ansvar – omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Seksjonseiere/beboere plikter å ivareta sameiets verdier i fellesareal og fellesanlegg.

### 2. Vedlikehold – skader – meldeplikt

Seksjonseier/beboere skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold av egen leilighet og ytre rom som tilhører denne (bod).

Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. Seksjonseier plikter å informere, samt innhente godkjenning for tekniske og bygningsmessige endringer som planlegges utført i en seksjon. Med bygningsmessige endringer menes flytting/rivning av innvendige vegger som medfører endring av/i vvs og el-installasjon innen den enkelte seksjon.

For mer om vedlikeholdsplikten og evt. erstatningsansvar vises det til eierseksjonsloven.

### 3. Parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for trafikk. Bobiler, campingvogner og tilhengere er ikke tillatt å lagre på sameiets fellesområde. Styret vil sende skriftlig beskjed om fjerning dersom dette forekommer. Dersom

bil/vogn/tilhenger ikke blir fjernet innen rimelig tid etter skriftlig beskjed, vil styret bestille borttauing på eiers regning.

Bobil kan parkeres periodevis i sommerhalvåret. Styret må informeres.

#### **4. Dyrehold**

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha kontroll over dyret, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Enhver form for mating av fugler og dyr ute er ikke tillatt.

#### **5. Ro – orden – alminnelige hensyn**

Seksjonseier/beboer skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Videre skal en unngå unødig støy i leiligheten, samt utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboer har samtykket.

Det skal alle dager være ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00.

Banking, boring og annen kraftig støy må være avsluttet innen kl 21.00.

«Nabovarsel» bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke grill på overbygde terrasser forutsatt at man enten bruker elektrisk- eller gassgrill, og at det utvises den største forsiktighet av hensyn til brannfare.

#### **6. Kildesortering – avfall - hygiene**

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall skal Bingsa avfallsstasjon benyttes. Det forutsettes at en ikke etterlater seg gjenstander som ikke er i bruk eller skal kastes i fellesarealet.

Esker/kartonger skal flatpakkes før den legges i papir-containeren.

#### **7. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer o.l.**

Det er ikke tillatt å utføre bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende konstruksjoner. Alle utvendige bygningsmessige arbeider/endringer, som f.eks utskifting av vindu og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning eller farge osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må være godkjent av styret før byggemelding kan sendes.

Etter avtale i sameiet er det tillatt for beboere i 1. etasje å bygge på eksisterende terrasser. Terrasse skal ikke bygges lengre ut fra vegg enn 2,25 m, lik bredde tilhørende ferdigbygd terrasse ved inngangsparti. Ved påbygg av terrasse, rekkverk tilhørende terrasse, eller oppsett av gjerde på fellesområde som beboere i 1. etasje har eksklusiv disposisjonsrett på, skal det uansett sendes en søknad til styret slik at styret kan besørge at alt som blir bygget står i stil med de andre tilsvarende installasjonene i sameiet. Dette er også sameier sitt ansvar.

Parabolantenner, boder, vinterhage, varmepumpe, flaggstenger eller tilsvarende skal ikke tillates. Faste påbygg/tilbygg som er til hinder for vedlikehold av bygningene eller eiendommen generelt kan ikke tillates.

Gjerde på området er tillatt så lenge det er mulig å komme til med lift, stillas eller lignende. Det må da anlegges en port i gjerdet som er bred nok slik at det nevnte vedlikeholdsarbeidet og utstyret som dette krever, kommer til på en forsvarlig og enkel måte. Bredden på port på det aktuelle området avgjøres i samråd med styret.

Beplantning av området er ok så lenge det vedlikeholdes og ikke er til hinder som nevnt over. Det må heller ikke hindre utsyn/utsikt for beboere i 2. etasje.

## **8. Plikter - mislighold**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne/beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et godt bomiljø.

Alle seksjonseiere/beboere plikter å sette seg inn i, samt etterfølge husordensreglene.

Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig informasjon til eventuelle leietakere, samt påse at disse til enhver tid etterfølger Husordensreglene.

Alle seksjonseiere/beboere plikter å betale fellesutgifter månedlig eller på forskudd for en lengre periode. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm. kostnader, brøyting mv. Disse utgiftene vedtas på årsmøtet, og kan endres ut ifra behov og generell prisstigning.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

## **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

## Tofthagen 4A, 4B, 6A, 6B, 7A, 7B, 9A, 9B, 11A, 11B, 13A og 13B

Vedtatt: 12.05.2022

*Følgende vedtekter er en tolkning, utdyping og videreføring av de opprinnelige vedtekter som Mostein la ved seksjoneringsbegjæringen til Ålesund Kommunale Eiendom ved seksjonering av leilighetene.*

§1	NAVN OG FORMÅL
	<p>Sameiets navn er: Tofthagen sameie</p> <p>Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 50, Bnr. 12 i Ålesund kommune.</p> <p>Eiendommens adresse er: Tofthagen 4A, 4B, 6A, 6B, 7A, 7B, 9A, 9B, 11A, 11B, 13A og 13B 6014 Ålesund.</p> <p>Sameiet er iht. Vedtak om seksjonering oppdelt i 12 leiligheter Seksjonene er seksjonert til boligformål.</p> <p>Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.</p> <p>Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.</p> <p>Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon, carport/sportsbod og terrasser, i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.</p> <p>Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser og husordensregler fastsatt av sameiermøtet</p> <p>Deler av bruksenhet kan ikke selges. Bruksenhet for bolig består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Boligseksjon med terrasser</li><li>● Biloppstillingsplass i carport</li><li>● Sportsbod i carport</li></ul> <p>I henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.</p> <p>Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respekteres av samtlige.</p> <p>Den enkelte selveier kan fritt selge og leie ut sin seksjon. Ved overdragelse skal Styret godkjenne kjøper og informere de øvrige sameiere. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte å godkjenne ny selveier.</p> <p>Ved salg og utleie av leilighet plikter eieren å sørge for at den nye eier/leieboer på forhånd skriftlig blir informert om vedtekter, husordensregler og forpliktelser som til enhver tid gjelder for sameiet. Eieren er ansvarlig for eventuelle overtredelse.</p>

	<p>Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. Eierseksjonslovens §24. siste ledd. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på årsmøtet.</p>
<b>§2</b>	<b>EIERFORHOLD</b>
	<p>Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.</p> <p>Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner.</p> <p>Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.</p>
<b>§3</b>	<b>OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET</b>
	<p>Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst <math>\frac{3}{4}</math> flertall blant de samlede antall sameieandeler. Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra långiver med panterett i noen av seksjonene.</p> <p>Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.</p>
<b>§4</b>	<b>RÅDERETT/PLIKT</b>
	<p>Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon. Styret skal ved ev. salg av en seksjon, godkjenne ny seksjonseier/-leietaker, men har også rett til å nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.</p> <p>Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.</p> <p><b>Avtale om eksklusiv disposisjonsrett av fellesarealer i tilknytning til bestemte eierseksjoner:</b></p> <p>Utearealer/fellesarealer som ligger utenfor seksjonene i 1. etasje mot nord, øst og vest skal kunne disponeres eksklusivt og av den grunn også vedlikeholdes av eiere av seksjonene i 1. etasje. Det blir av sameiet utarbeidet et kart som viser den enkelte seksjons eksklusive disposisjonsrett over disse fellesarealene.</p> <p>Andre arealer som ikke er nevnt eller markert her skal være fellesarealer.</p> <p>De enkelte seksjonseiere har ansvar for vedlikehold og rengjøring av de fellesarealer de gjennom denne avtalen har disposisjonsrett til. Det godtas ikke at nevnte fellesareal benyttes til lagring av avfall, hageavfall, biler, dekk, materialer eller andre gjenstander som ikke naturlig</p>

	<p>hører hjemme der. Dersom dette skulle være tilfellet kan styret varsle om at dette må fjernes, eller fjerne det på sameier sin regning.</p> <p>Den eksklusive disposisjonsretten av fellesarealer i tilknytning til nevnte eierseksjoner kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere.</p> <p>Denne avtale om eksklusiv disposisjonsrett av fellesarealer markert i kart for beboere i 1. etasje er gyldig 30 år fra datoen avtalen ble vedtatt.</p> <p>Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, § 7 første ledd bokstav g.</p> <p>Seksjonseieren forplikter seg til å stille bruksenheten og uteareal til disposisjon i forbindelse med vedlikehold av tekniske anlegg/installasjoner m.m.</p> <p>En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmets nedsatte funksjonsevne.</p> <p>Kostnader vedr. henholdsvis etablering av ladepunkt og tiltak på fellesarealene i forbindelse med seksjonseierseierens/husstandsmedlemmets nedsatte funksjonsevne dekkes av seksjonseier.</p> <p>Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dersom dyreholdet er til sjenanse for øvrige seksjonseiere, kan styret gjøre vedtak om at dyreholdet opphører.</p>
<b>§5</b>	<b>OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING</b>
	<p>Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.</p> <p>Ordinært sameiermøte/årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.</p> <p>Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst 1/12 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.</p> <p>Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen.</p> <p>Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.</p> <p>Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.</p> <p>Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.</p>

	Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.
<b>§6</b>	<b>SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE</b>
	<p>På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Årsberetning fra styret</li> <li>● Regnskap pr. 31.12.</li> <li>● Budsjett for kommende år med avsetning til vedlikehold</li> <li>● Saker som styret fremlegger</li> <li>● Innkomne forslag</li> <li>● Valg av medlemmer til styret, evt. valgkomite</li> </ul> <p>Sameiermøtet kan <b>bare</b> treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen. Leder av sameiet kan tilståes et årlig honorar som fastsettes av Sameiermøtet.</p>
<b>§7</b>	<b>STEMMERETTSREGLER</b>
	I sameiet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.
<b>§8</b>	<b>MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV</b>
	<p>Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.</p> <p>Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.</p> <p>Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene</li> <li>● Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter</li> <li>● Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap</li> <li>● Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning</li> <li>● Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall</li> <li>● Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.</li> </ul> <p>Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.</p>

<b>§9</b>	<b>GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET</b>
	<p>Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.</p> <p>Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.</p> <p>Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.</p> <p>Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.</p> <p>Ordinært sameiermøte skal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Velge møteleder</li> <li>• Godkjenne innkalling og dagsorden</li> <li>• Registrere frammøte</li> <li>• Velge en til å føre protokoll</li> <li>• Velge stemmetellere</li> <li>• Velge 2 sameiere til å signere protokollen</li> </ul>
<b>§10</b>	<b>STYRET</b>
	<p>Styret skal ha et styre med 3 medlemmer. Fortrinnsvis 1 fra hver blokk Det skal velges 1 varamedlem til styret.</p> <p>Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske person kan være styremedlemmer.</p> <p>Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder etter å ha tjenestegjort i ett år. Styreleder velges hvert år. Styret for øvrig velges for 2 år.</p> <p>Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratse sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.</p> <p>Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.</p>

<b>§11</b>	<b>STYRETS KOMPETANSE</b>
	<p>Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.</p> <p>Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.</p> <p>Styret kan på vegne av sameiet inngå avtaler med leverandør av internett og TV. Fellesfaktura fra leverandør betales i første omgang av sameiet som deretter belaster den enkelte seksjonseier gjennom månedlig felleskostnader (husleie). Dersom seksjonseier ønsker tilleggspakke for TV, avtales dette med direkte med leverandør, noe som innebærer at leverandør fakturerer den enkelte seksjonseier.</p> <p>Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.</p> <p>I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.</p> <p>Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.</p>
<b>§12</b>	<b>OM STYREMØTET</b>
	<p>Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.</p> <p>Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.</p> <p>Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.</p>
<b>§13</b>	<b>HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE</b>
	<p>Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.</p>
<b>§14</b>	<b>REGISTRERING AV SAMEIERE</b>

	Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.
<b>§15</b>	<b>FORRETNINGSFØRER</b>
	<p>Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.</p> <p>Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.</p> <p>Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.</p> <p>Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.</p> <p>Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Dette gebyret er satt til 2500kr per utgivelse.</p>
<b>§16</b>	<b>FORSIKRING</b>
	<p>Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.</p> <p>Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.</p> <p>Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.</p> <p>Når erstatningsansvaret er en følge av sameier forholdet, kan sameiets legalpanterrett etter eierseksjonslovens §25 og vedtektenes §4 anvendes.</p> <p>Når skade skyldes seksjonseiers egne installasjoner, og sameiets forsikring kommer til anvendelse, skal seksjonseier dekke egenandel for forsikringen.</p>
<b>§17</b>	<b>VEDLIKEHOLD</b>

	<p>Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.</p> <p>Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.</p> <p>Ved manglende indre vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.</p> <p>Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.</p> <p>Det ytre vedlikehold av bygningene og av felles anlegg og utstyr, fasader, tak samt uteareal, som kan benyttes av alle, skal derimot besørges og bekostes av sameiet.</p> <p>Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.</p> <p>Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer av hensyn til eiendommens utseende.</p> <p>Det påhviler sameiernes rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.</p> <p>Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.</p> <p>Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, ellers utendørs på eiendommen.</p>
<b>§18</b>	<b>BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER</b>
	<p>Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for bygningen, og skal godkjennes av styret.</p> <p>Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.</p> <p>Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd.</p> <p>Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen.</p> <p>Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidet.</p>

<b>§19</b>	<b>MISLIGHOLD</b>
	<p>Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §26.</p> <p>Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.</p> <p>Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §27.</p>
<b>§20</b>	<b>ENDRINGER I VEDTEKTENE</b>
	<p>Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.</p>
<b>§21</b>	<b>TVISTER OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN</b>
	<p>Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler.</p> <p>Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner til anvendelse.</p>



Adresse

**Toftnagen 13B, 6014 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**25.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-316463**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300775404**

Gårdsnummer

**50**

Bruksnummer

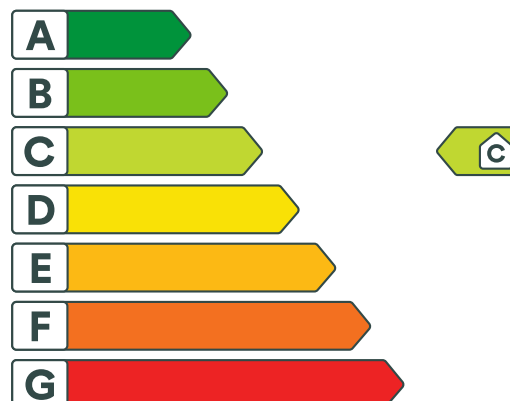
**12**

Seksjonsnummer

**8**

Bruksenhetsnummer

**H0201**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2021**

Bygningstype

**Firemannsbolig**

Bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**101,18 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**98,51 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**7 546 kWh**



## Tofthagen 13B, 6014 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tofthagen 13B, 6014 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: 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.



## Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

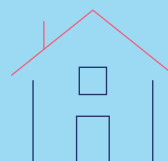
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

 Kolibri

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0154/26

Adresse: Tofthagen 13B, 6014 ÅLESUND, gnr. 50, bnr. 12,  
snr. 8 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.06.2026

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