

Velkommen til

Sjøvegen 4, 6260 Skodje

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjøvegen 4
6260 Skodje

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	692,-

BRA/BRA-i	73 / 67 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1957
Etasje	1 av 4

Energimerke G

Velkommen til Sjøvegen 4! En hyggelig og romslig leilighet med attraktiv beliggenhet i Sjøvegen på Skodje.
Boligen ligger i 1. etasje og passer perfekt som førstegangskjøp - her kan du flytte rett inn og trives fra første dag.

Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, og oppleves både lun og romslig. Interiøret har moderne og behagelige fargevalg som gir boligen et stilrent preg.

Fra stuen er det utgang til en romslig veranda på ca. 19 m² - et flott uteområde med god plass til utemøbler og hyggelige sammenkomster. Leiligheten disponerer også egen parkeringsplass samt utvendig bod i underetasjen.

Fra eiendommen er det ca. 20 minutters kjøretur til Moa og rundt 30 minutter til Ålesund sentrum, noe som gjør beliggenheten praktisk både for jobb og fritid.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjøvegen 4, 6260 Skodje.

Registerbetegnelse
Gnr. 521, Bnr. 140, Snr. 3 i Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 300 000,-
Omkostninger	kr	58 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 358 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 372 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 58 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 8 921,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer.
Oppgitte avgifter er en prognose for 2025 og kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 692,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Forsikring og regnskapsføring.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Kommentarer til resultatregnskapet 2025:
Inntekter:
Sum driftsinntekter 2025 var på kr. 28 035,-

Kostnader:
Sum driftskostnader 2025 var på kr. 24 228,-

Årets resultat for 2025 var på kr. 3 807,- og fremkommer i vedlagt resultatregnskap.

Forretningsfører
Sameiet Sjøvegen 4 v/ styreleder Ronny Hamre.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 73 m²
TBA: 19 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2.
Se for øvrig informasjon under punkt "Innhold".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet.

Etasje
1 av 4.

Parkering
Iht. sameiets vedtekter medfølger 1 merket parkeringsplass på felles tomt.

Sameiebrøk
74/427

Sameiets eiendom
Gnr. 521, Bnr. 140, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 1 011 m². Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering og noe plen.

Byggeår
1957 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder:
Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg medfølger det to boder i kjeller på til sammen ca. 6 m².

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Laminat på gulv.
- Malte plater på vegg.
- Himlingsplater i tak.

Bad/vaskerom:
Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Rommet har servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Lys under overskap. Det er etablert en plate på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Tekniske installasjoner:
- Det er observert vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert i felles bod i kjeller.
- Observert både avløpsledninger av plast, men også av støpejern i konstruksjonen. Staking via sluk.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i bod i kjeller.
- Sikringsskap i felles gang utenfor leiligheten.
- Brannsensor i tak, brannslukningsapparat i garderobeskap i soverom.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Sjøvegen, like øst for Skodje sentrum i Ålesund kommune. Området er et etablert og rolig boligområde bestående hovedsakelig av leiligheter og eneboliger.

Her bor du med kort vei til dagligvarebutikk, samt gangavstand til både skole og barnehage - noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter i vakre omgivelser.

Fra boligen er det ca. 20 minutters kjøretur til Moa med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, og rundt 30 minutter til Ålesund sentrum. Dette gir en fin kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra forskjellige årstall.

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er veranda med utgang fra stue på ca. 19 m². Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Eiendommen er opprinnelig oppført i 1957, og deler av bygningsmassen er senere oppgradert. For seksjon 3 foreligger det ferdigattest datert 23.05.2025.

Det er samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Rød G. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det ligger fiber frem til boligen (kjellertrappen) fra Tafjord.

Adgang til utleie
Utleie er tiltatt.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skodje sentrum (28.11.1991) med plan-ID 1508 1529R22. Eiendommen er regulert til Boliger og annen veigrunn.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for del av gnr.21 bnr.5 Skodje sentrum (24.4.2007) med plan-ID 1508 1529R58.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019).

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen:
E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense - Kommunedelplan. Plan-ID 1508 2023007165.

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Sjøvegen 4 AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 997385
Dato: 14.09.2023
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74 / 427

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 100366
Dato: 09.02.1957
Gjelder denne registerenheten med flere

Registrering av grunn
Dagboknr.: 100366
Dato: 09.02.1957
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiet Sjøvegen 4 består av 5 eierseksjoner.

Dyrehold er tillatt, men det forventes at kjæledyr ikke forårsaker ulemper for andre beboere. Det er båndtvang på fellesområdene.

Denne seksjonen har tilleggsdelsareal som gjelder bod. Boden som er knyttet til seksjonen er markert med grønn farge og betegnet «Tilleggsdel seksjon 3» på vedlagte seksjoneringstegninger.

Ålesund brannvesen gjennomførte feiing av skorstein den 21.05.25. Følgende anmerkninger ble påpekt: Fugene i skorsteinen er sandaktig og forvitret. På grunn av dårlige fuger i skorsteinen er brannmotstanden skorsteinen svekket. Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiebrøk: 74/427

Moderniseringer gjort i 2025:
- Malt vegger innvendig.
- Malt kjøkkeninnredning.
- Lagt nytt gulv i hele leiligheten bortsett fra bad/vaskerom.
- Satt opp en vegg i kjøkken for å lage et ekstra soverom.
- Nytt elektrisk.
- Malt bygget og vinduer/terrassedør utvendig.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Selger har selv ikke bodd i boligen.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 305,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Trond-Erik Reitan-Hagen i TTE CONSULT AS den 04-11-2025.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet beliggende i boligbygg opprinnelig oppført i 1957 i Sjøvegen på Skodje i Ålesund kommune. Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje, har veranda og disponerer utvendig boder i underetasjen. Leiligheten har blitt pusset opp i de senere år. Leiligheten fremstår med normal standard, men som følge av alder og slitasje må det påregnes oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Takstmann sin kommentar til areal:
Selveierleilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Seksjoneringstegninger datert 31.08.2023.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TG IU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.
Utdrag fra egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: leif grønning
Beskrivelse av arbeidet: listet og montert
innredning
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: eld365 as
Beskrivelse av arbeidet: oppgradert elektrisk installasjon
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: malt overflater
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja
tidligere leietaker har stengt ventil til soverom. Noe som førte til antydninger til mugg i vinduskarm. Dette har blitt utbedret og fjernet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vasket, skrapet og malt. Ventiler er åpnet igjen og rommet ble luftet godt før det ble malt.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,
kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
eldre baderomsvifte
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: eld365 as
Beskrivelse av arbeidet: byttet baderomsvifte

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
takstmann påpeker sprekker i ildfast stein i ovn
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: eld365 as
Beskrivelse av arbeidet: ny elektrisk installasjon i leiligheta

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja. se tilstandsrapport fra takstmann.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet

til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 03.11.25
- Tilstandsrapport datert 04.11.25
- Tinglyst seksjonering datert 14.09.23
- Sameievedtekter og husordensregler for Sameiet Sjøvegen 4 datert 30.09.25
- Byggegodkjente tegninger datert 11.05.00, 01.07.98 og 27.07.98
- Reguleringsplan og kommunedelplan datert 17.10.25

- Situasjonskart og vedadkomst datert 17.10.25
- Rapport Ålesund brannvesen datert 21.05.25
- Energiattest

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
E-post: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

























Ålesund kommune

Artikon As
Eidsbakken 81
6037 Eidsnes

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/5249, 25/49677	L42	23.05.2025

Gbnr. 521/140 - Vedtak - søknad om ferdigattest - Sjøvegen 4 - Påbygg, tilbygg og bruksendring

Tiltak:	Påbygg, tilbygg og bruksendring av loft
Byggested:	Gbnr. 521 / 140 Sjøvegen 4
Tiltakshaver:	Sjøvegen 4 AS
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	23.04.2025
Byggetillatelse:	428/2598/38 - 21.10.1998
Bygningsnummer:	180279547-1

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 helsing
Ingve Stokkereit
juridisk rådgivar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Sjøvegen 4 As	Gamle Flisnesvegen 41	6013	Ålesund

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Resultatregnskap 2025

Sameiet Sjøvegen 4

Resultatregnskap

Driftsinntekter		2025	2024
Salgsinntekt			
3220	Salgsinntekt tjenester, unntatt for mva	28 035,00	0,00
Sum salgsinntekt		**28 035,00**	**0,00**
Sum driftsinntekter		**28 035,00**	**0,00**

Driftskostnader		2025	2024
Annen driftskostnad			
6553	Programvare	3 135,00	0,00
7500	Forsikringskostnad	21 089,02	0,00
7770	Bank- og kortgebyr	4,00	0,00
Sum annen driftskostnad		**24 228,02**	**-**
Sum driftskostnader		**24 228,02**	**-**
Driftsresultat		**3 806,98**	**0,00**
Årsresultat		**3 806,98**	**0,00**

SJØVEGEN 4

Nabolaget Skodjevåg/Skodje indre - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Skodje sentrum 2 min
Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238 0.2 km

Ålesund Lufthavn, Vigra 38 min

SKOLER

Skodje barneskole (1-7 kl.) 16 min
234 elever, 15 klasser 1.4 km

Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min
141 elever, 9 klasser 1.4 km

Spjelkavik videregående skole 18 min
492 elever 19.2 km

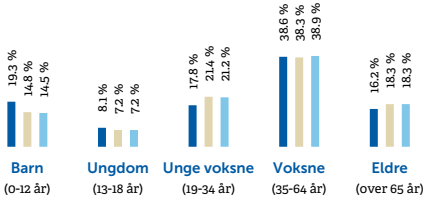
Borgund vidaregåande skole 19 min
730 elever, 54 klasser 20.3 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 85/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skodjevåg/Skodje indre	1 378	574
Ålesund kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Prestemarka barnehage (0-5 år) 8 min
67 barn 0.7 km

Skodje barnehage (1-5 år) 15 min
43 barn 1.3 km

Plassebakken barnehage (1-5 år) 22 min
81 barn 2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skodje 1 min
PostNord 0.1 km

Coop Extra Skodje 13 min
Post i butikk, PostNord 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

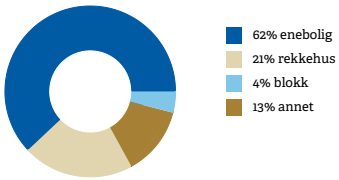
GATEPARKERING

Lett 85/100

SPORT

Skodje sandvolleyballbane Sandvolleyball	**8 min** 0.7 km	
Kunstgrasbane ved Skodje stadion Fotball	**12 min** 1.1 km	
Aktiv Trening Digernes	**9 min**	
Fysiotrimmen	**11 min**	

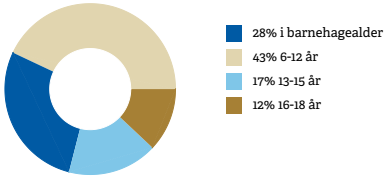
BOLIGMASSE



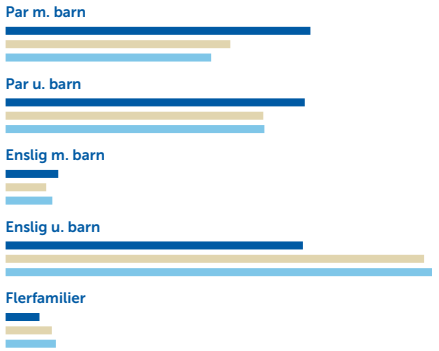
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**20 min**
Apotek 1 Digerneset	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

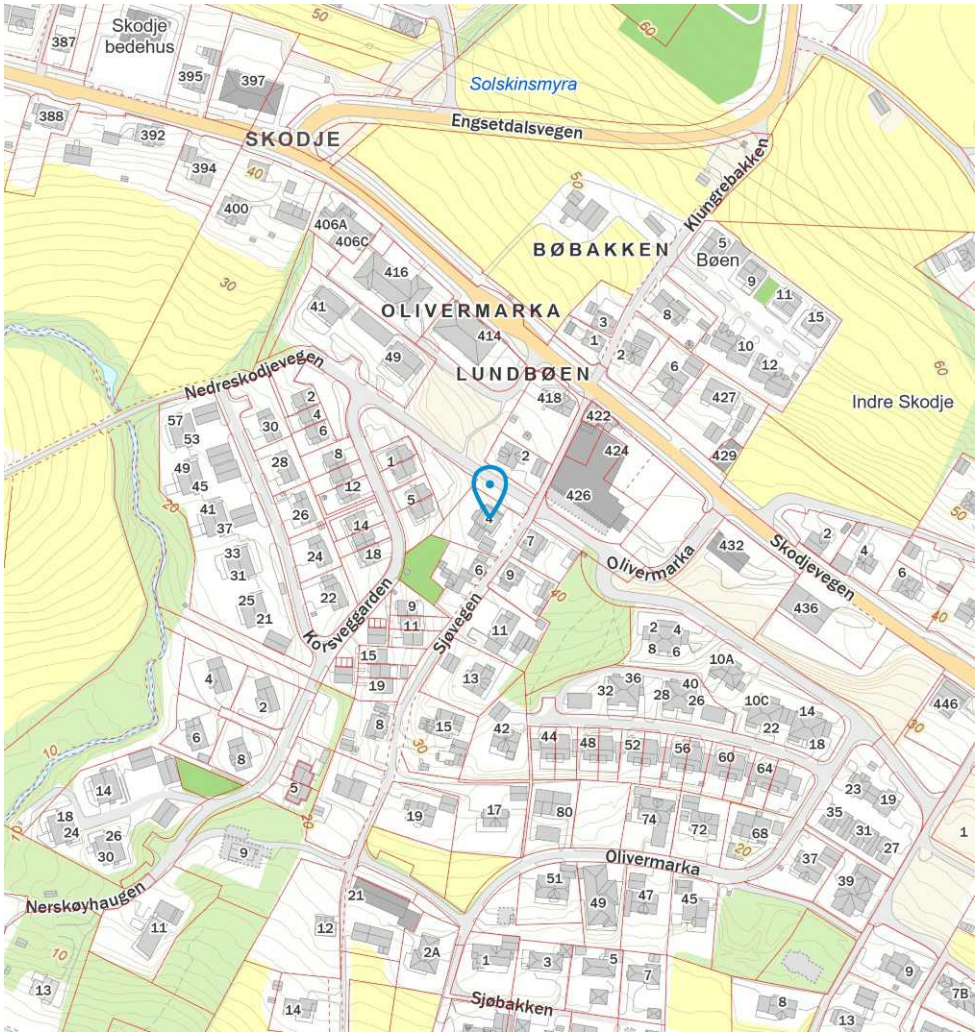


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørn Tennø

Ronny Hamre

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sjøvegen 4
6260 Skodje

1508-521/140/0/3

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

takstmann påpeker at badet er gammelt, sjå takstrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: leif grønning
   Beskrivelse av arbeidet: listet og montert innredning
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: eld365 as
   Beskrivelse av arbeidet: oppgradert elektrisk installasjon

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: malt overflater

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Ja**

tidligere leietaker har stengt ventil til soverom. Noe som førte til antydninger til mugg i vinduskarm. Dette har blitt utbedret og fjernet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vasket, skrapet og malt. Ventiler er åpnet igjen og rommet ble luftet godt før det ble malt.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

eldre baderomsvifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: eld365 as
Beskrivelse av arbeidet: byttet baderomsvifte

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

takstmann påpeker sprekker i ildfast stein i ovn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: eld365 as
Beskrivelse av arbeidet: ny elektrisk installasjon i leiligheita

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Ja**

se tilstandsrapport fra takstmann

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 521, bnr. 140, snr. 3

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-1723 **Referansenummer:** PX1307

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Medansvarlig

Espen Geving
espen@tteconsult.no
484 06 847

TTEonsult

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i boligbygg opprinnelig oppført i 1957 i Sjøvegen på Skodje i Ålesund kommune. Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje, har veranda og disponerer utvendig boder i underetasjen. Leiligheten har blitt pusset opp i de senere år. Leiligheten fremstår med normal standard, men som følge av alder og slitasje må det påregnes oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Selveierleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er i fra forskjellige årstall. Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er veranda med utgang i fra stue på ca 19 m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:
Overflater:
Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Rommet har servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Vurdering:
Rommet har elektrisk avtrekksvifte, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, plastsluk eller tilsvarende. Det er ikke etablert tilstrekkende våtsone i rommet. Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg ved toalett og vask. Det er registrert sprekker og utettheter flere plasser ved tettesjikt på gulv og på vegg, noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere. Det er installert ny innredning med vask og dusjkabinett i 2025. Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger til våtrommet er felles trapperom og naboleilighet. Hulltaking er derfor ikke mulig.
Merk: Det er foretatt fuktkontroll med overflatefuktsøk i våtsoner uten at det gir utslag for forhøyede fuktverdier. På grunn av alder og utfordringer med våtrommet kan det allikevel ikke ses bort i fra at det kan vær fukt eller andre utfordringer i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Lys under overskap. Det er etablert en plate på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er observert vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert i felles bod i kjeller. Observert både avløpsledninger av plast, men også av støpejern i konstruksjonen. Staking via sluk. Alder på rørene er ikke kjent. Det virker for at deler av anlegget er oppgradert, men når dette er utført er ikke kjent. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plasser i bod i kjeller. Sikringsskap i felles gang utenfor leiligheten. Brannsensor i himling, brannslukningsapparat i garderobeskap i soverom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

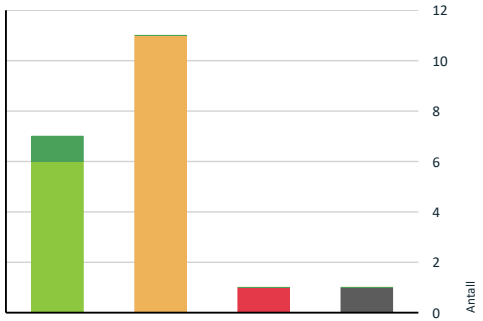
Selveierleilighet

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

Seksjoneringstegninger datert 31.08.2023

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende sameie hva gjelder fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Ref Ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Malt vegger innvendig. Utført av eier/egeninnsats.
2025	Modernisering	Malt kjøkkeninnredning. Utført av eier/egeninnsats.
2025	Modernisering	Lagt nytt gulv i hele leiligheten bortsett fra bad/vaskerom. Utført av Leif Grønning.
2025	Modernisering	Satt opp en vegg i kjøkken for å laget et ekstra soverom. Utført av Leif Grønning.
2025	Modernisering	Nytt elektrisk. Utført av eier/egeninnsats. Eier er elektriker.
2025	Modernisering	Malt bygget og vinduer/terrassedør utvendig. Utført av Leif Grønning.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er i fra forskjellige årstall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det minste vinduet i soverom er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold av vinduer.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør terskel til balkongdør har fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med utgang i fra stue på ca 19 m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller på ca 16mm igjennom kjøkken, stue og entre.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt himling. Rommet har servant, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har elektrisk avtrekksvifte, det mangler tilstrekkelig tilluft. Sluk er av eldre type, plastsluk eller tilsvarende. Det er ikke etablert tilstrekkende våtsone i rommet. Det er manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg ved toalett og vask. Det er registrert sprekker og utettheter flere plasser ved tettesjikt på gulv og på vegg, noe som gjør at tettesjikter i våtrommet er vurdert til å ikke fungere. Det er installert ny innredning med vask og dusjkabinett i 2025.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er skader / mangler ved tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger til våtrommet er felles trapperom og naboleilighet. Hulltaking er derfor ikke mulig.
Merk: Det er foretatt fuktkontroll med overflatefuktsøk i våtsoner uten at det gir utslag for forhøyede fuktverdier. På grunn av alder og utfordringer med våtrommet kan det allikevel ikke ses bort i fra at det kan vær fukt eller andre utfordringer i tilstøtende konstruksjoner til våtrommet.

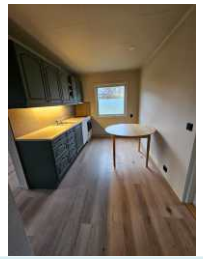
KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte fronter. Lys under overskap. Det er etablert en plate på vegg mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Merk: Anbefaler at det installeres vannstoppesensor og komfyrvakt på kjøkken i leiligheten. Dette for å redusere skadeomfang på tilliggende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje eller tilløp til brann.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, sannsynligvis via byggets tekniske sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er observert vannledninger av kobber. Stoppekran er plassert i felles bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Observert både avløpsledninger av plast, men også av støpejern i konstruksjonen. Staking via sluk.

Alder på rørene er ikke kjent. Det virker for at deler av anlegget er oppgradert, men når dette er utført er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20030-1723 Befaringsdato: 15.10.2025 Side: 9 av 18

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette gjelder kjøkken. Det er ventil på vegg i kjøkken, men denne er tapetsert igjen.
Utvendig er det registrert at netting på enkeltventiler er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

Netting på ventiler utvendig må oppgraderes / skiftes ut.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plasser i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Alder på bereder er ikke bekreftet, men med tanke på utførelse er det sannsynlig at denne er over 20 år.

Varmtvannstanken er plassert i et rom uten sluk og det er ikke etablert membran/tettesjikt på gulv. Det er derfor fare for at det kan oppstå skadet på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder bør plasseres i rom med sluk. Alternativt så må bereder plasseres i kar med vannsensor samt tilknyttet overløp til sluk / avløp.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles gang utenfor leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført den 22.10.2025 (total renovering av el-anlegg)

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Brannsensor i himling, brannslukningsapparat i garderobeskap i soverom.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/67 m²

Selveierleilighet: Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i boligbygg opprinnelig oppført i 1957 i Sjøvegen på Skodje i Ålesund kommune. Den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje, har veranda og disponerer utvendig boder i underetasjen. Området for øvrig består av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Kort vei til dagligvarebutikk. Det er gangavstand til både skoler og barnehager. Flotte turmuligheter i nærområdet. Ca. 15 min kjøretur til Moa og 30 minutter til Ålesund sentrum. Leiligheten har blitt pusset opp i de senere år. Leiligheten fremstår med normal standard, men som følge av alder og slitasje må det påregnes oppgradering/vedlikehold på enkelte bygningsdeler. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	820 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.		**2 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

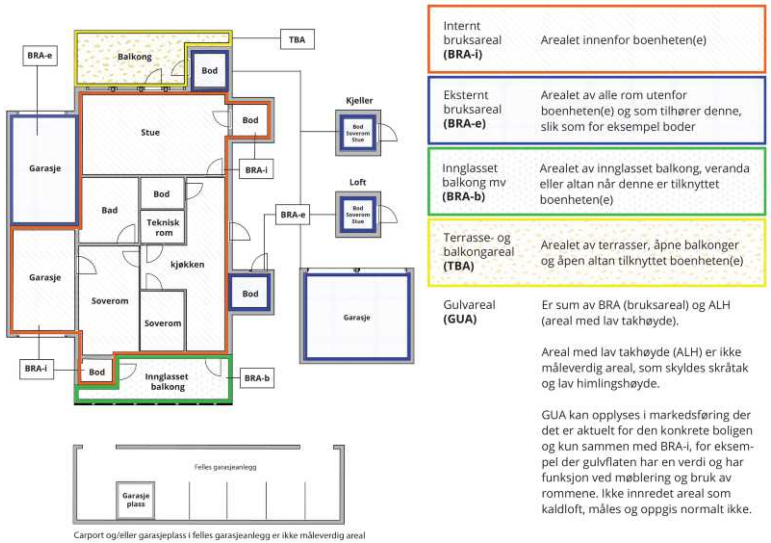
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	67			67	19
Kjeller		6		6	
SUM	**67**	**6**			**19**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Boder som blir benyttet av leiligheten er ikke medtatt i arealoppstillingen, da de ikke stemmer med seksjoneringstegninger

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Seksjoneringstegninger datert 31.08.2023

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vinduer tilfredsstiller sannsynligvis ikke krav mtp. brannspredning.
Det er sannsynligvis ikke tiletablert brannhemmende sjikt i utsparinger i etasjeskiller.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	67	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Ronny Hamre	Kunde
	Marius Måseide	Takstfullmektig
19.8.2024	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Ronny Hamre	Kunde
	Espen Geving	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	521	140		3	1011 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Sjøvegen 4

Hjemmelshaver
Sjøvegen 4 AS

Kommentar
Areal gjelder samet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Sjøvegen noe øst for Skodje sentrum i Ålesund kommune. Området for øvrig består av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Kort vei til dagligvarebutikk. Det er gangavstand til både skoler og barnehager. Flotte turmuligheter i nærområdet. Ca. 15 min kjøretur til Moa og 30 minutter til Ålesund sentrum

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1529R22 Reguleringsplan for Skodje sentrum (28.11.1991) Annen veigrunn
1508 1529R22 Reguleringsplan for Skodje sentrum (28.11.1991) Boliger
1508 1529R58 Reguleringsplan for del av gnr.21 bnr.5 Skodje sentrum
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid:
1508 2023007165 E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense - Kommunedelplan
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Bevaring kulturmiljø Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019)
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029 (14.3.2019)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten som er på ca. 1011 m2 og som er felles er opparbeidet med asfaltert adkomst, parkering og noe plen

Tinglyste/andre forhold

Sameiebrøk: 74/427

Sjøvegen 4, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 140
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 950 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.08.2024		Fremvist		Nei
Kommunal info	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Seksjoneringsbegjæring	14.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

SAMEIEVEDTEKTER FOR GNR. 521 BNR. 140 Ålesund kommune

Vedtatt på sameiemøte i Sameiet Sjøvegen 4 den 30.09.2025.

§ 1. Sameie
Sameiet består av 5 eierseksjoner på Gnr. 521 Bnr. 140 i Ålesund kommune.

§ 2. Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 3. Styret

1. Sameiet skal ha et styre bestående av minst 2 medlemmer. Styret skal velge en leder uavhengig av antall medlemmer. Dersom styret består av 3 eller flere medlemmer, kan det også velges en nestleder.
2. Sameiets beslutninger treffes ved alminnelig flertall i styret, med unntak av saker som krever felles enighet. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.
3. Eierne forplikter seg til å ikke foreta utvendige tiltak eller arbeider på eiendommen uten at felles samtykke fra styret er inngått.
4. Styrets leder, i samarbeid med ett styremedlem, har signaturrett på vegne av sameiet.

§ 4. Sameiemøte
Sameiemøte holdes minst 1 gang i året eller når en av sameierne krever dette.

§ 5. Benyttelse og husorden

1. Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Ålesund kommunes samtykke.
2. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.
3. Uteområde er seksjonert som felles areal. Dette uteområdet er markert på seksjoneringstegninger. Dette med unntak av parkering og område avsatt til markterasse i seksjoner under.
4. Bruksenheten må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
5. Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre berettige unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
6. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
7. Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles ihht. sameiebrøkene.

§ 6. Fordeling av kostnader

1. **Sameiebrøk:**
   Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i henhold til følgende fordelingsbrøk basert på areal:

Seksjon	Areal	Fordeling
Seksjon 1:	45,8	11%
Seksjon 2:	64,3	15%
Seksjon 3:	73,9	17%
Seksjon 4:	118,1	28%
Seksjon 5:	125,5	29%
Totalt:	427,6	100%

2. **Budsjett og felleskostnader:**
   Felleskostnader, inkludert forsikring, vedlikehold, internett, sparing og andre fellesutgifter, skal fordeles mellom sameierne i henhold til fordelingsbrøken. Beløp og detaljer om felleskostnadene fastsettes i et årlig budsjett som vedtas på sameiemøtet.

3. **Ekstraordinære kostnader:**
   Eventuelle ekstraordinære kostnader eller større vedlikeholdsarbeider som ikke er inkludert i det årlige budsjettet skal godkjennes på et sameiemøte før de fordeles etter fordelingsbrøken.

4. **Endringer i felleskostnader:**
   Sameiets styre har ansvar for å utarbeide forslag til budsjett og vedlikeholdsplan. Dette skal fremlegges for godkjenning på det årlige sameiemøtet. Kostnadene kan justeres i henhold til det årlige budsjettet uten behov for endring av vedtektene.

§ 7. Fordeling av parkeringsplasser

1. **Nummerering og fordeling**:
   Parkeringsplassene tilknyttet bygget er merket og fordelt som følger:
   - **Plass 1**: ca. 3,2 meter bred og tildeles seksjon 1.
   - **Plass 2**: ca. 2.8 meter bred og tildeles seksjon 2.
   - **Plass 3**: ca. 2.8 meter bred og tildeles seksjon 3.
   - **Plass 4**: ca. 2.8 meter bred og tildeles seksjon 4.
   - **Plass 5**: ca. 2.8 meter bred og tildeles seksjon 5.
   - **Plass 6**: ca. 2.8 meter bred og er felles gjesteparkering.
   - **Plass 7**: ca. 2.8 meter bred og er felles gjesteparkering.



Bildet illustrerer plassering av parkering, men er ikke med rette mål.

2. **Bruksrett:**
   Sameierne har eksklusiv bruksrett til den parkeringsplassen som er tildelt deres seksjon. De tildelte plassene kan ikke benyttes av andre seksjoner uten forutgående avtale med seksjonens eier.

3. **Gjesteparkering**:
   Plassene 6 og 7 er forbeholdt gjesteparkering og skal til enhver tid være tilgjengelig for besøkende. Ingen av de faste seksjonseierne kan benytte disse plassene som faste parkeringsplasser utenom midlertidige, avtalte unntak.

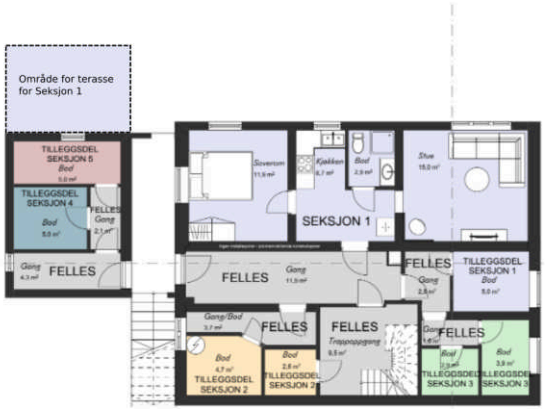
4. **Overdragelse av parkeringsrettigheter**:
   Bruksretten til de nummererte parkeringsplassene følger seksjonen og overføres til ny eier ved salg av seksjonen. Bruksretten kan ikke overdras separat fra eierskapet til seksjonen.

5. **Forbud mot ulovlig bruk**:
   Det er forbudt å benytte andre seksjoners tildelte parkeringsplasser uten avtale. Ved brudd på denne bestemmelsen kan sameiet vedta sanksjoner, herunder gebyrer eller andre tiltak som fastsettes av sameiets styre.

§ 8 Bruk av fellesareal – markterrasse for seksjon 1

1. **Tildeling av areal**:
   Seksjon 1 gis eksklusiv bruksrett til et avgrenset område av fellesarealet, til formålet å bygge en markterrasse. Dette området skal ikke seksjoneres, men tildeles til bruk av kjellerleiligheten i henhold til denne vedtekt.

2. **Størrelse og plassering**:
   Området som tildeles til markterrassen er plassert fremfor bygget som inneholder bodene til seksjon 4 og 5. Se bilde for plassering av området. Størrelsen er bredden på dette bygget og 4 meter ut fra veggen på bygget.



3. **Byggetillatelse**:
   Eieren av *seksjon 1* er selv ansvarlig for å innhente nødvendige byggetillatelser fra kommunen og sørge for at alle lokale reguleringsbestemmelser følges.

4. **Vedlikehold**:
   Eieren av *seksjon 1* skal selv stå for vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdet skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller andre sameiere.

5. **Overdragelse av bruksrett**:
   Bruksretten til terrassen følger eieren av *seksjon 1* og overføres til nye eiere ved eventuelt salg av leiligheten. Bruksretten kan ikke overdras separat fra eierskapet til leiligheten.

6. **Tilbakeføring ved fjerning av terrasse**:
   Dersom markterrassen fjernes, skal området tilbakeføres til fellesareal etter sameiets standard for vedlikehold av fellesareal. Eventuelle kostnader ved tilbakeføring påhviler eieren av *seksjon 1*

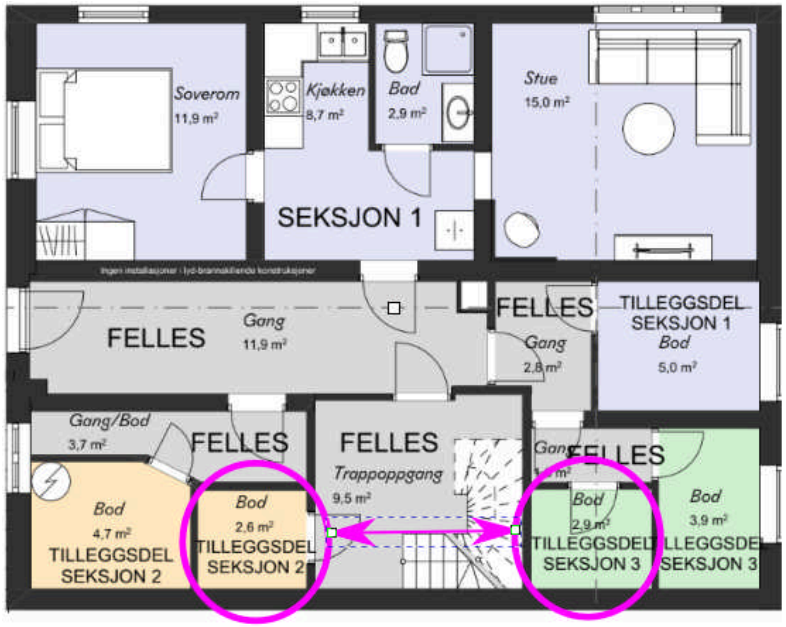
§ 9. Bruksrett til boder

1. Bodene er identifisert med de betegnelsene som fremgår av seksjoneringstegningene, f.eks. “Bod 2,9 m² Tilleggsdel seksjon 3” og “Bod 2,6 m² Tilleggsdel seksjon 2”. Disse betegnelsene brukes utelukkende for å presisere hvilke boder som omfattes.

2. Det er enstemmig vedtatt at:
   - Seksjon 2 gis eksklusiv bruksrett til boden merket: “Bod 2,9 m² Tilleggsdel seksjon 3”.
   - Seksjon 3 gis eksklusiv bruksrett til boden merket: “Bod 2,6 m² Tilleggsdel seksjon 2”.

3. Denne vedtekten innebærer ingen endring av seksjonenes registrerte tilleggsdeler i matrikkel eller grunnbok, men fastsetter kun eksklusiv bruksrett internt i sameiet.

4. Bruksretten følger seksjonen ved salg og kan ikke skilles fra eierskapet.



Skissen illustrerer hvilke boder som det er byttet bruksrett på.

§ 10. Generelt
For øvrig kommer sameielovens bestemmelser til anvendelse.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET Sjøvegen 4

1. Generelt

- Leilighetene skal primært brukes til beboelse.
- Alle former for støy bør begrenses, spesielt mellom 22:00 og 07:00 på hverdager, og mellom 23:00 og 08:00 på helger.
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet

2. Renhold og vedlikehold

Beboere er ansvarlige for å holde fellesarealer som oppganger og vaskerom rene. Søppel skal sorteres korrekt og kastes i angitte beholdere.

3. Skader og forsikring

- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr.
- Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Balkong og uterom

- Balkonger skal holdes ryddige og frie for snø.
- Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen

5. Brannsikkerhet

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).
- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppelhåndtering

- Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende retningslinjer, og spesielt avfall som aske eller brennbare væsker skal håndteres forsvarlig.
- Alle er ansvarlig for å sette avfallet frem til veien for tømming.

7. Plenklipp og vask

- Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.
- Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det forventes at kjæledyr ikke forårsaker ulemper for andre beboere. Det er båndtvang på fellesområdene.

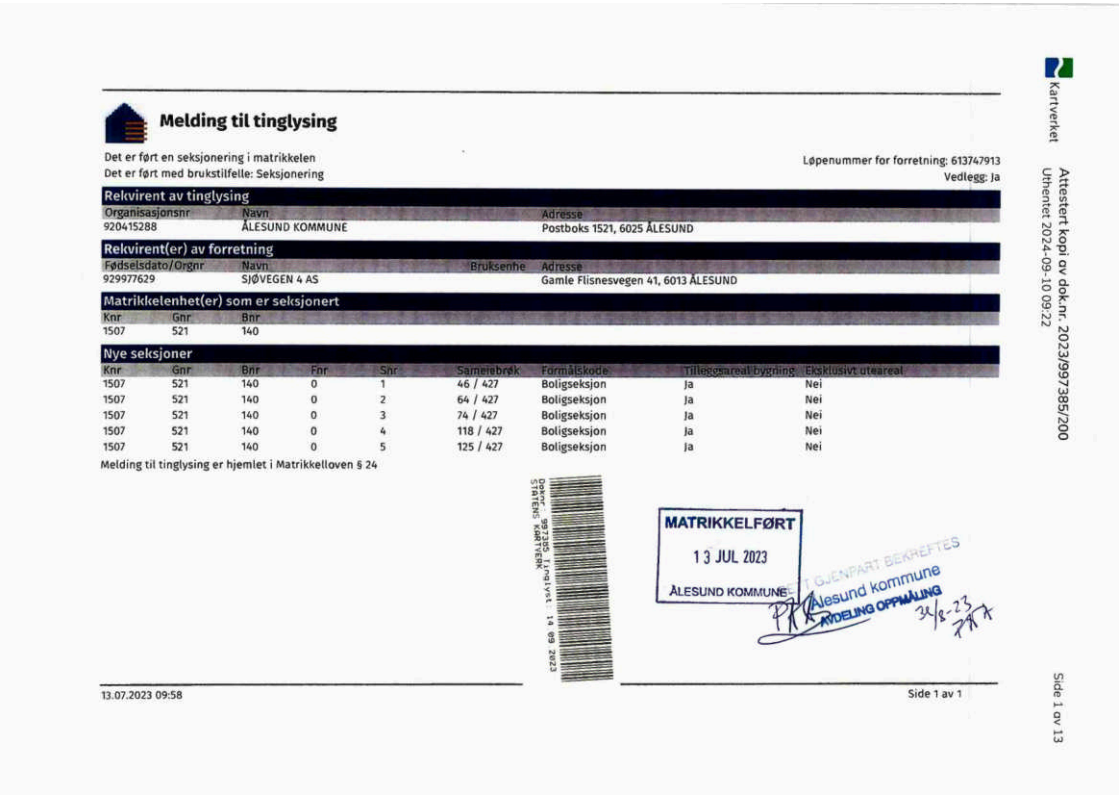
9. Parkering

Parkering skal kun skje på tildelte plasser. Gjesteparkering er forbeholdt besøkende.

10. Endringer av regler

Endringer i husordensreglene kan vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Ved å respektere disse reglene bidrar alle til et bedre og mer trivelig bomiljø i Sjøvegen 4.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/997385/200
Uthentet 2024-09-10 09:22

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613747913
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920415288	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
929977629	SJØVEGEN 4 AS		Gamle Flisnesvegen 41, 6013 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1507	521	140

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1507	521	140	0	1	46 / 427	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	521	140	0	2	64 / 427	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	521	140	0	3	74 / 427	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	521	140	0	4	118 / 427	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	521	140	0	5	125 / 427	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
13 JUL 2023
ÅLESUND KOMMUNE

Ålesund kommune
KOPI GJENPART BEKREFTES
AVDELING OPPMÅLING
31/8-23

13.07.2023 09:58

Side 1 av 1

Side 1 av 13

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ÅLESUND	Keiser Wilhelms gt. 11, 6003 Ålesund	Per Andreas Pirø

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sjøvegen 4 AS	929 977 629	bjorn@vassdraget.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Flisnesvegen 41	6013	ÅLESUND	92433018

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	ÅLESUND	521	140	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr /Org nr (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
929977629	Sjøvegen 4 AS	1/1

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
24.5.23

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	46	B	13				25				37				49			
2	B	64	B	14				26				38				50			
3	B	74	B	15				27				39				51			
4	B	118	B	16				28				40				52			
5	B	125	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 427				Nevner = 427															

Dato	Innsenderens underskrift
12/1-23	Bjørn Tønne

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
24.5.23

6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
12/1-23	Bjørn Tønne

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SKODJE 12/1-23	Bjørn Tennø	BJØRN TENNØ
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

RETT GJENGIVELSE BEKREFTES Ålesund kommune AVDELING OPPMÅLING 26/6-23

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	ÅLESUND	521	140	—

Dato	Underskrift	Stempel
13.07.23	Per Anders Aure	ÅLESUND KOMMUNE AVDELING OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
12/1-23	Bjørn Tennø

Ålesund kommune

Sjøvegen 4 As
Gamle Flisnesvegen 41
6013 Ålesund

RETT GJENGIVELSE BEKREFTES Ålesund kommune AVDELING OPPMÅLING 26/6-23

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/1234, 23/83200	L36 521/140	13.07.2023

Gbnr. 521/140 - melding om seksjoneringsvedtak.

Avdeling oppmåling behandlet ovennevnte sak den 13.07.2023.

Saken med vedtak, tegningsgrunnlag og orientering om klageadgang, følger vedlagt.

Med hilsen
Per Anders Aure
avdelingsleiar
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Bjørn Tennø
Erik Haugen
Ronny Hamre

Vedlegg:
Gbnr. 521140 - sekjsoneringsvedtak - avdeling oppmåling jnr. 3023.
Tegninger_521_140
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (L)(1640834)

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 951 07 581

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
920 415 288

Ålesund kommune

Delegert sak

Gbnr. 521/140 - sekjsoneringsvedtak - avdeling oppmåling jnr. 30/23.

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Per Anders Aure	Arkivsak: 23/1234
Tlf: 951 07 581	Journalpost: 23/74420
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Behandling:

Delegert sak nummer: 027/23	Dato: 13.07.2023

Vi viser til søknad om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 521 bnr. 140 snr. 1 - 5, datert 12.01.2023, sist mottatt opplysninger I saken den 13.07.2023.
Adresse: Sjøvegen 4.

RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune AVDELING OPPMÅLING 31/8-23

Vedtak:

Det tillates at eiendommen oppdeles i fem eierseksjoner, alle til boligformål med tilleggsareal bygning for alle seksjonene. Bruksenhetenes avgrensninger, med tilhørende tilleggsarealer, går fram av vedlagte tegninger og situasjonsplan.
Vedtaket er fattet i tråd med eierseksjonsloven § 13.

Saksopplysninger
Det er en bolig med flere bruksenheter bolig på eiendommen som er søkt oppdelt i fem boligseksjoner. I matrikkelen er det registrert fem bruksenheter til bolig. Vi kan ikke se at det er gitt ferdigattest til noen av disse, men det vises til gitt egenerklæring i søknaden (felt 6) samt det som fremkommer under avsnittet; **Annet** i dette brevet (side 2).

For området gjelder reguleringsplan for Skodje sentrum, stadfestet 28.11.1991. Eiendommen er i planen utlagt til boligformål.

Avgrensningen av bruksenhetene for seksjonene sammen med tilleggsareal bygning er klargjort på vedlagte situasjonsplan og tegninger.

Hjemmelshaver har gjennom egenerklæringen i søknaden, bekreftet at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt.

Den videre saksgangen
Når klagefristen er utløpt sendes vedtaket til Kartverket for tinglysing. Så snart vi har mottatt det tinglyste dokumentet, videresender vi dette til innsenderen av søknaden.

Faktura
Gebyr for seksjonering kommer på kr.24.125,- inkl. tinglysingsgebyr og matrikkelbrev. Faktura for seksjonering blir sendt til innsender av søknaden. Dersom det er behov for befaring på stedet, vil faktura for dette bli ettersendt. Eventuell dokumentavgift blir fakturert i etterkant. Det vises til Ålesund kommunes betalingsregulativ - Gebyr etter eierseksjonsloven.

Annet
Ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlige etter tillatelse gitt til seksjonering etter lov om eierseksjoner. Tillatelse gitt til seksjonering kan ikke likestilles med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Klageadgang
Dere har rett til å klage på vedtaket i samsvar med vedlagte blankett.

RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune AVDELING OPPMÅLING 31/8-23

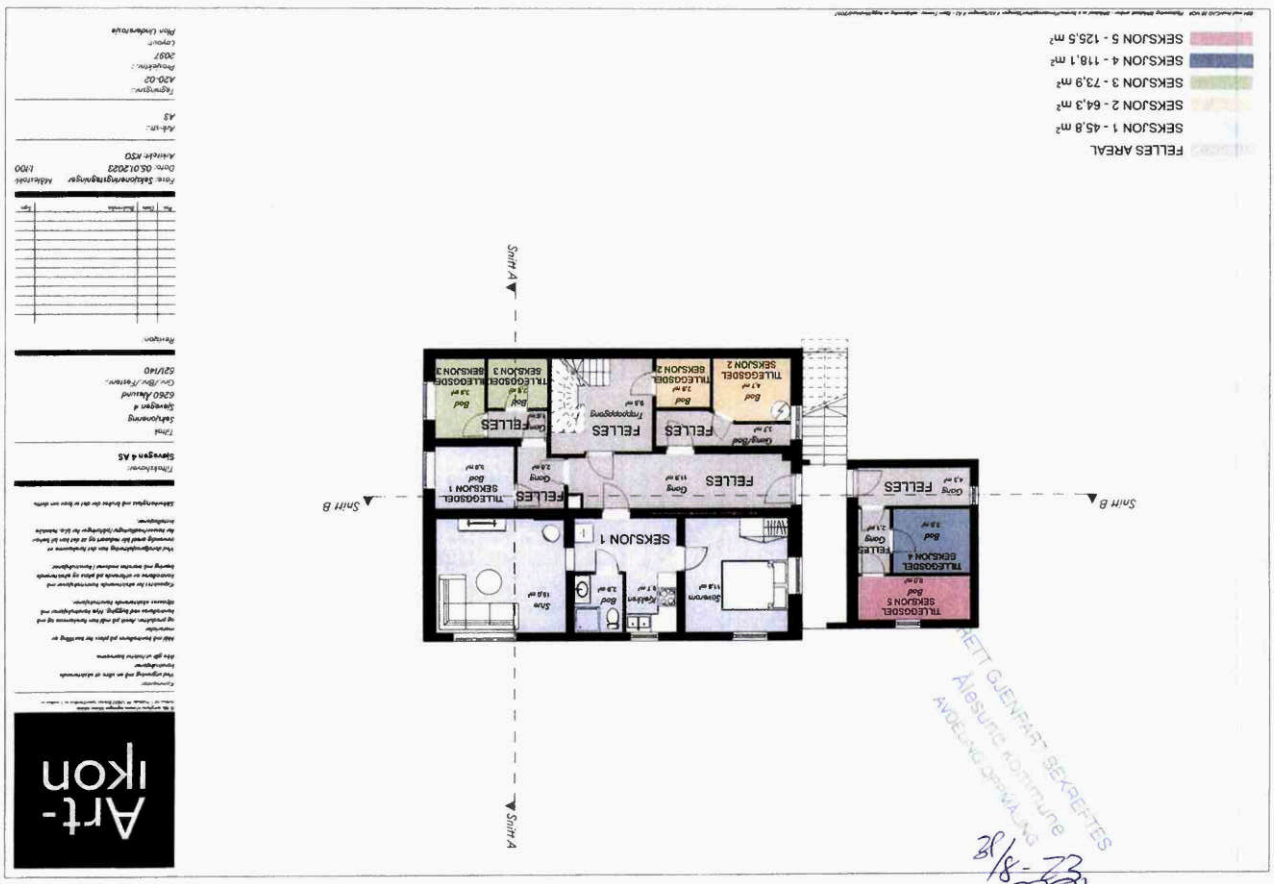
Per Anders Aure
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Attestert kopi av dok.nr. 2023/997385/200
Uthentet 2024-09-10 09:22
Kartverket



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/997385/200
Uthentet 2024-09-10 09:22




FELLES AREAL
SEKSJON 1 - 45,8 m²
SEKSJON 2 - 64,3 m²
SEKSJON 3 - 73,9 m²
SEKSJON 4 - 118,1 m²
SEKSJON 5 - 125,5 m²
TILLEGGSDEL SEKSJON 4
TILLEGGSDEL SEKSJON 5
SEKSJON 2
SEKSJON 3
FELLES
Snitt A
Snitt B
RETT GJENPART SEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING ØKONOMI
28/8-23
Art-ikon

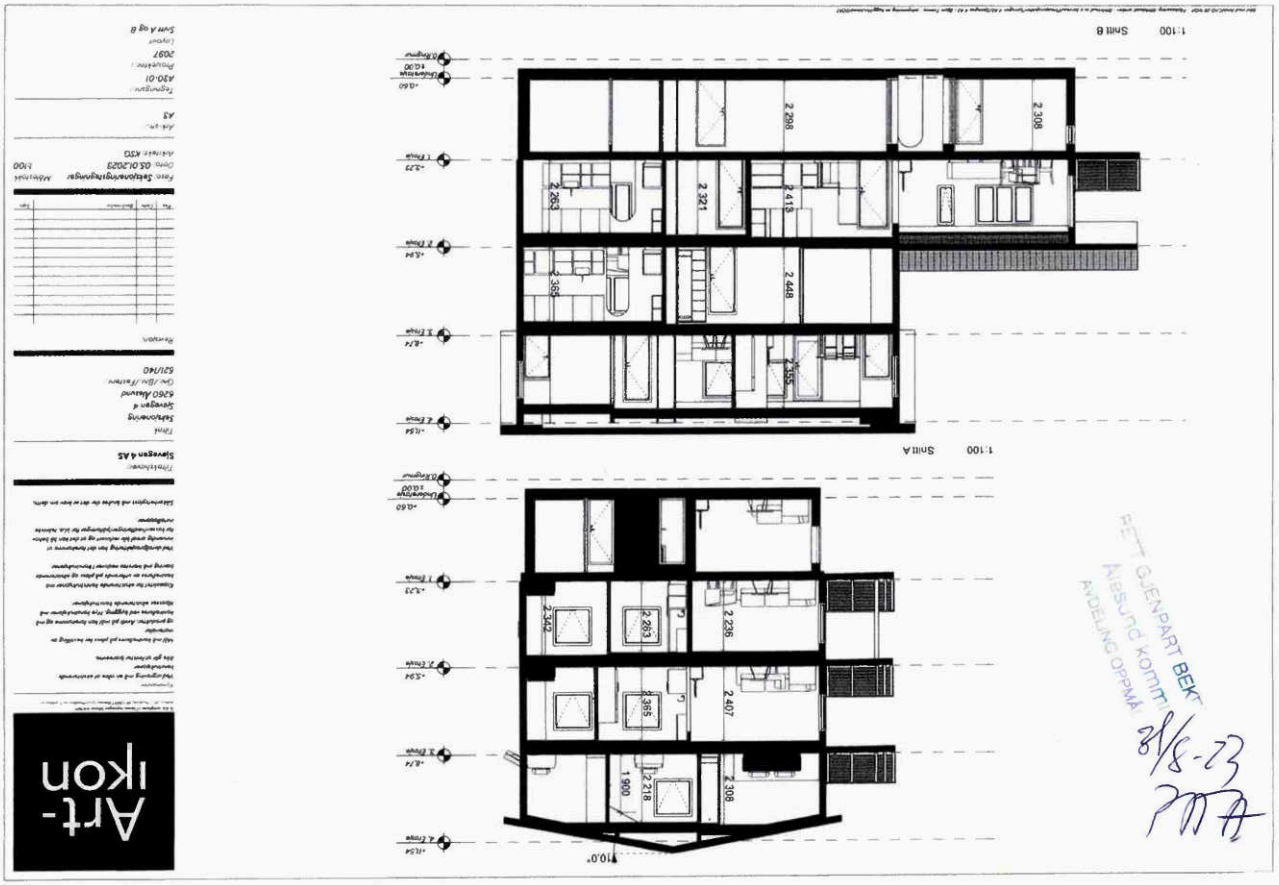

FELLES AREAL
SEKSJON 1 - 45,8 m²
SEKSJON 2 - 64,3 m²
SEKSJON 3 - 73,9 m²
SEKSJON 4 - 118,1 m²
SEKSJON 5 - 125,5 m²
SEKSJON 4
FELLES
Snitt A
Snitt B
RETT GJENPART SEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING ØKONOMI
28/8-23
Art-ikon

Attestert kopi av dok.nr. 2023/997385/200
Uthentet 2024-09-10 09:22
Kartverket



RETT GJENPART BEKR
ÅLESUND KOMM
ANDELING OPPMÅ
31/8-23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/997385/200
Uthentet 2024-09-10 09:22



RETT GJENPART BEKR
ÅLESUND KOMM
ANDELING OPPMÅ
31/8-23

VEDLEGG D-1

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Løpenr. 00/3017/00
1 1 MAI 2000
Ark.kode P Gnr.21/140
Ark.kode S L42
Arkivsak nr 00/00958

PLAN

GARASJE
30 kvm

Sportsbod
5,1 kvm

Fasade mot øst

Fasade mot nord

Fasade mot vest

Fasade mot sør

Snitt A - A

BYA 39 kvm

Byggh. RUNE SKODJE 6260 SKODJE	Kommune SKODJE GNR. BNR.	Arkiv 6 A	Tegn. nr. GARASJE Plan,snitt og fasader
Holten & Eide Arkitektkontor	Adresse: Postboks 140 6260 Skodje Tlf: 70 27 60 65 Fax: 70 27 62 54	Dato 17.12.97	Tegn. nr. 1254
		Rs. 1:100	
		Tegn. V.Molvær	

SITUASJONSKART	GNR 21 BNR 140	DATO: 09.05.00
Tiltakshaver RUNE SKODJE	Kommune: SKODJE	Rev.:
A2 ARKITEKTKONTOR A/S 6260 SKODJE - Tlf.: 70 27 60 65	Prosj.nr.: 20015	Målestokk: 1:1000

VEDLEGG NR.: C - 1

SKODJE KOMMUNE
TEKNISK AVD.
Løpenr. 00/3017/00 Saksbeh. FH
1 1 MAI 2000
Ark.kode P Gnr.21/140 Ark.kode S L42
Arkivsak nr 00/00958 Dok.nr

F.8
FORRETNINGSOMRÅDE
10,2 daa

Sp.1
SPESIALOMR.
BEVARING
0,8 daa

Sp.2
SPESIALOMR.
BEVARING
0,6 daa

Sp.3
SPESIALOMR.
BEVARING
0,9 daa

T.1
TORG
0,9 daa

F.10
FORRETNINGSE
2,6 daa

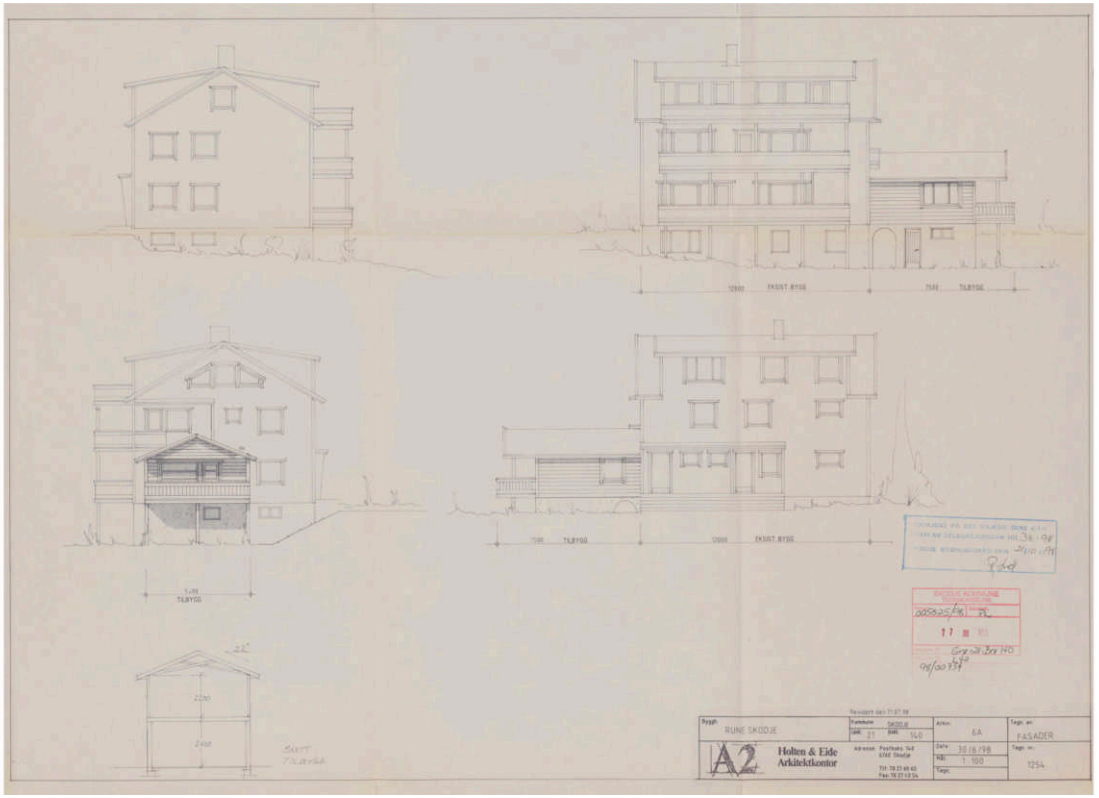
B.11
BUSTADOMR.
2,2 daa

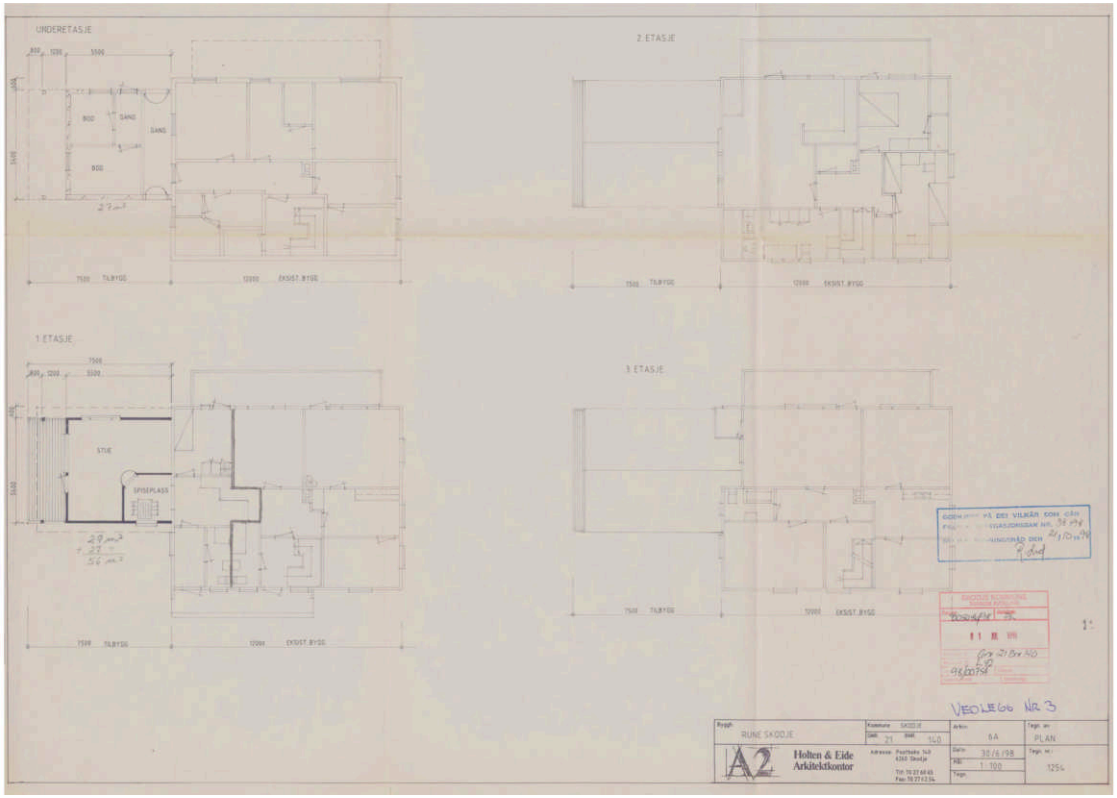
EVENT FRAMTIDIG PARKERING

FRAMTIDIG GARASJE

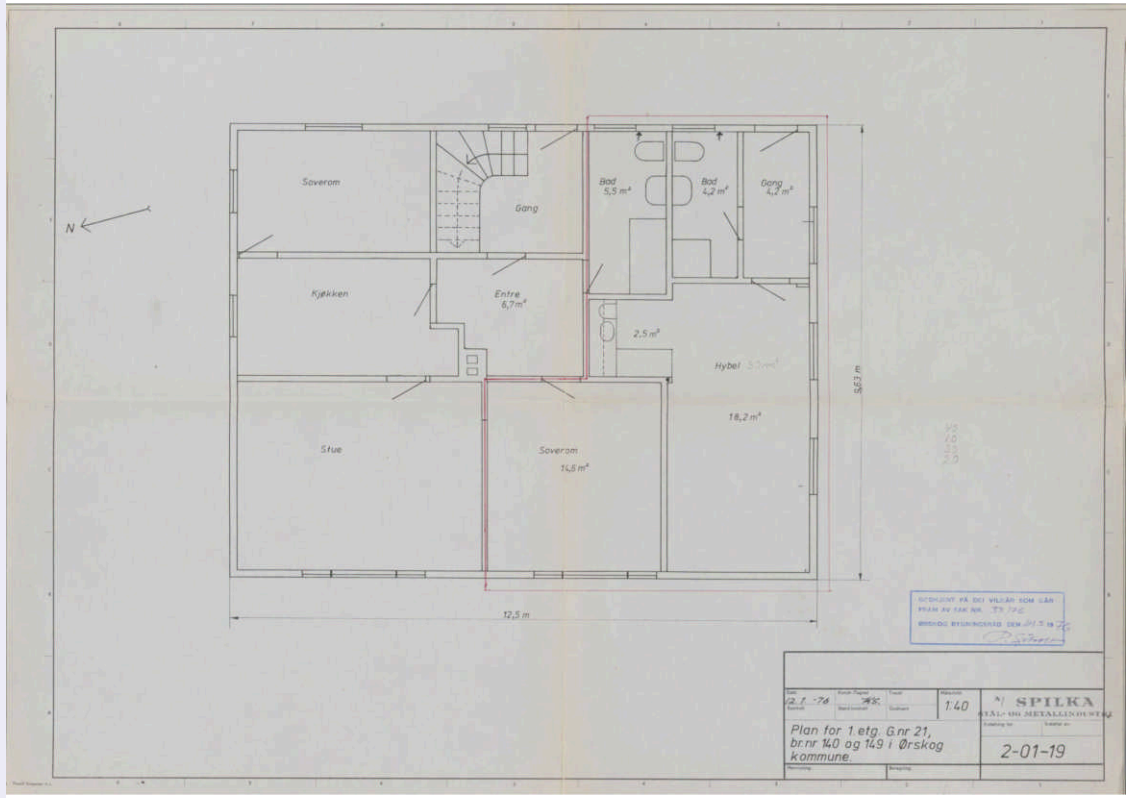
PARKERING 12 pl

trafo


EKSIST. BYGG
TILBYGG
SNITT
TILBYGG
RUNE SKODJE
Holten & Eide
Arkitektkontor
FASADER
1254


UNDERETASJE
1 ETASJE
2 ETASJE
3 ETASJE
STUE
SPISEPLASS
TILBYGG
EKSIST. BYGG
RUNE SKODJE
Holten & Eide
Arkitektkontor
PLAN
1254


UNDERETG.
EKSISTERENDE I LAN
1 ETG.
EKSISTERENDE PLAN
2 ETG.
EKSISTERENDE PLAN
Fasade mot nord
Fasade mot vest
Fasade mot syd
Fasade mot øst
NY PLANLØSNING LOFTETG.
SNITT AV LOFT
RUNE SKODJE, 6260 SKODJE
Holtan & Elde Arkitektkontor
A2
6 A
10.04.97
1:100
1254
SNITT OG FASADER

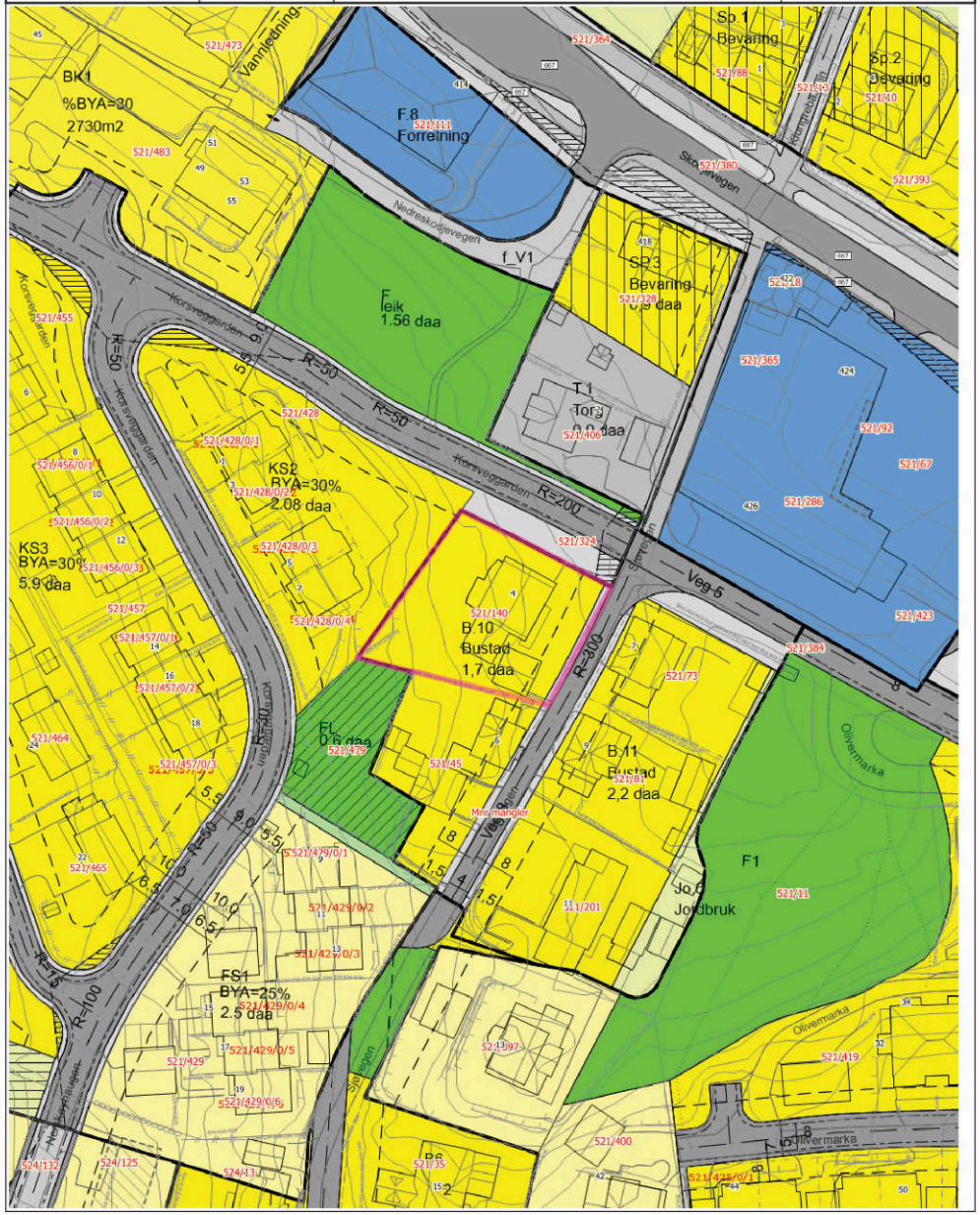

N
Soverom
Gang
Bad 5,5 m²
Bad 4,2 m²
Gang 4,2 m²
Kjøkken
Entre 6,7 m²
2,5 m²
Hybel
18,2 m²
Stue
Soverom 14,8 m²
12,5 m
5,63 m
1:40
SPILKA
Plan for 1 etg. G.nr 21, br.nr 140 og 149 i Ørskog kommune.
2-01-19

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sjøvegen 4 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

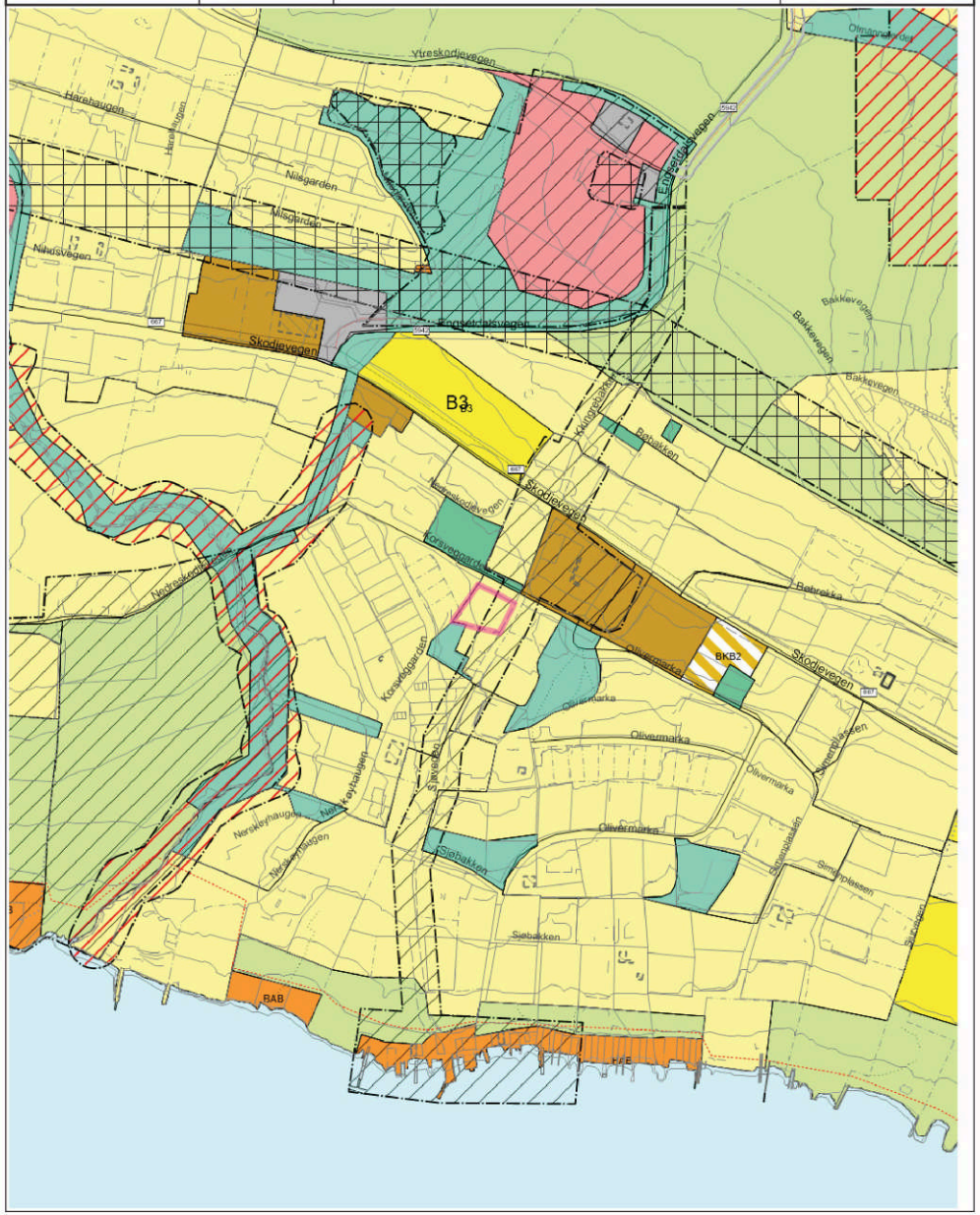
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Regulert kant kjørebane
- Frisiktsone ved veg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Annet friområde
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Takkant
- Veranda
- Eiendomsgrense generert
- VeggFrittstående
- Steingjerde
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Forretning
- Kjøreveg
- Gangveg
- Turveg
- Friluftsområde
- Frisikt
- Veg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Gjerde
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Bevaring av bygninger
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bygg - administrativt bygg
- Annen veggrunn
- Torg
- Anlegg for lek
- Felles parkeringsplass
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sjøvegen 4 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

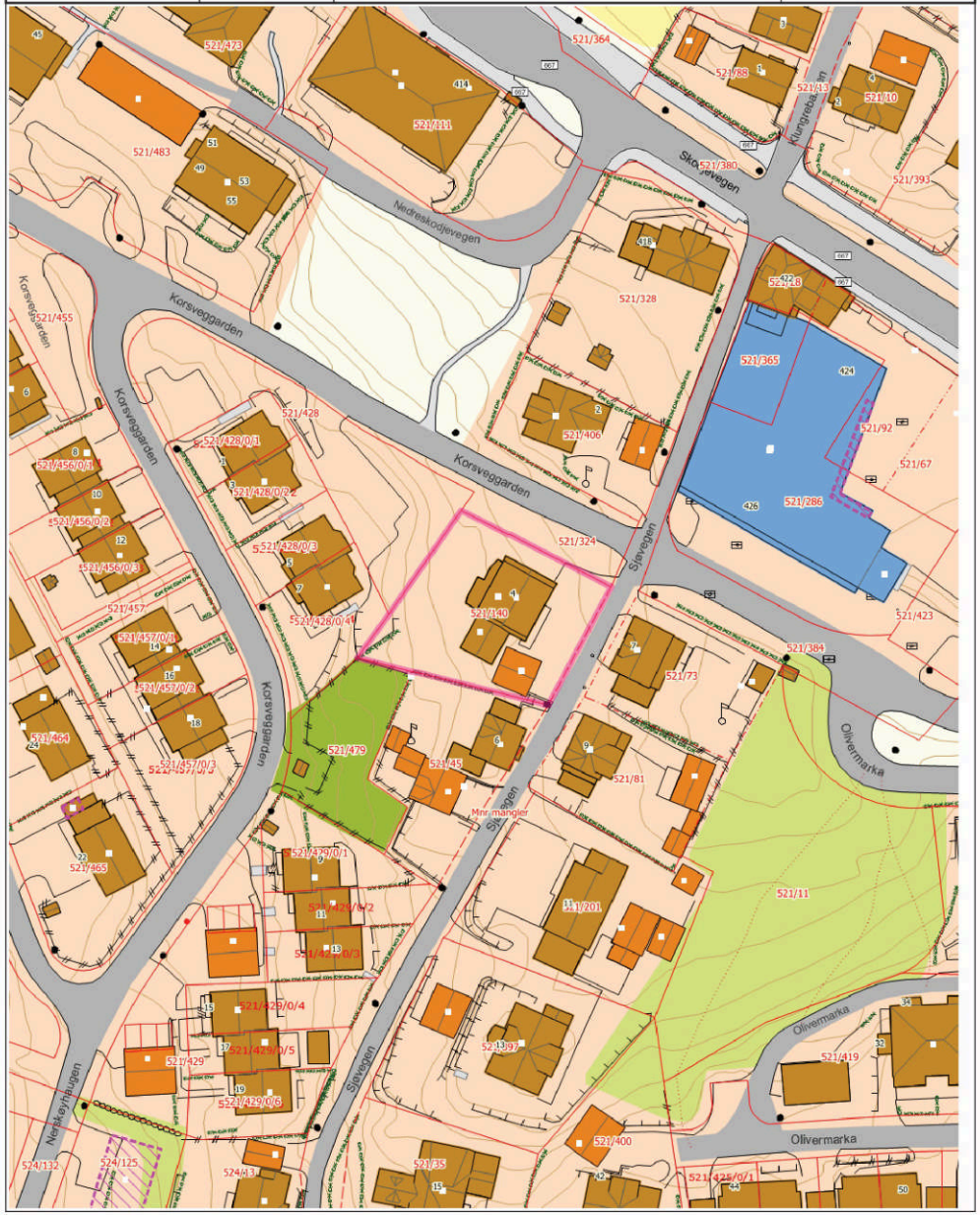
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn..
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Flytebrygge landgang
- Frittstående mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Samferdsel tiltak
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Blågrønnstruktur
- Fylkesveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge utligger
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter andre lover
- Boligbebyggelse
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kommunalveg gatenavn..
- Traktorveg
- Eiendomsgrense generert
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Slipp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Elv og bekk
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål
- Uteoppholdsareal
- Parkering
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sjøvegen 4 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

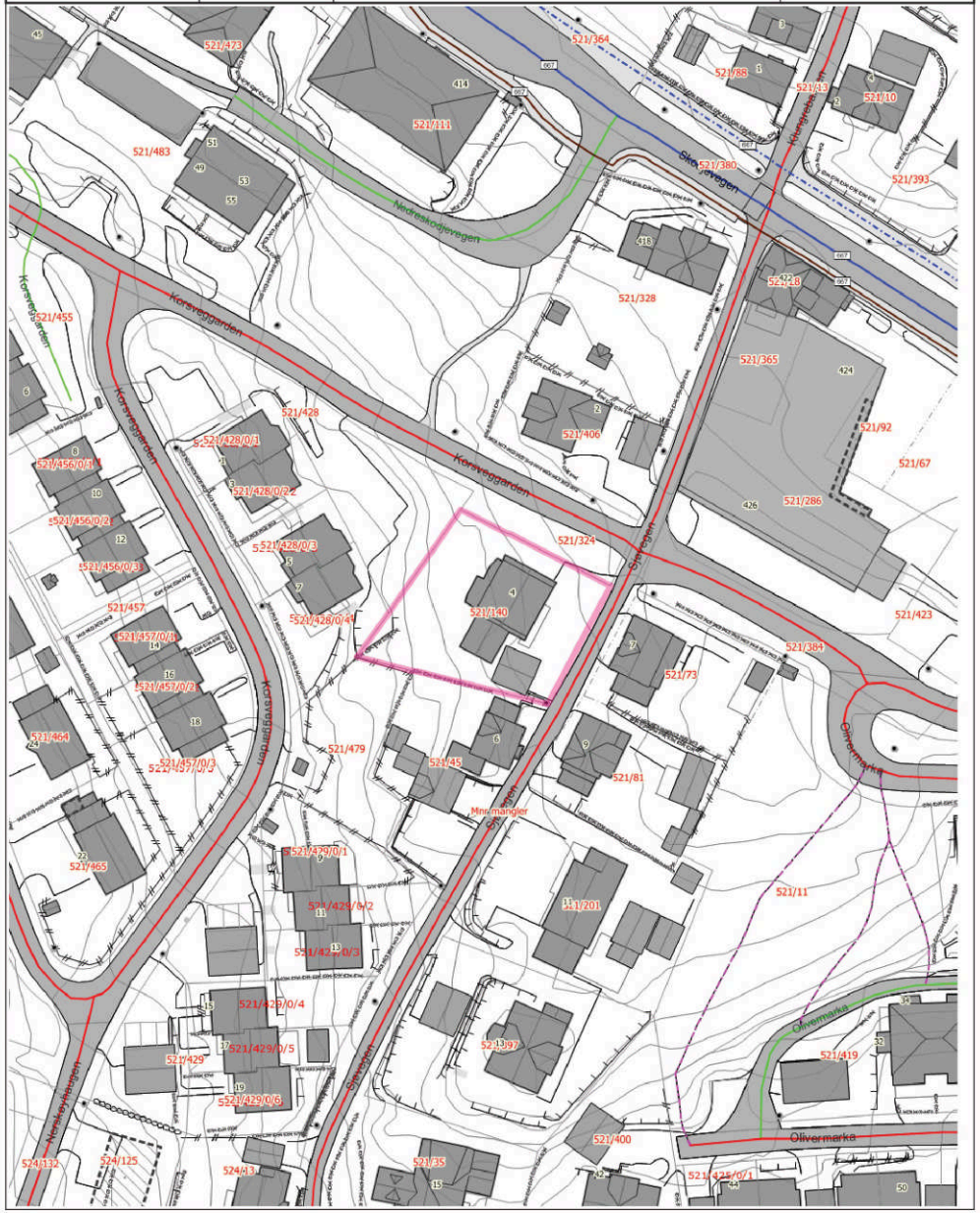
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Hjelpelinje fiktiv
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Annet
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Veg
- Eiendomsteig
- Dyrka mark
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Trapp
- Lekeplass
- Skog

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Sjøvegen 4 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk 1:1000


Korsveggarden
Nedreskodjevegen
Sjøvegen
Olivermarka
Mindemangler
Skjerdalen
Korsveggarden
Korsveggarden
Korsveggarden

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund brannvesen

SJØVEGEN 4 AS
Gamle Flisnesvegen 41
6013 ÅLESUND

Saksnummer	25/5980
Dokumentdato	21.05.2025
Kontrolldato	21.05.2025
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	521/140/0/2
Adresse	Sjøvegen 4
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Sjøvegen 4, bruksenhet H0101, 6260 SKODJE den 21.05.2025
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Anmerkninger

Følgende anmerkninger ble påpekt:

Skorsteinsløp - 18039 - Røykløp nord
1. Fugene i skorsteinen er sandaktig og forvitret. På grunn av dårlige fuger i skorsteinen er brannmotstanden til skorsteinen svekket.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:
Telefon 91 67 01 79
E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Besøks- og postadresse
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse
EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

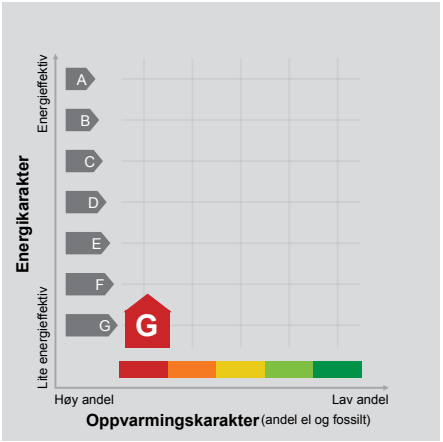
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Sjøvegen 4
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180279547
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-49373
Dato	12.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260047 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Sjøvegen 4, 6260 Skodje.
Gnr. 521, Bnr. 140, Snr. 3, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260047
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.03.2026

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no