

Velkommen til

Markvegen 21, 6005 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Markvegen 21
6005 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	64 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 614 840,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 840,-	kr	2 614
Felleskostnader pr. mnd.	kr	735,-

BRA/BRA-i	63 / 58 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1908
Etasje	1 av 3

Energimerke G

EiendomsMegler 1 v/ Miriam Sivertsen har gleden av å presentere denne flotte 3-romsleiligheten i Markvegen 21! Beliggende i en rolig og attraktiv gate like vest for bysentrum, tilbyr denne leiligheten en innbydende atmosfære med lyse overflater og god romfølelse.

Leiligheten har en praktisk planløsning med hall, 2 soverom, et pent flislagt bad, og en åpen stue-/kjøkkenløsning med gode lysforhold. Fra stue/kjøkken har du adkomst til en herlig markterrasse på ca. 19m² og en hage – perfekt for avslapning og hyggelige stunder.

Her bor du i et fredelig område med kort vei til både barnehage, skoler og Ålesund sentrum.

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!



Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Markvegen 21, 6005 Ålesund.

Registerbetegnelse
Gnr. 200, Bnr. 326, Snr. 1 i Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 550 000,-
Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	64 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 614 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 614 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 625 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 63 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 64 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter fordeles etter eierbrøk når den kommer til sameiet.

Faste løpende kostnader
Renovasjon per år: kr 4 065,- per 2024
Renovasjon blir fakturert direkte til eier. Oppgitt avgift er for 2024, og det må påberegnes at kostnad for 2025 er noe høyere.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 735,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Husforsikring.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av formann, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i fellesutgiftene. De fordeles etter eierbrøk. Det kommer egen faktura for renovasjon for snr. 1. For snr. 1 utgjør dette ca. 2729,- pr termin. Det er 4 terminer i året.

Styreleder informerer om at det skal være et sameiemøte til høsten hvor de skal diskutere økning av felleskostnadene for å få inn de kommunale kostnadene i de månedlige felleskostnadene.

Forretningsfører
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.

Det foreligger ikke regnskap/budsjett for sameiet, men på sameiets felles kontor er det i dag ca kr 3.000,-. Evnt regninger som ikke kan dekkes av sameiets konto blir fordelt etter eierbrøk.

Areal
BRA - i: 58 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 63 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 "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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 3.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende regler.

Sameiebrøk
29/111.

Sameiets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 326, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 461 m². Felles tomt for sameiet som er opparbeidet med fortau mot Markvegen, støpte platter, forstøtningsmurer, plen, hekk m.m. Eldre uthus med uteboder er oppført på felles tomt.

Byggeår
1908 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende:
Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré og to soverom.
I tillegg disponerer leiligheten ekstern bod på ca. 5 m².

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Boligen har følgende innvendige overflater:
- Innvendig er det gulv av laminat.
- Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har himlingsplater.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert kitchenboard plate eller tilsvarende mellom benkeplaten og overskapene samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/Vaskerom:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Stoppekran er plassert i felles bod i underetasjen.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
- Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

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

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende i Markvegen like vest for Ålesund sentrum. Gangavstand til barneskole, barnehage, og turområde på Storhaugen. Ca 5 min spasertur til Ålesund sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen er oppført med taktekking av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om at taktekkingen er omlagt på 1970-tallet. Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker, nedløpsrør er ført delvis ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem og delvis rennestuss. Gavlbeslag og enkelte andre beslag samt nedløp mot nord er skiftet ut senere år. Påvist eldre snøfangere. Veggene har trekonstruksjon over grunnmur.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om at bordkledning mot nord er skiftet ut i 2020, utført av Skars Bygg AS, mens de 3 andre veggene er skiftet ut i ca. 2011, utført av Valdas Bygg AS. Veggene i den aktuelle leiligheten har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har PVC balkongdør fra 2008 og brann- og lydklassifisert entrédør. Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 19 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er overbygd lagringsplass på ca 12m2.

Det er et bygg med felles boder på samme plan som leiligheten. Boden var låst under befaringen, men tidligere salgsannonse oppgir at den er ca. 5 m². Det ble registrert usedvanlige skjevheter i bygget, og bruk kan medføre risiko. Det bør påregnes en totalrenovering. Bygget er oppført på et betongdekke med bindingsverk fra et ukjent byggår, og taket er dekket med bølgeblikk eller et tilsvarende materiale.

Overstående info er hentet fra vedlagt 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
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1907. Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Ålesund kommune.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ålesundkommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 05.01.2022.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 28.02.2023. Det ble søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enhet i underetasjen for utvidelse av denne. Dette er seksjon 1. Endringene var fra mat- og vedbod, rom for oppbevaring av klær og ildhus til kjøkken, soverom, bad/wc og del av stue.

Det foreligger ferdigattest på skorsteinsrehabilitering, datert 22.02.2024.

Meglers kommentar til areal:
Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vinduet på det innerste soverommet er for lite i forhold til dagslysflate i henhold til dagens krav, men er et godkjent soverom, iht tegninger fra kommunen. Se vedlagt tilstandsrapport.

Oppvarming
Det er varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning. Men den er ikke begrenset.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc. Den nordlige delen av tomten er regulert til kjørevei. Dette gjelder 1504202 Reguleringsendring Aspegata (20.4.1971).

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Regulering under arbeid for området: 2023006952 Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering

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

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Enkeltminner - Verneverdig
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer
- Bebygd
- Samferdsel
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
- Sone 1 - Urban fortetting
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» Konferer megler for mer informasjon.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 577 743,- for 2023.
Sekundærverdi kr 2 310 973,- for 2023.

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
Karina Blindheim

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 304566
Dato: 22.03.2023
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 58 / 222

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. 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
Eiendomssameiet Markvegen21 er oppdelt i 3 boligeierseksjoner.

Denne seksjonen har tilleggsdel bygning. Dette gjelder utebod og er markert med SNR 1 i vedlagt seksjonering.

Iht. vedlagte vedtekter, paragraf 12, skal arealet som ligger vest for seksjon 1 i underetasjen og under garasjen, kun disponeres av seksjon 1. Dette gjelder både bruk og vedlikehold.

Dyrehold er tillatt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

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

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 DA den 10.04.2025.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet beliggende i underetasjen i boligbygg fra 1908 med totalt 3 leiligheter. Bygget har 2 etasjer + loft og underetasje. Leiligheten har terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 19 m2. Eier opplyser om at leiligheten disponerer enkel utvendig bod i felles bodbygg. Leiligheten fremstår med normal standard. 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:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger datert 25.08.2009. Vindu på det innerste soverommet er for lite i forhold til dagslysflate iht. dagens krav.

Bod:
Det er ikke mottatt innhentet tegninger.

Denne boligen har ingen avvik vurdert til TG3 (Store eller alvorlige avvik).
Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.
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: TG2:

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.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Tidligere tilstandsrapport viser ca 10mm lokalt fall ved sluk, og høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membram ved dørterskel er mindre en 25mm.

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:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Arne Stensvik VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløpsrør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: HM elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: El.anlegg

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av våtrom, støping av gulv, stenderverk-isoleringdampsperre-12mm kryssfinerplater 13mm gipsplater-våtromsmembran-flis og fug.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
- Ja, se utførelse over. Bad etablert 2008.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Skars Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeføring/kledning/etterisolering av trefasade mot nord.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Valdas Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeføring/kledning/etterisolering/balkonger,fasader øst/vest/sør over grunnmur.

3.Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Vidar Godø AS
Beskrivelse av arbeidet: Diverse mindre takstbeid, sist montere nye mønebeslag og tilordne skiferstein ved pipe

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Treterasse trapp på mark. Tidligere eier var og med på de andre opdragene og funderte som hjelpemann.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Ja. Tidligere tilstandsrapport viser målt høydeforskjell på ca 7mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 meter. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2meter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Firmanavn: Arne Stensvik VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Under forrige eiers eie, nytt rør i rør vannledninger og avløpsledninger/sluk i leiligheten.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Pipehabilitering på regning til de to andre seksjonene.

23. 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?: 2009
Firmanavn: HM elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Komplett installasjon el-anlegg i leiligheten (utenom nedstøpte varmekabler på stue)

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: ACEL AS
Beskrivelse av arbeidet: Seriekoblede nettilkoblede 230v brannvarslere, lys på badromsinnredning og badromsvifte.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. 2023 kjeller omgjort til fra tilleggsdel til hoveddel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Ferdigattest foreligger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja, se svar ovenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja,se svar ovenfor.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- Ja. Tilstandrapport for salg, datert 19.04.23

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja En eldre bod, som ikke er mye vedlikeholdt.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja. Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Noe tømrerarbeid av tidligere eier.

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Pipe har blitt rehabilitert på regning på de to andre seksjonene. For å bruke pipe i leiligheten må en ha tillatelse fra de to andre seksjonene i bygget.

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
- Tilstandsrapport datert 10.04.2025
- Selgers egenerklæring datert 23.03.2025
- Energiattest
- Deler av kommunal info datert 19.03.2025
- Deler av info fra forretningsfører datert 01.04.2025
- Tinglyst seksjonering datert 23.03.2023

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
Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 452 80 197
E-post: miriam.sivertsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim














ANATOMIKAMMER
POLARBJØRNEN
SVALBARD 78°13'N















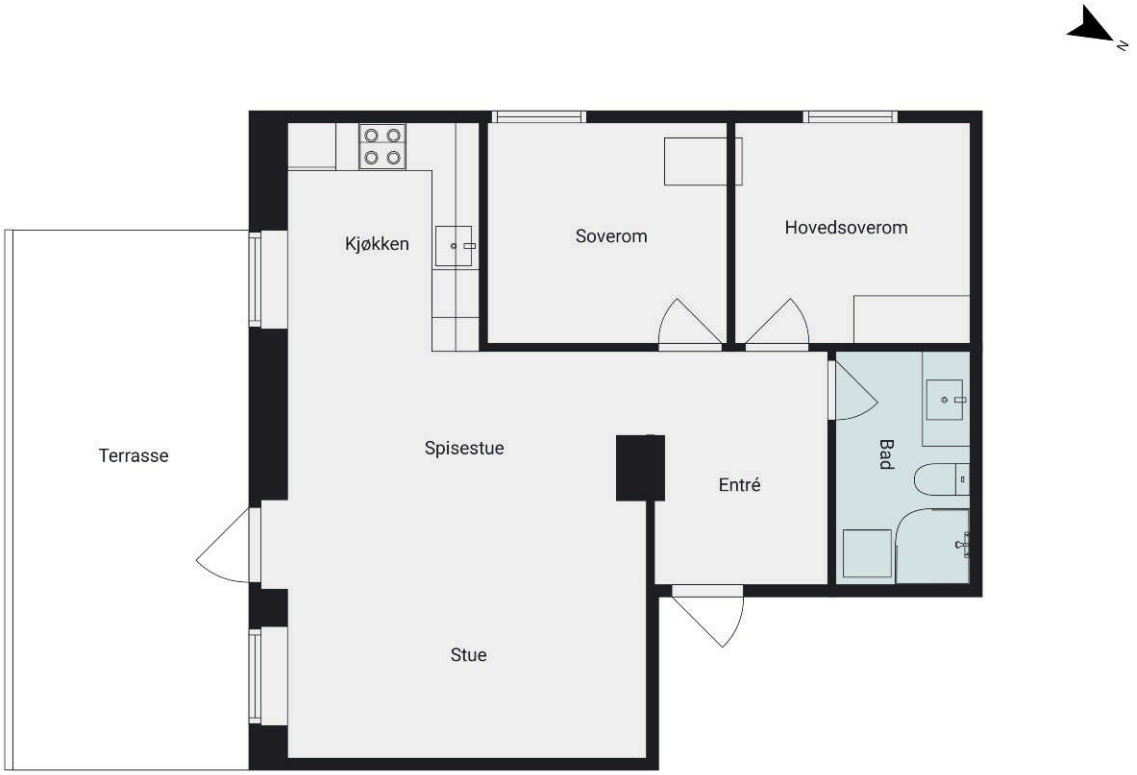







21

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MARKVEGEN 21

Nabolaget Storhaugen - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Pensjonisten Linje 1, 21	**2 min** 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**20 min**

SKOLER

Aspøy skole (1-7 kl.) 161 elever, 12 klasser	**1 min** 0.1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	**7 min** 2.8 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 223 elever, 12 klasser	**6 min** 2.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 395 elever, 26 klasser	**7 min** 4 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	**5 min** 0.3 km
Akademiet Heltberg Toppidrettsgymnas	**8 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Aspøy skole - Ålesund	**2 min**
Brunholmen P-hus	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

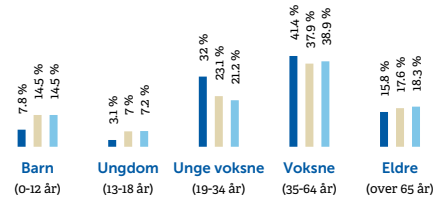
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storhaugen	682	422
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-5 år) 63 barn	**1 min** 0.1 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 44 barn	**17 min** 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	**6 min** 2.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nedre Strandgate PostNord	**5 min** 0.4 km
Rema 1000 Strandgata	**6 min**

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

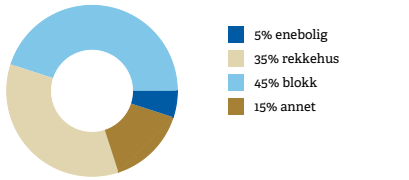
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

SPORT

Bowling og squashall Squash	**11 min** 0.8 km
Bybadet Badeland	**19 min** 1.3 km
Sprek365 Aspøya	**5 min**
Mudo Gym Ålesund	**10 min**

BOLIGMASSE

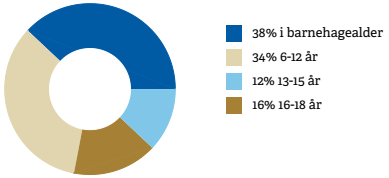


> «Er stille og rolig!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

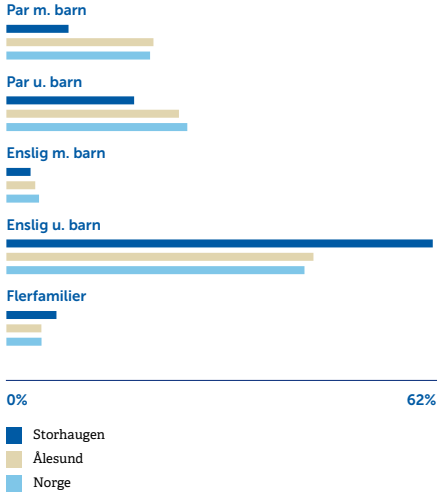
VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	**11 min**
Vitusapotek Kremmergaarden	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



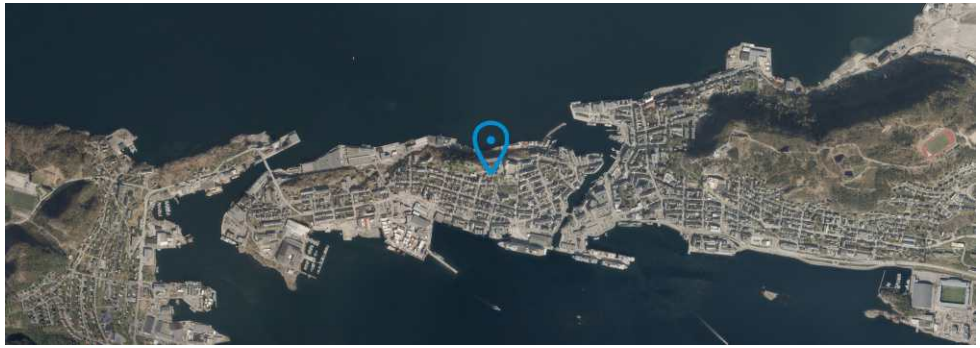
FAMILIESAMMENSETNING

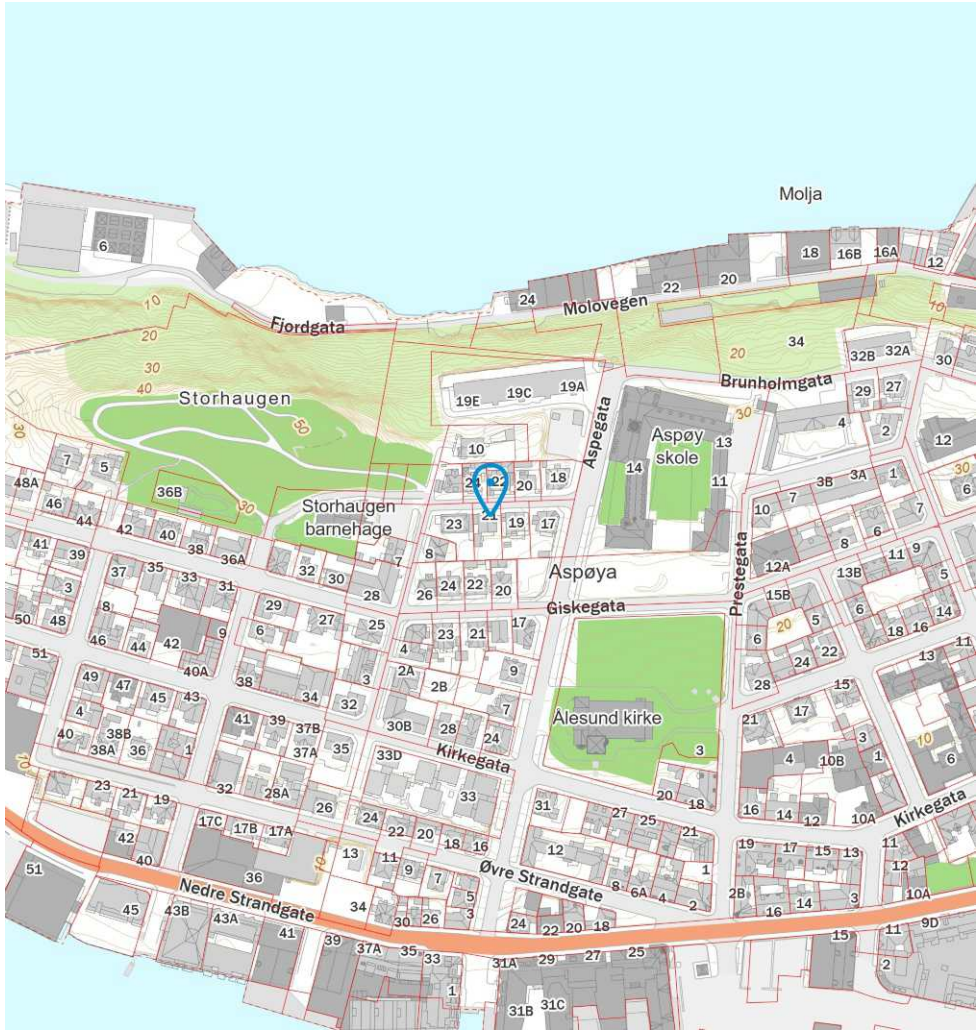


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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 2024





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 2024

bankID SIGNERT 23.03.2025 Blindheim Karina

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

Karina Blindheim

Boligen

Markvegen 21
6005 Ålesund

1508-200/326/0/1

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Tidligere tilstandsrapport viser ca 10mm lokalt fall ved sluk, og høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membram ved dørterskel er mindre en 25mm.

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?:** 2008
   Firmanavn: Arne Stensvik VVS AS
   Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløpsrør
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: HM elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: El.anlegg

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008
Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av våtrom, støping av gulv, stenderverk-isoleringdampsperre-12mm krysssfinerplater 13mm gipsplater-våtromsmembran-flis og fug.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ja, se utførelse over. Bad etablert 2008

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Skars Bygg AS
   Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeføring/kledning/etterisolering av trefasade mot nord
2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011
Firmanavn: Valdas Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeføring/kledning/etterisolering/balkonger,fasader øst/vest/sør over grunnmur
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Vidar Godø AS
Beskrivelse av arbeidet: Diverse mindre takstbeid, sist montere nye mønebeslag og tilordne skiferstein ved pipe

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere eier. Treterasse trapp på mark. Tidligere eier var og med på de andre opdragene og funderte som hjelpemann.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tidligere tilstandsrapport viser målt høydeforskjell på ca 7mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 meter. Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca 2meter.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Arne Stensvik VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Under forrige eiers eie, nytt rør i rør vannledninger og avløpsledninger/sluk i leiligheten.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Pipehabilitering på regning til de to andre seksjonene.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. 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?: 2009

Firmanavn: HM elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Komplett installasjon el-anlegg i leiligheten (utenom nedstøpte varmekabler på stue)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: ACEL AS

Beskrivelse av arbeidet: Seriekoblede nettilkoblede 230v brannvarslere, lys på badromsinnredning og badromsvifte.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

2023 kjeller omgjort til fra tilleggsdel til hoveddel.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Ferdigattest foreligger.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ja, se svar ovenfor.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Ja,se svar ovenfor.

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Randonmåling i 2014, målingene var under grenseverdi

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

Tilstandrapport for salg, datert 19.04.23

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

En eldre bod, som ikke er mye vedlikeholdt.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Noe tømrerarbeid av tidligere eier.

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

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Pipe har blitt rehabilitert på regning på de to andre seksjonene. For å bruke pipe i leiligheten må en ha tillatelse fra de to andre seksjonene i bygget.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 200, bnr. 326, snr. 1

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-1871 **Referansenummer:** YC1738

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

TTEONSULT

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

Medlem av
Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 326
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i underetasjen i boligbygg fra 1908 med totalt 3 leiligheter. Bygget har 2 etasjer + loft og underetasje. Leiligheten har terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 19 m2. Eier opplyser om at leiligheten disponerer enkel utvendig bod i felles bodbygg. Leiligheten fremstår med normal standard. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med taktekking av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst om at taktekkingen er omlagt på 1970-tallet. Renner og nedløp er i metall fra forskjellige tidsepoker, nedløpsrør er ført delvis ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem og delvis rennestuss. Gavlbeslag og enkelte andre beslag samt nedløp mot nord er skiftet ut senere år. Påvist eldre snøfangere. Veggene har trekonstruksjon over grunnmur. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om at bordkledning mot nord er skiftet ut i 2020, utført av Skars Bygg AS, mens de 3 andre veggene er skiftet ut i ca. 2011, utført av Valdas Bygg AS. Veggene i den aktuelle leiligheten har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leiligheten har PVC balkongdør fra 2008 og brann- og lydklassifisert entrédør. Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 19 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er overbygd lagringsplass på ca 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er betongdekke mot grunn. Det er i følge tidligere salgsannonse utført radon målinger i 2014, målingene lå da under grenseverdier. Boligen har isolert stålpipe. Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til terreng i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm. Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.
Våtsoner ligger mot terreng eller mot felles bod som ligger utenfor brannskille.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert kitchenboard plate eller tilsvarende mellom benkeplaten og overskapene samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i felles bod i underetasjen. Stoppekran er plassert i felles bod i underetasjen. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk og stakeluke i felles bod i underetasjen.Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i felles bod i underetasjen. Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger datert 25.08.2009

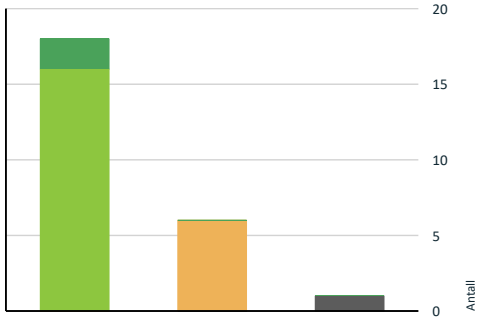
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt innhentet tegninger

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.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 326
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1908

Kommentar
Ref.Ambita

Anvendelse
Leilighet

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Maling av vegger på kjøkken.
2024	Modernisering	Beiset terrasse

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Merk: Vindu på ene soverommet er fra 2008.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har PVC balkongdør fra 2008 og brann- og lydklassifisert entrédør.
Merk: Ukjent årstall på ytterdør.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

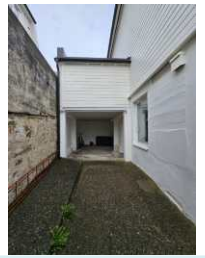
Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 19 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er overbygd lagringsplass på ca 12m2.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke mot grunn.

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

Det er målt høydeforskjell på 11mm i soverom innen for en lengde på 2m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 0 Radon

Det er i følge tidligere salgsannonse utført radon målinger i 2014, målingene lå da under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Merk: Se egenerklæring angående pipe. Det er ikke etablert vedovn i leiligheten, om dette er ønskelig må man kjøpe seg inn med naboer over da de har betalt for utbdringen av pipen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til terreng i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet damsperre/plastikk i vegg som grenser til terreng. Dette kan over tid føre til kondensering, som igjen fører til fuktskader i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm. Laser plassert på gulvflis midt i døråpningen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres tiltak for å begrense skade på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 326
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Manglende drenering/synliggjøring av lekkasje på innebygget toalett kan medføre at en eventuell lekkasje ikke blir oppdaget i tide. Dette kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner ligger mot terreng eller mot felles bod som ligger utenfor brannskille.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med overlimt vask. Det er montert kitchenboard plate eller tilsvarende mellom benkeplaten og overskapene samt belysning i underkant av overskapene. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

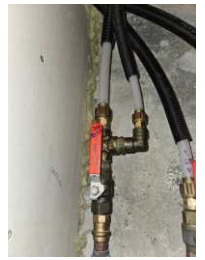
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i felles bod i underetasjen. Stoppekran er plassert i felles bod i underetasjen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk og stakeluke i felles bod i underetasjen.
Merk: Det kan være eldre skjulte avløpsrør i bygget.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i felles bod i underetasjen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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.

Det er sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. 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 18.11.2008 (ombygging/rehabilitering av anlegget.)
   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført den 02.03.2023 (montering av brannvarslere, vifte bad, stikkontakt speilskap, tilkobling av lys i speilskap, tetting av sikringsskap, montering av jordingsstrømpe i sikringsskap.)

Inntak og sikringsskap

3. 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 Branntekniske 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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

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

Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 326
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

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 2 600 000

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 underetasjen i eldre boligbygg fra 1908 med totalt 3 leiligheter. Bygget har 2 etasjer + loft og underetasje. Leiligheten har terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 19 m2. Eier opplyser om at leiligheten disponerer enkel utvendig bod i felles bodbygg. Gangavstand til barneskole, barnehage, og turområde på Storhaugen. Ca 5 min spasertur til Ålesund sentrum. Leiligheten fremstår med normal standard. 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, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Giskegata 34 ,6005 ÅLESUND 56 m²	1907	2 sov	15-08-2024	2 550 000	**2 525 000**		2 525 000	**45 089**
2	Giskegata 33 ,6005 ÅLESUND 57 m²	1914	2 sov	18-02-2025	2 350 000	**2 500 000**		2 500 000	**43 860**
3	Markvegen 21 ,6005 ÅLESUND 58 m²	1906	2 sov	25-04-2023	2 300 000	**2 400 000**		2 400 000	**41 379**
4	Kirkegata 28 ,6005 ÅLESUND 53 m²	1902	1 sov	20-01-2025	2 100 000	**2 050 000**		2 050 000	**38 679**
5	Giskegata 29 ,6005 ÅLESUND 67 m²	1905	2 sov	26-09-2024	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**38 060**
6	Kirkegata 29 ,6004 ÅLESUND 53 m²	1906	1 sov	13-03-2024	1 900 000	**2 000 000**		2 000 000	**37 736**
7	Giskegata 29 ,6005 ÅLESUND 65 m²	1904	2 sov	26-02-2025	2 450 000	**2 325 000**		2 325 000	**35 769**
8	Øvre Strandgate 26 ,6005 ÅLESUND 73 m²	1927	2 sov	14-11-2024	2 450 000	**2 375 000**		2 375 000	**32 534**

Om sammenlignbare salg

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

Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 326
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon ca.	Kr.		4 064
Felleskostnader ca. (Eksklusiv eiendomsskatt, ikke innhentet)	Kr.		12 252
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**16 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 900 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 980 000**

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.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 600 000**

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

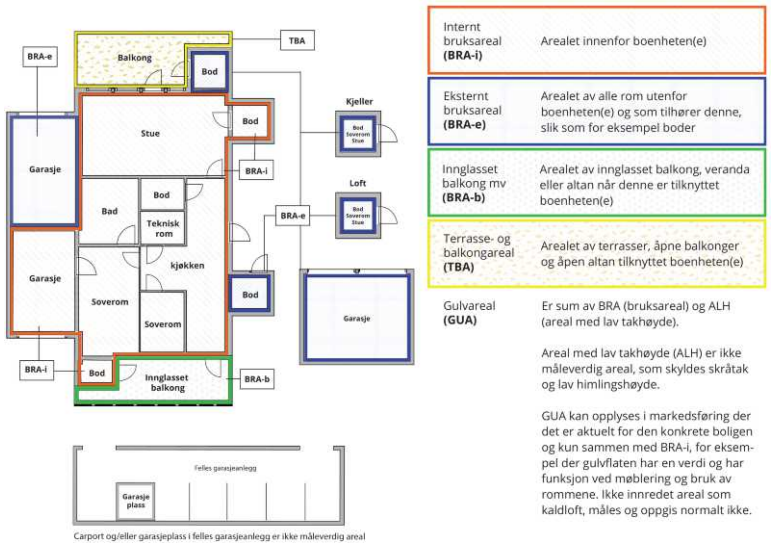
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	58			58	19
SUM	**58**				**19**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad/vaskerom, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 25.08.2009

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på det innerste soverommet er for lite i forhold til dagslysflate iht. dagens krav

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt innhentet tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	58	0
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Karina Blindheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	326		1	461 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Markvegen 21

Hjemmelshaver
Blindheim Karina

Kommentar
Areal gjelder sameiet

Boligselskap
Markvegen 21

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Markvegen like vest for Ålesund sentrum. Gangavstand til barneskole, barnehage, og turområde på Storhaugen. Ca 5 min spasertur til Ålesund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei. Parkering i gate etter gjeldende regler

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 1504202 Reguleringsendring Aspegata (20.4.1971) Kjørevei
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid:
1508 2023006952 Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
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. 461 m2 og felles for sameiet er opparbeidet med fortau mot Markvegen, støpte platter, forstøtningsmurer, plen, hekk m.m. Eldre uthus med uteboder er oppført på felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Sameiebrøk: 58/222
Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med" Enkeltminner - Verneverdig, Brannsmitteområder, Verneverdige tette trehusmiljøer", "Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)". Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.
Sameie orienterer: Det har blitt gjort en avtale mellom nåværende eier av seksjonen med de andre i sameiet vedrørende installasjon av peis. Kjøper bør undersøke nærmere med megler vedrørende betydningen av dette

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Det er et bygg med felles boder på samme plan som leiligheten. Boden var låst under befaringen, men tidligere salgsannonse oppgir at den er ca. 5 m². Det ble registrert usedvanlige skjevheter i bygget, og bruk kan medføre risiko. Det bør påregnes en totalrenovering. Bygget er oppført på et betongdekke med bindingsverk fra et ukjent byggår, og taket er dekket med bølgeblikk eller et tilsvarende materiale.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.03.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Sameieavtal/vedtekter	10.04.2025	Kjøper må lese gjennom vedtekter/sameieavtale	Innhentet		Nei
Opplysninger vedrørende gjeld/fellesutgifter	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Markvegen 21 , 6005 ÅLESUND
Gnr 200 - Bnr 326
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

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.

SAMEIEAVTALE / VEDTEKTER

FOR

MARKVEGEN 21

GNR 200, bnr 326 I ÅLESUND

Markvegen 21 – 6005 ÅLESUND

Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere.

PARAGRAF 1

Sameiet er oppdelt i 3 boligeierseksjoner. Sameiebrøken er definert ut ifra ca. bruksareal Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner m/tilleggsarealer med enerett til bruk, er fellesarealer.

PARAGRAF 2

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor 3. mann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jmf. Eierseksjonslovens paragraf 14. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. mnd. eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder eventuell eiendomsskatt og off. avgifter - (dersom disse ikke blir fakturert direkte fra kommunen) forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm. kostnader mv.

PARAGRAF 3

Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Den enkelte sameier har også vedlikeholdsansvar for sine vinduer/dører/balkonger etc. Vedlikeholdet må til enhver tid være slik at bruksenhetene er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealer, utvendige fasader og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen ellers utvendig, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter av fellesarealer. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter

sameiebrøken.

PARAGRAF 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.
Nektes samtykke til overdragelse av en seksjon er sameiet på forlangende forpliktet til på samme vilkår å tre inn i overdragelsen i stedet for den som nektes kjøp. Sameiet skal straks selge seksjonen til ny eier som kan godkjennes som kjøper.

PARAGRAF 5

Seksjonseierne skal ikke betale leie for bruk av arealer som de har enerett til. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom som de har enerett til bruken av. Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

PARAGRAF 6

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av sameierne i fellesskap, sameiet skal velge et styre bestående av inntil 5 medlemmer, minimum en fra hver seksjon.

PARAGRAF 7

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiermøte (årsmøte).

Sameiet innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal fremsettes skriftlig senest 5 dager før møtet. I innkallelsen skal angis tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiermøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. Sameier kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

PARAGRAF 8

Ekstraordinært sameiermøte holdes når 1/3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

PARAGRAF 9

Det innkalles skriftlig til ekstraordinære sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møte samt de saker som skal behandles

PARAGRAF 10

Sameiermøtet ledes av den sameiermøte velger blant de tilstedeværende sameiere.

PARAGRAF 11

Sameiet har foreløpig ikke gjort vedtak om panterett i den enkelte seksjoner for forpliktelser ovenfor sameiet, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

PARAGRAF 12

Avtale om bruk av fellesarealer/tilleggsarealer i tilknytning til bestemte eierseksjoner:
Arealet som ligger vest for snr 1 i underetg og under garasje skal kunne disponeres av snr 1, gjelder både bruk og vedlikehold.

PARAGRAF 13

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende

bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg i mellom om de fellesrom de har enerett til bruken av.

Ordninger etablert ihht. denne avtale, kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

PARAGRAF 14

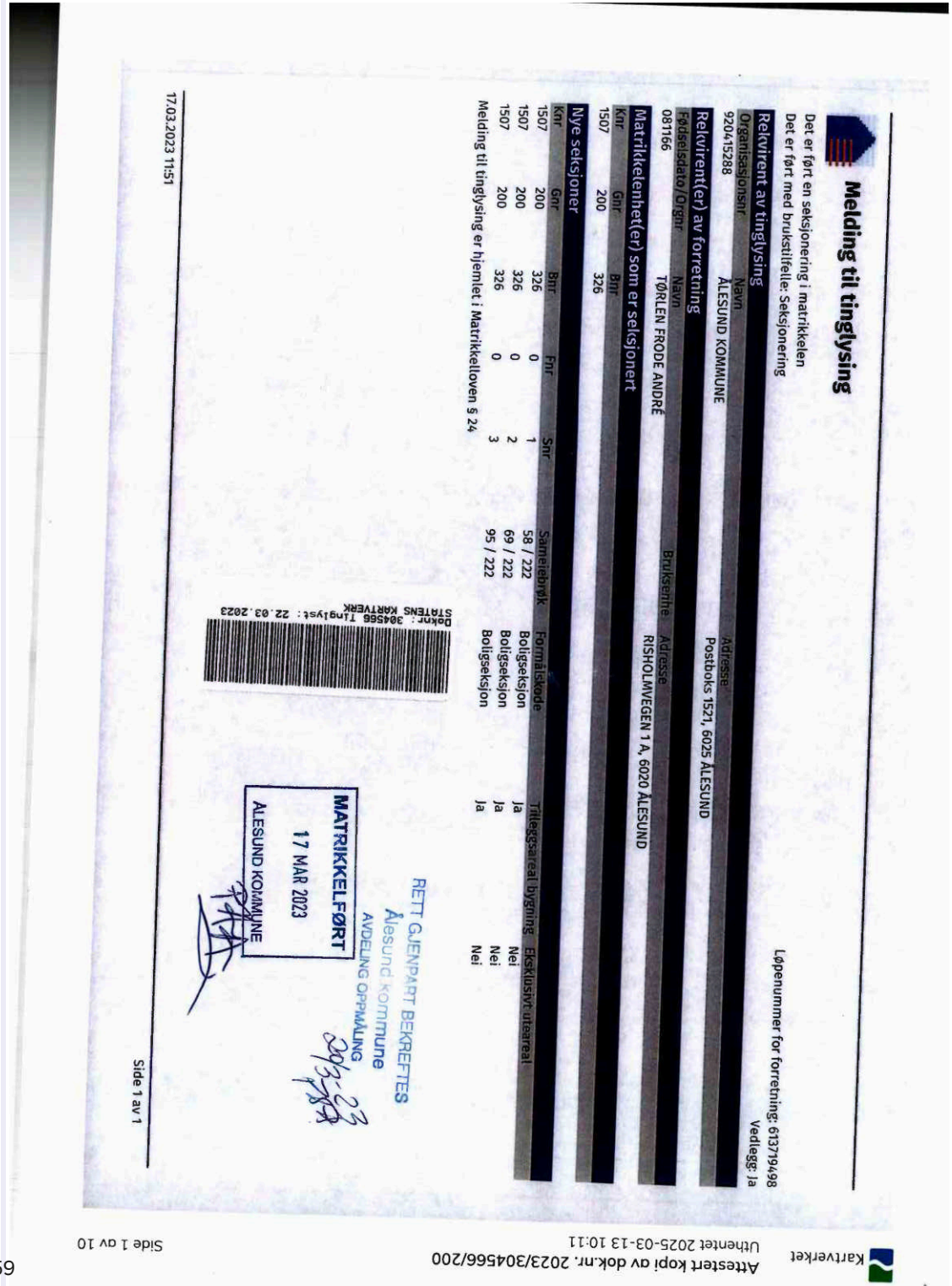
Evnt. tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter Tvistelovens regler.

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Ålesund 14.05.2023

Eiendomssameiet Markvegen 21

_____ _____



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/304566/200
Utskrevet 2025-03-13 10:11

Side 1 av 10

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613719498
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr.	Navn	Adresse
920415288	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
081166	TØRLEN FRODE ANDRÉ		RISHOLMVEGEN 1 A, 6020 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1507	200	326	Ja	Nei

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1507	200	326	0	1	58 / 222	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	200	326	0	2	69 / 222	Boligseksjon	Ja	Nei
1507	200	326	0	3	95 / 222	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK
Dokn: 304566 Tinglyst: 22.03.2023

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
2023-23

MATRIKKELFØRT
17 MAR 2023
ÅLESUND KOMMUNE

17.03.2023 11:51

Side 1 av 1

ORIGINAL

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ÅLESUND	Postboks 1521, 6023 Ålesund	Per Anders Tøne

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	
Frode Andre Tørlen	081166 [redacted]	ftørla@online.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Risholmvegen 1 a	6020	ÅLESUND	92409133

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	ÅLESUND	200	326	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
081166 [redacted]	Frode Andre Tørlen	

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner 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

Sameiebrøk (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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	58	B	13				25				37				49			
2	B	69	B	14				26				38				50			
3	B	95	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				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 teller:		222		Nevner =		222													

Dato	Innsenderens underskrift
07.12.2022	Frode Tørlen

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.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

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
Ålesund, 7.11.2022	Frode Tørlen	Frode Andre Tørlen
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

11. Kommunens saksbehandling

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

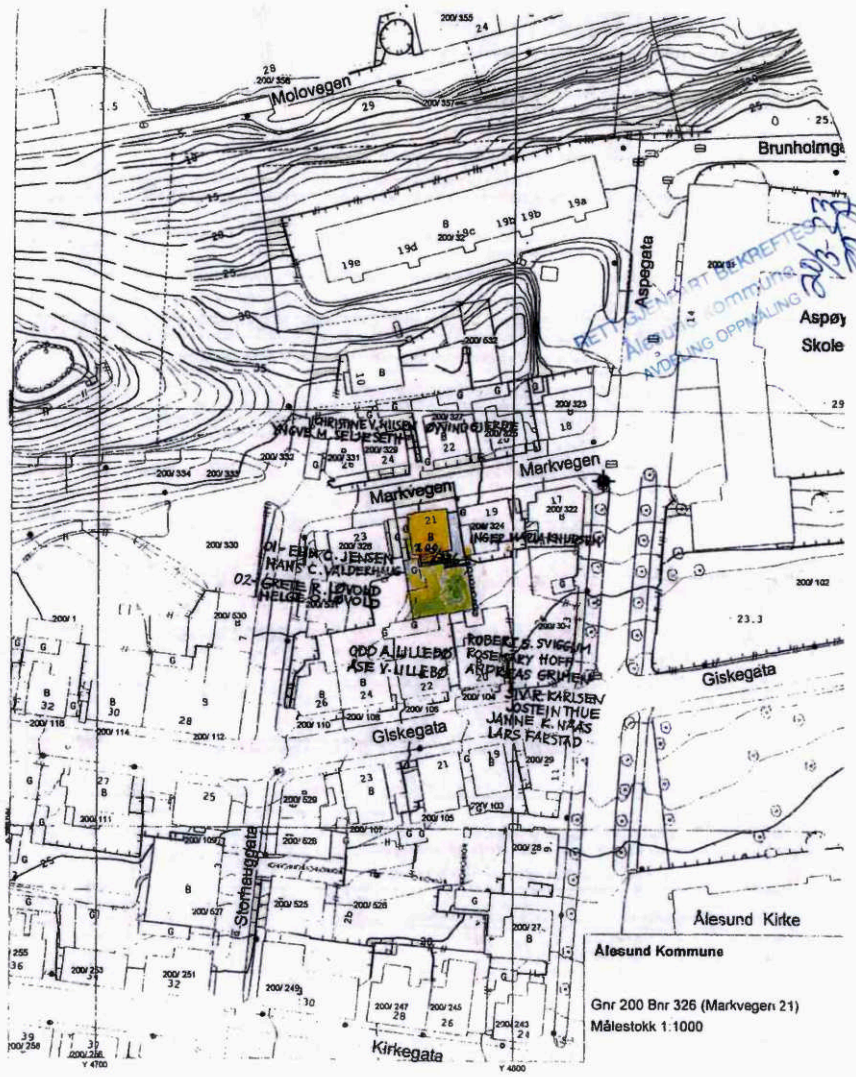
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	ÅLESUND	200	326	

Dato	Underskrift	Stempel
01.03.2023	Per Anders Tøne	ÅLESUND KOMMUNE AVDELING OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
7.12.2022	Frode Tørlen



D 01

MARKVEIEN 21 SITUASJONSPLAN MÅL. 1:1000 SIV ARK MNAL A M. HOYOS

Utskrift

Gnr 200, bnr 326 i ÅLESUND - MARKVEGEN 21

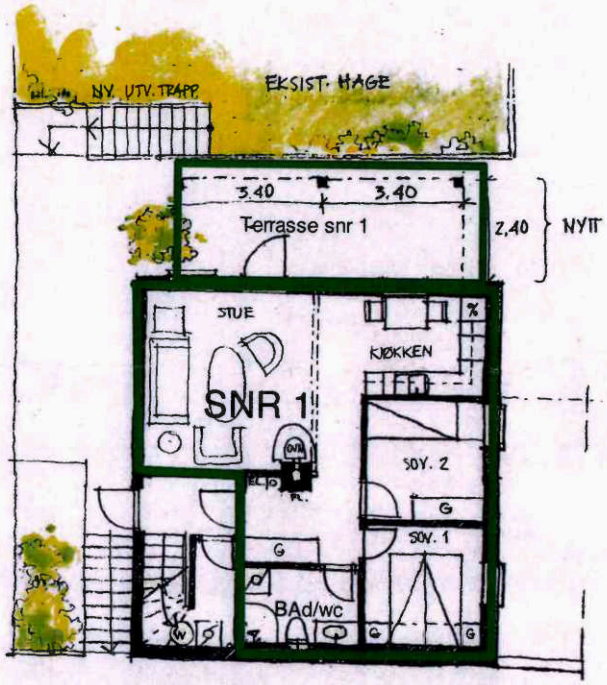
05.12



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Rett kopi bekreftes

GNR 200, bnr 326 I ÅLESUND
Markvegen 21 - 6005 ÅLESUND
Underetg



Rett kopi bekreftes

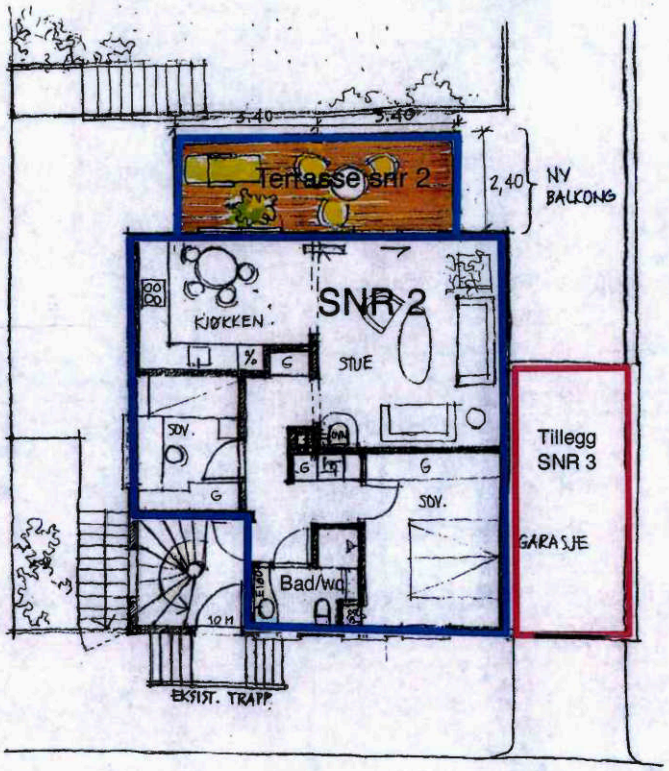
E 02

MARKVEIEN 21 PLAN U.ETG MÅL. 1:100 SIV. ARK. MNAL A.M. HOYOS
25.08.09

Frode Tenn.

GNR 200, bnr 326 I ÅLESUND
Markvegen 21 - 6005 ÅLESUND
1.etg

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
28/3-25

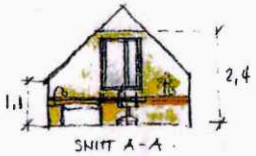


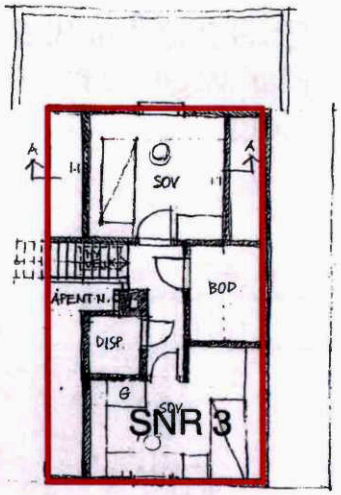
E 03

MARKVEIEN 21 PLAN 1. ETG. MÅL 1:100 SIV. ARK MNAL A.M. HOYOS
25.08.09

Frode Tenn

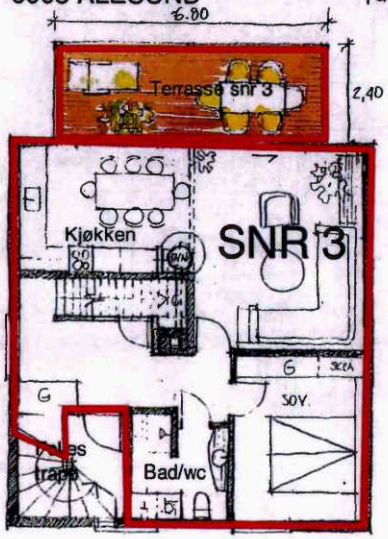
GNR 200, bnr 326 I ÅLESUND
Markvegen 21 - 6005 ÅLESUND
Loftsetg





PLAN LOFT

GNR 200, bnr 326 I ÅLESUND
Markvegen 21 - 6005 ÅLESUND
2.etg



PLAN 2. ETG

E 04

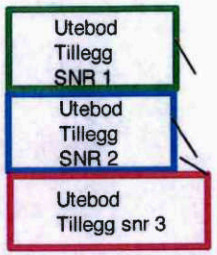
MARKVEIEN 21 PLAN 2. ETG/LOFT MÅL: 1:100 SIV. ARK. MNAL Å.M. HOYDS
25.08.09

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
20-23

GNR 200, bnr 326 I ÅLESUND
Markvegen 21 - 6005 ÅLESUND
UTHUS

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
20-23

Nord



Sør

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING
20/3-13



E 07

MARKVEIEN 21 FASADE MOT SØR MÅL. 1:100 SIV. ARK. MNAL A.M. HOYOS
25.08.09

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Markvegen 21 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Sluk	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Parkeringsområde
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Park		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

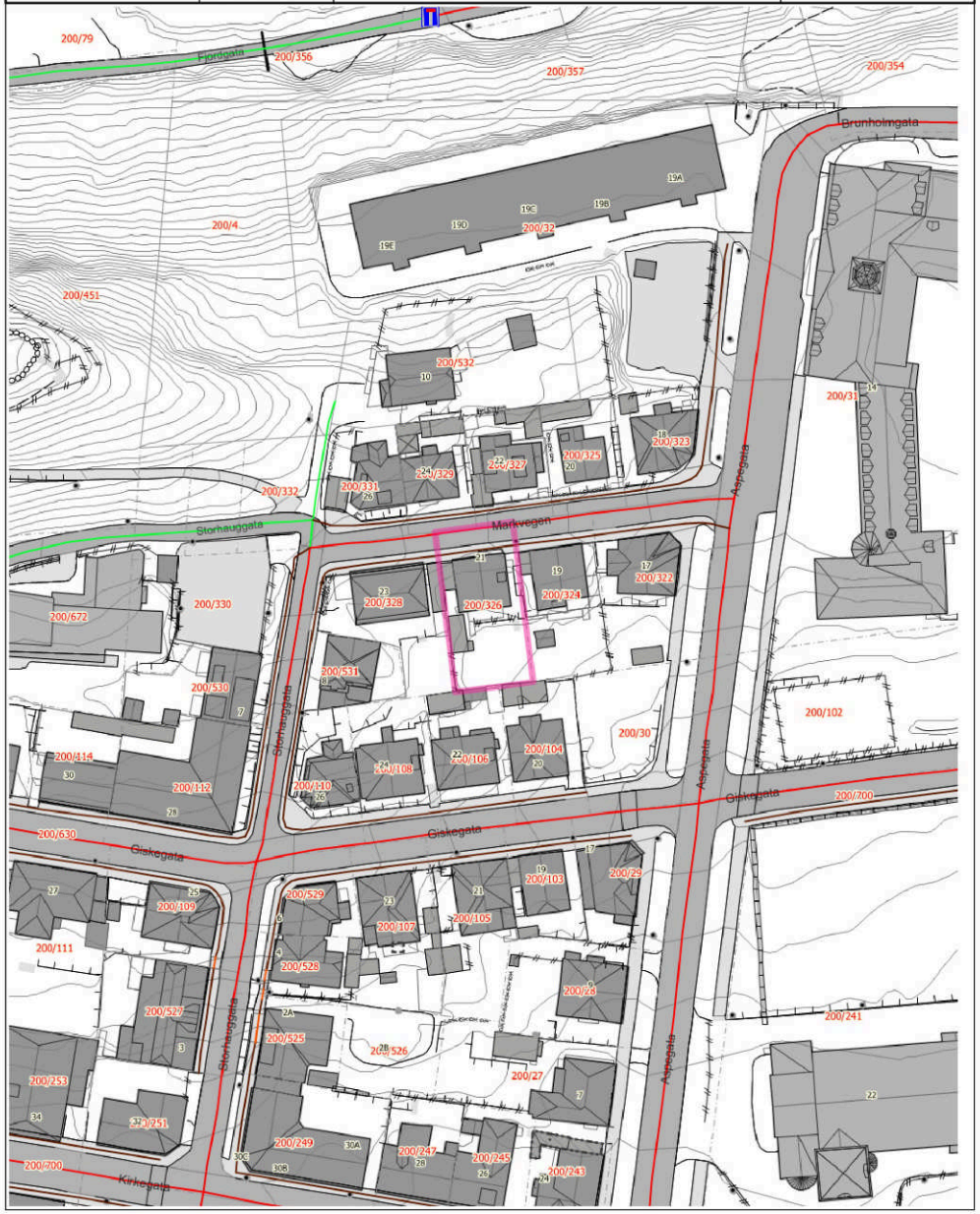
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Markvegen 21 6005 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Markvegen 21 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

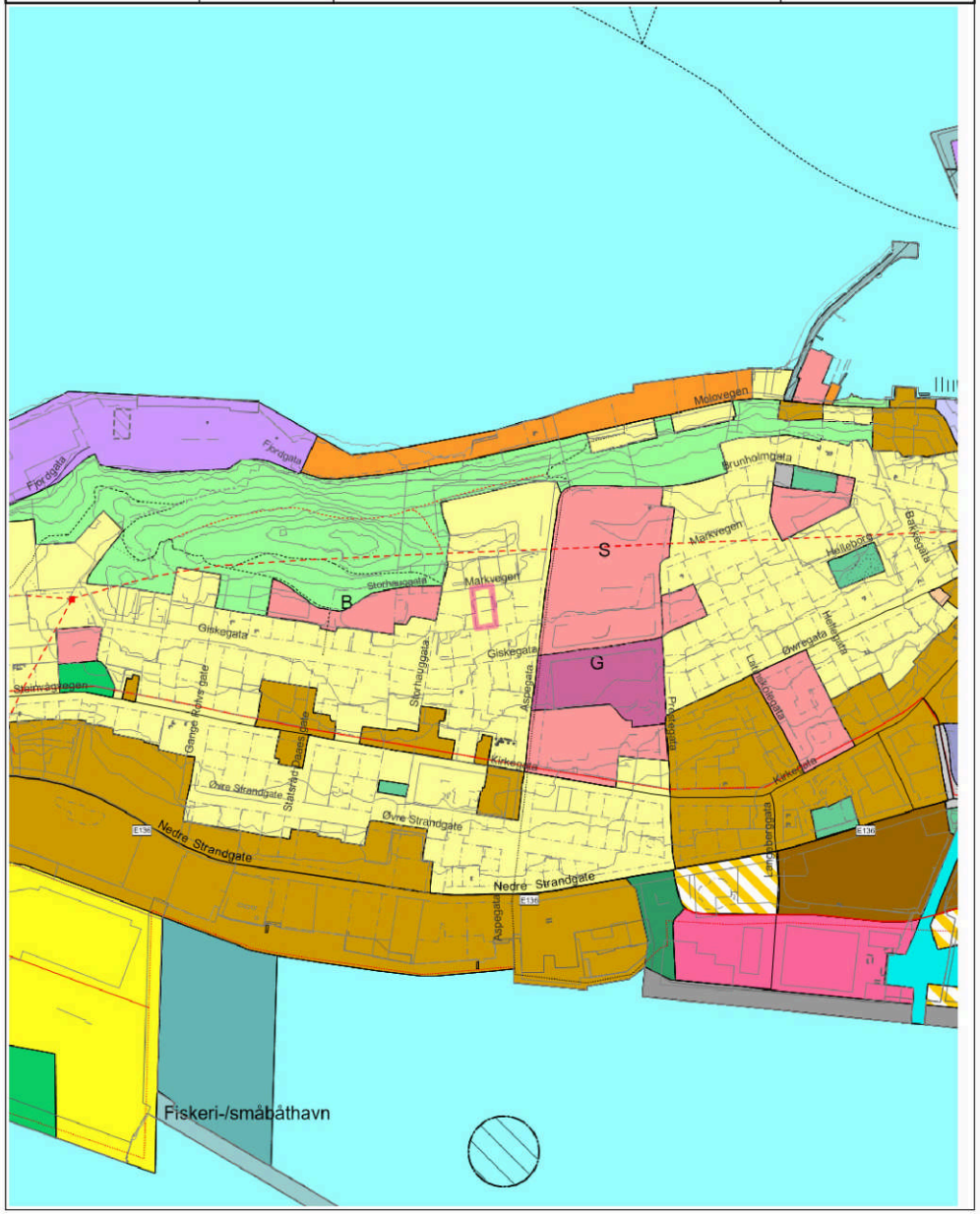
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygg godkjent revet
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Voll
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Eiendomsteig
- Gravplass
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Sti
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Kystkontur
- Lekeplass
- Skog
- Bygningspunkt
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Anleggsområde
- Park
- Havflate

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Markvegen 21 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Privatveg gatenavn..
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Flytebrygge landgang
- Frittstående mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kystkontur tekniske anlegg
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for angitt hensynsoner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Forretninger
- Næringsvirksomhet
- Grav- og urnelund
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Trase for teknisk infrastruktur
- Friområde
- Småbåthavn

- Europaveg gatenavn..
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge utligger
- Loddrett mur
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kystkontur
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - Bro mv. - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for infrastruktursoner
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Havn
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friluftsområde

- Kommunalveg gatenavn..
- Traktorveg
- Eiendomsgrense generert
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Voll
- Høydekurve 5m Ålesund
- Takkant
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Bevaring kulturmiljø
- Sentrumsformål
- Fritids- og turistformål
- Uteoppholdsareal
- Sentrumsformål
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Friluftsområde

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 326	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Markvegen 21 6005 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Stitrapp
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Offentlig bygg - undervisning
- Offentlig bygg - kirke
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Park
- Grav- og urnelund
- Bolig/Offentlig
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål
- Lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

226.

Fortegnelse over dokumenterne.

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus

paa Lund 14 Mandalsveien

Bygherre Simon Thorheim

Anmelder —

Ansvarshavende —

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 25 de jan 1907

Behandlet i bygningskommissionen 2den febr 1907

Byggetilladelseskort meddelt 6te — 1907.

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. 6/1907

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Træverk

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 30)

Indredning i kjælderen (§ 34) Trempaar af Top.

Indredning paa loftet (§ 33 *)

Trappeantal (§ 38)
Tagtækning (§§ 40—41) Skifer

Antal piller (§§ 57—61) Rør fiks 14" x 14"

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 11 ildsteder

Trukne ragrer (§ 67) 3 cirka 2 m lange.

Tagets skraaning (§ 40) 45°
Antal tagluger og tagstiger (§ 43) Een tagluge og een tagstige

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Trempaar af Top.

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags

Aalesund den 29 December 1906

Som eier Simon Storheim Som anmelder Simon Storheim

Som ansvarshavende Simon Storheim

Behandledes i Byg. kom.s møde den 25de januar, hvor bemærkedes:

Ved bygningen opføres kjøre Markeveiens sydlige fortov i niveau med tilstødende ejendom, forskrift paaminding.

Behandledes i byg. kom.s møde den 2den febr. -07, hvor anmeldelsen oppebevaredes paa følgende betingelser:

1) at der paa inden eller ydre veder af grundmuren anbringes drænering gjældende regler udføres med afløb til kloak.
2) at de mod naboegrundene vendende døre og vinduer hvorpaa ikke overstiger det 8 dobbelte af afstanden fra naboegrundene maatte faa tilstrækkelig fremgangsfrihed.
3) at bygningsmaal gives tilstrækkelig stivelse og bragen kantig stigning.
4) at samtlige værelser paa loftet gives lovlige høider.
5) at mindst et kjøkkenrum i kjælderen kun indredes paa betingelse af, at kanalen fra vinduerne til disse rum i 10 dm's afstand fra huset holdes udbygget, at sandede bakkemuld plasseres saaledes, at dog ikke kommer lys at skal føres kjøkkenrummet dieck, at bygningslovens bestemmelser i øvrigt iagttages.

(41)

Aalesunds bygningskommission 6/1907

Aa. R. JNo. 11/1907

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa Hr. Simon Storheims Grund ved Markeveiens Sydside cirka 30 m. Vestlige Stjørgaden

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 67,50 m²
Bagbygning .— m²
Udhusbygning 17,00 m²
Tils. 97,50 m²
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) Cirka 250,00 m²
Bygningens bestemmelse Beboelseshus

Bygningens høide (§ 25) Trempaar af Top.
Gadens bredde (§ 20)
Etagernes antal og høide — " —
Grundens beskaffenhed Fjeldgrund

Fundamentering og grundmur Granitsten lagt i cement

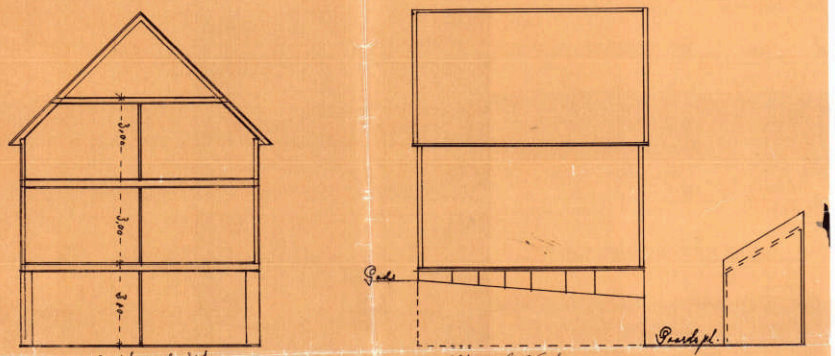
Isolation (§ 32) udføres over hele kjælderen under dennes gulv
Kloak og drænering Kloak føres til Stjørgaden og forbindes med hoved kloakken
Drænering rundt murene indvendig og provisorisk hvor dette midlertidigt

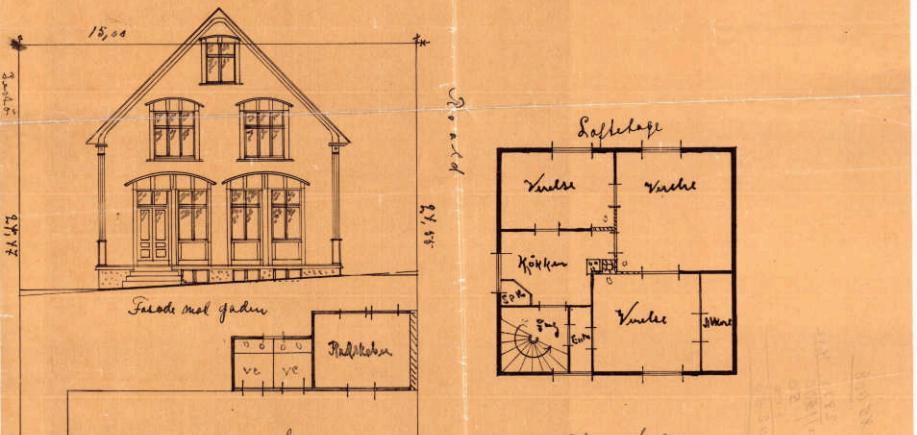
Aalesunds bygningskommission 6/1907

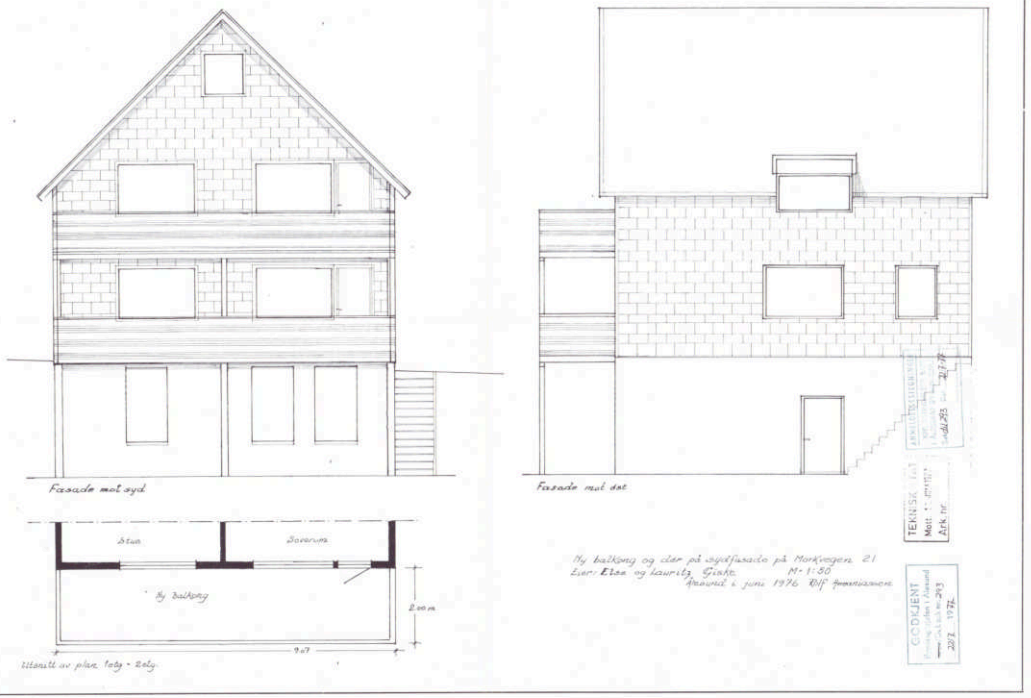
Aa. R. JNo. 11/1907

1

Vaaningshus for Hr Simon Torheim Ved Markevien. maalestok 1:100.



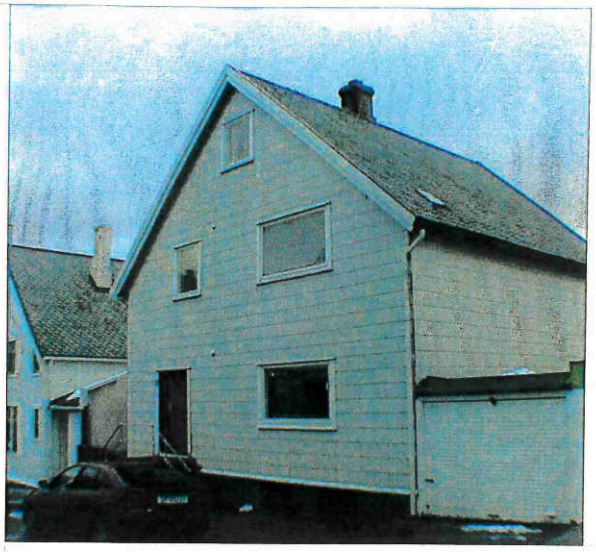




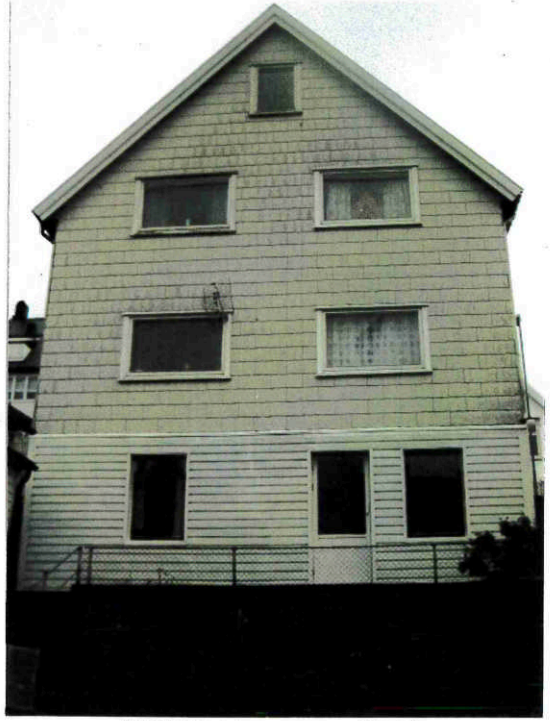


E05

MARKVEIEN 21 FASADE MOT NORD MÅL: 1:100 SIV.ARK.MNAL A.M. HOYOS
25.08.09



FASADE MOT NORD (FØR)



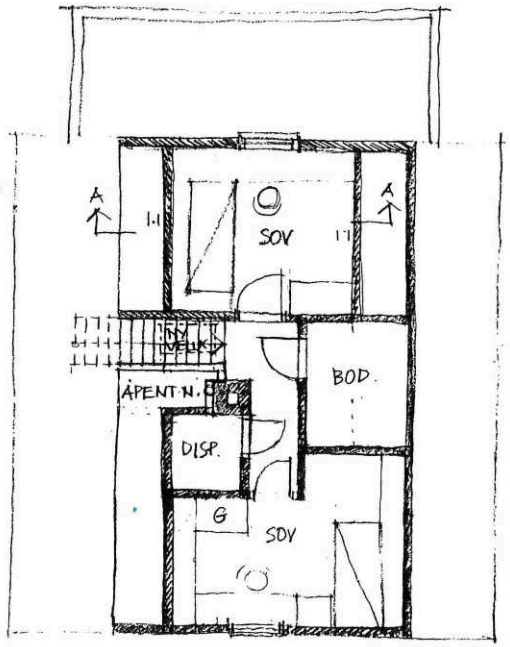
FASADE MOT SØR (FØR)

E08

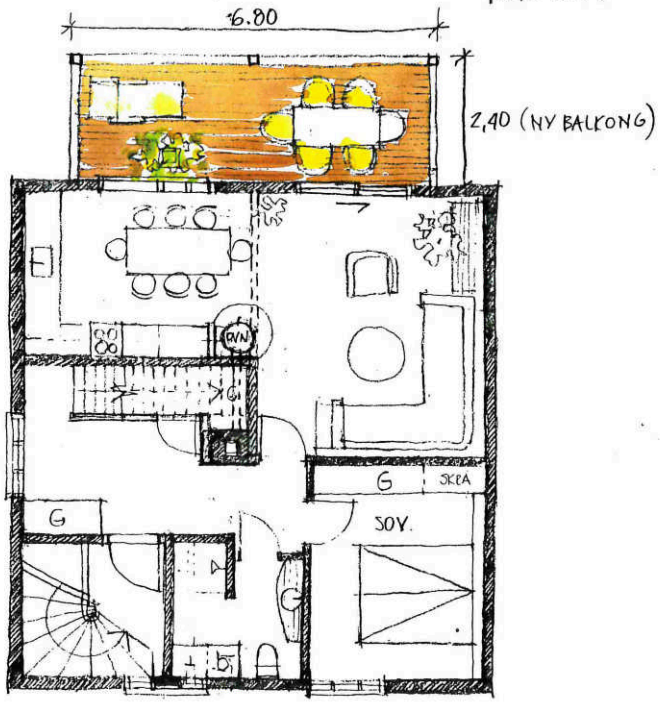
MARKVEIEN 21 FASADE NORD OG SØR (FØR) SIV.ARK.MNAL A.M. HOYOS



SNITT A-A



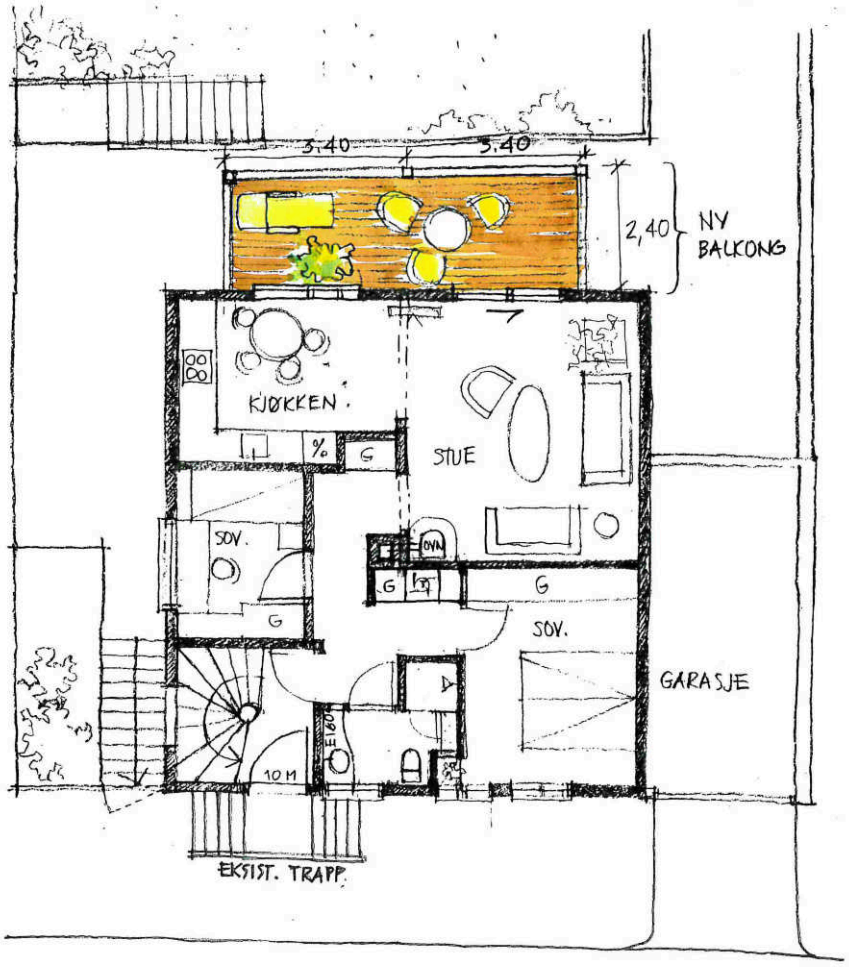
PLAN LOFT



PLAN 2. ETG

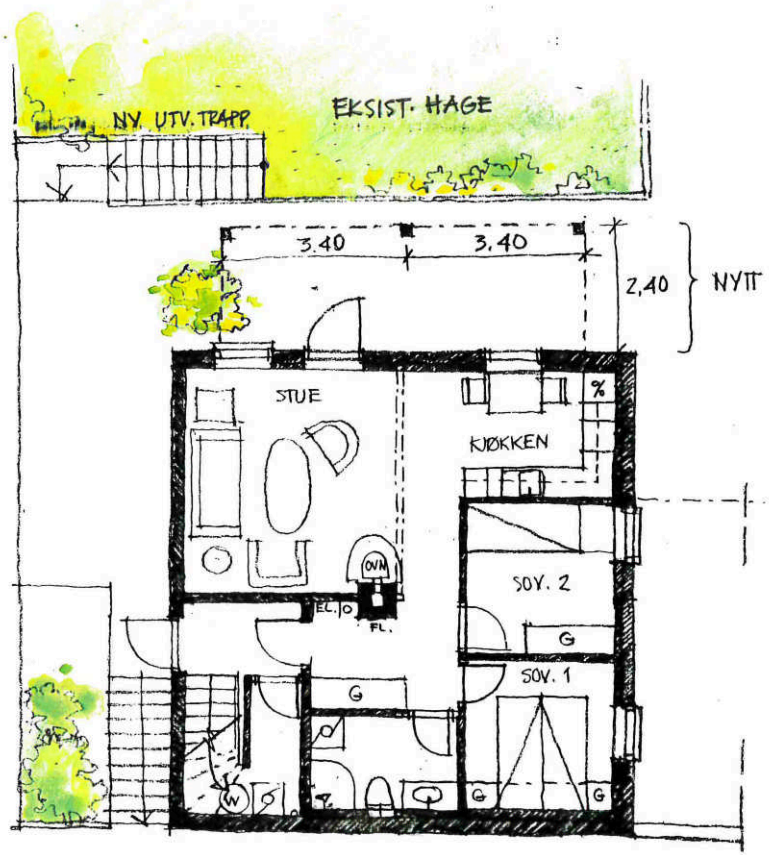
E 04

MARKVEIEN 21 PLAN 2. ETG/LOFT MÅL: 1:100 SIV. ARK. MNAL A.M. HOYOS
25.08.09



E 03

MARKVEIEN 21 PLAN 1. ETG. MÅL 1:100 SIV. ARK. MNAL A.M. HOYOS
25.08.09



E 02

MARKVEIEN 21 PLAN U.ETG MÅL. 1:100 SIV. ARK. MNAL A.M. HOYOS
25.08.09



E 06

MARKVEIEN 21 FASADE MOT ØST (NYTT) MÅL: 1:100 SIV. ARK. MNAL A.M. HOYO
25.08.09



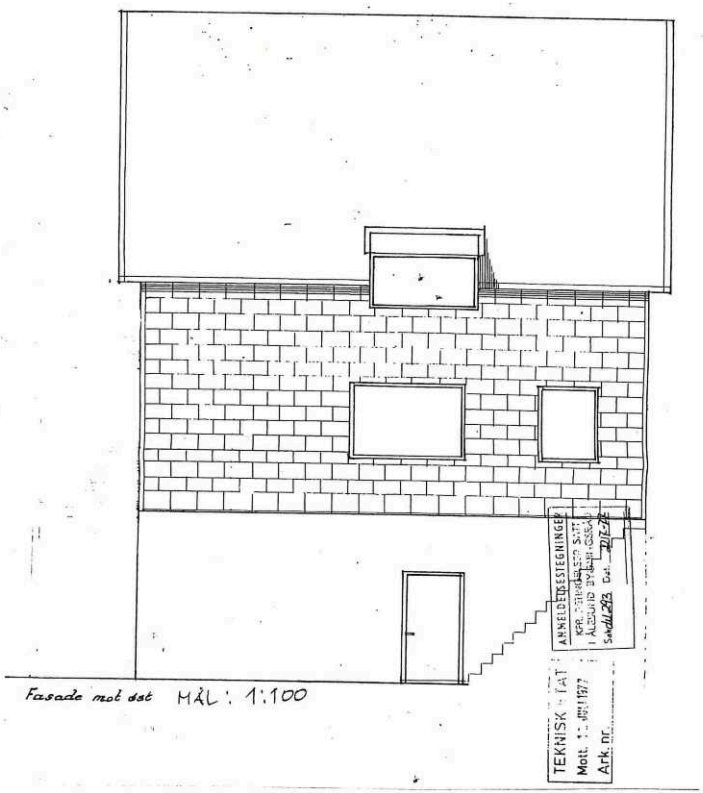
D 01

MARKVEIEN 21 SITUASJONSPLAN MÅL. 1:1000 SIV ARK.MNAL A.M. HOYOS



E 07

MARKVEIEN 21 FASADE MOT SØR MÅL. 1:100 SIV ARK.MNAL A.M. HOYOS
25.08.09



E09

MARKVEIEN 21 FASADE MOT ØST (FØR) 25.08.09 SIV.ARK.MNAL A.M.HOYOS

ÅLESUND KOMMUNE

Frode André Tørlen
Risholmvegen 1 A

6020 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Jurgita C Hansen
Tlf. 90 56 94 13

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/12292-7 22/1485	L42 200/326	05.01.2022

Gbnr. 200/326 - Ferdigattest - Markvegen 21 - Fasadeendring

Tiltak:	Fasadeendring	
Byggested:	Gbnr. 200 / 326	Markvegen 21
Tiltakshaver:	Frode André Tørlen	
Ansvarlig søker:		
Søknad komplett:	04.01.2022	
Byggetillatelse:	976/09, datert 14.12.2009	
Bygningsnummer:	178913883	
Midlertidig brukstillatelse:		

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
Jurgita C Hansen
Arkitekt
Ålesund kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Organisasjonsnummer:
920.415.288

postmottak@alesund.kommune.no

www.alesund.kommune.no

Ålesund kommune

Markvegen 21
Markvegen 21
6005 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/2018, 24/18083	L42	22.02.2024

Gbnr. 200/326 - Ferdigattest - Markvegen 21 - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 200 / 326
Tiltakshaver:	Markvegen 21
Ansvarlig søker:	ROLF ARNE DAHL PIPE REHABILITERING AS
Søknad komplett:	19.02.2024
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 101/24, datert 12.02.2024
Bygningsnummer:	178913883

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Emma Molnes
Juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

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

Ålesund kommune

Frode André Tørlen
Risholmvegen 1a
6020 ÅLESUND

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/1386, 23/22510	L42 200/326	28.02.2023

Gbnr. 200/326 - Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltak:	
Byggested:	Gbnr. 200 / 326
Tiltakshaver:	Frode André Tørlen, Frode Tørlen
Søknad komplett:	28.02.2023
Byggetillatelse:	165/23, datert 26.02.2023
Bygningsnummer:	

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

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

Med hilsen
Espen Aaser Aker
seniorrådgiver
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

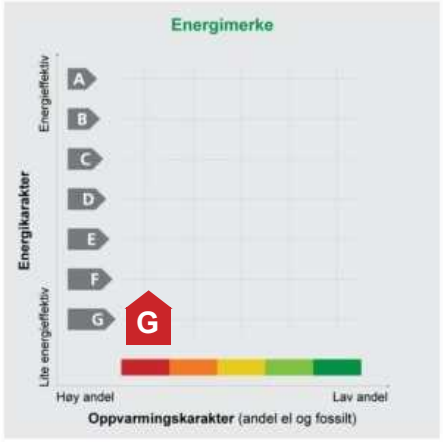
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 90 25 94 23

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Markvegen 21
Postnr	6005
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	326
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	178913883
Bolignr.	U0101
Merkenr.	0f78525b-93a4-47e3-9c57-05b17294a171
Dato.	20.03.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 13,450 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13,450 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1906
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Markvegen 21
Postnr/Sted: 6005 ÅLESUND
Bolignr: U0101
Dato: 20.03.2023 12:08:48
Energimerkenr: 0f78525b-93a4-47e3-9c57-05b17294a171

Gårdsnr: 200
Bruksnr: 326
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 178913883

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: 16250043 / Miriam Sivertsen Underdal, tlf. 452 80 197
Markvegen 21, 6005 Ålesund.
Gnr. 200, Bnr. 326, Snr. 1, 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: 16250043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.04.2025

EiendomsMegler 1

Miriam Sivertsen Underdal
Eiendomsmegler/Salgsleder

452 80 197
miriam.sivertsen@em1.no

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

eiendomsmegler1.no