

Velkommen til

# Repslagergata 7, 6003 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Repslagergata 7
# 6003 Ålesund

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 250 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 57 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 307 340,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 3 000,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 63 / 63 m² |
| **Soverom** | 2 |
| **Boligtype** | Leilighet |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 1915 |
| **Etasje** | 2 av 3 |

**Energimerke** G

Velkommen til Repslagergata 7! En lys og innbydende leilighet i byggets 2. etasje, med god planløsning som inneholder stue, kjøkken, gang, bad og soverom. Leiligheten har også en romslig altan på 15 m².

Bygget stammer fra 1915, med endringer utført i 1993. Siden den gang er det i hovedsak gjennomført vanlig vedlikehold.

Leiligheten ligger i Repslagergata, like øst for Ålesund sentrum, i et område med hovedsakelig eneboliger og mindre bygårder. Her bor man sentralt med kort vei til alle byens fasiliteter, samtidig som området har en rolig og hyggelig atmosfære.

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!



**Anders Kristian Gundersen Vadset**
Eiendomsmegler

+47 934 31 969
anders.vadset@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Repslagergata 7, 6003 Ålesund

**Registerbetegnelse**
Gnr. 201, Bnr. 542, Snr. 3, Ålesund kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 2 250 000,- |
| Omkostninger | kr | 57 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 2 307 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 321 640,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 56 250,-

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

Sum omkostninger kr 57 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene. De inkluderer feiing, renovasjon, vann og avløp.

Eiendomsskatten faktureres direkte til eier, over 4 terminer.
Eiendomsskatt per år 2026: kr 3 430,-

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 3 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felles byggforsikring, kommunale avgifter og sparing til vedlikehold.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Kommentarer til årsregnskapet 2025:
Inngående saldo per 01.01.25 var på kr. 141 864,94,-
Utgående saldo per 31.12.25 var på kr. 173 075,44,-

Tallene fremkommer i vedlagt resultatregnskap.

**Forretningsfører**
Repslagergata 7 eiersameie v/ styreleder Johannes Josef Niesen.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og ordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om sameiets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

**Areal**
BRA - i: 63 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 15 m²
GUA: 65 m²
ALH: 1 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet:
2. etasje:
BRA- i: 63 m²
TBA: 15 m²

Loft:
BRA- e: 1 m² ( bod )

Utvendig fellesområde:
BRA- e: 3 m² ( bod )

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 "Brukstillatelse / ferdigattest".

**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**
2 av 3

**Parkering**
Det er innført soneparkering i området, og beboere med folkeregistrert adresse innenfor sonen kan søke om elektronisk beboerparkeringstillatelse. Med gyldig tillatelse kan man parkere på offentlig gategrunn innenfor sin boligsone, så lenge det er ledig plass. Ordningen gjelder hele døgnet, alle dager. Gjestetillatelser kan også kjøpes ved behov.

Ifølge selger er det skiltet for privat parkering på oversiden av huset. Leiligheten disponerer i dag parkeringsplassen ved gjerdet på nordsiden, men det kan ikke garanteres at ny eier vil kunne disponere denne plassen.

Parkering foregår på fortauet, og det er plass til 3-4 biler rundt huset som brukes av sameiet til felles parkering.

**Sameiebrøk**
1/3

**Sameiets eiendom**
Gnr. 201, Bnr. 542, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 218 m². Tomten er opparbeidet med støpt platting i bakgård og gjerde mot vest.
Det er oppført et felles bodbygg i bakgården. Soneparkering i gate.

**Byggeår**
1915 ifølge takstmann.

**Innhold**
Boligen ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende:
2. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

Selger opplyser at boligen disponerer én bod på loftet samt én utebod i felles bodbygg i bakgården. Det gjøres oppmerksom på at disse bodene ikke fremkommer som tilleggsdeler i seksjoneringsbegjæringen, og bruken er dermed basert på faktisk disposisjon, ikke tinglyst rett.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent. Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

**Standard**
Innvendige overflater:
- Laminat og fliser på gulv
- Trepanel og strie på vegger
- Trepanel og tak- ess-plater i tak

Bad:
Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt en malt, slett himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk som styres via bryter, og tilluft tilføres gjennom en spalte under døren.

Kjøkken:
Kjøkkenet har lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Hvitevarene er frittstående og inkluderer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Over induksjonstoppen er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber fra 1993. Stoppekran er
plassert under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

- Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler på soverommene. - Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- El.-anlegget er i fra 1993 og er med automatsikringer som er byttet i 2015.

Utvendig fellesbod:
Bod i fellesbygg i bakgård med pulttak av treverk tekket med bølgeblikk. Veggene har delvis stenderverk kledd med kledningsbord samt betong- eller murvegg i bakkant. Gulv er utført med støpt plate.

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

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i Repslagergata like øst for Ålesund sentrum. Det er et område med i all hovedsak eneboliger og mindre bygårder i nærmiljøet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

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

**Byggemåte**
Taktekkingen består av skifertakstein med ukjent alder. Undertakets utførelse og alder er ukjent.

Pipekledning er utført med plastbelagt tynnplate. Takrenner og nedløpsrør er av aluminium/stål.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. Det er uinnredet loft over leiligheten, med egne boder og fellesområde.

Leiligheten har malt trevindu med 3-lags glass fra 2021 på kjøkkenet, og malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 på soverommene og i stuen.

Leiligheten har malt hovedytterdør som er lyd- og brannklassifisert, med ukjent alder, samt malt balkongdør i tre med vindusfelt fra 2021.

Altan er bygget med trebjelker og terrassebord, med rekkverk av tre.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

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

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.
Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
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 Ålesund kommune 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 er utsendt ferdigattest for innvendig og utvendig rehabilitering, samt innredning av leilighet i kjeller datert 13.05.1996 og ferdigattest for rehabilitering av skorstein den 25.03.2015.

Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 1962.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:
- Det som på byggemeldte tegninger er soveværelse er i dag stue. Vegg mellom soveværelse er flyttet mot øst slik at stuen er litt større og soverommet litt mindre.

- Vegg mellom bad og kjøkken er trekt ut mot kjøkken slik at bad har blitt større og kjøkken mindre.
- Dør fra trappegang inn til bad er tatt bort og det er satt inn dør til bad fra entré.

Det foreligger seksjonering tinglyst 26.09.2002. Seksjoneringen viser oppdelingen av eierseksjonene og at plantegning for seksjon 3 stemmer overens med dagens bruk.

**Oppvarming**
Vedovn på stue, elektrisk oppvarming samt varmekabler på bad.

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

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

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

**Adgang til utleie**
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger og kjørevei. Gjeldene reguleringsplan:
- Plannavn: Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best (3.10.1991).
- ID: 508 1504390.
- Reguleringsformål: Boliger og kjørevei.

Gjeldene kommuneplan:
- Plannavn: Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
- Formål: Boligbebyggelse - Nåværende.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen. Gjeldene regulering under arbeid er:
- Plannavn: Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering.
- Plan ID: 1508 2023006952.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan m.v. følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Brannsmitteområder
- Verneverdige tette trehusmiljøer
- Annet SEFRAK-bygg
- Lokalitet
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Sone 1 - Urban fortetting
- Skred analyseområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn
- S3 Snøskred aktsomhetsområde

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.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 637 806,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 551 223,-.

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

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

# 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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**
Johannes Josef Niesen

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 12760
Dato: 26.09.2002
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80 / 240

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

**Andre relevante opplysninger**
Husdyr er tillatt dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Båndtvang på fellesareal.

Sameiet har vedtatt at vårdugnaden skal holdes midt i mars, før påske, og en ekstra dugnad før 17. mai. Høstdugnaden arrangeres tidlig i oktober.

Det opplyses at boligen disponerer en bod på loftet, samt en utebod i felles bodbygg i bakgården. Det anbefales å inngå en skriftlig avtale som regulerer bruken av disse, da dette ikke fremkommer i tinglyst seksjonering.

Sameiebrøk: 80/240

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

I 2022 ble det byttet ut vindu på kjøkken og dør til veranda.

Planlagte prosjekter / dugnader i 2026:
- Male/slipe hovedinngangsdør (vurdere å bytte denne ved behov)
- Utbedre / skifte ut murveggen bak søppelkassene som har sprekk
- Vurdere å pusse opp fellesområde / gangen inne (hente in tilbud)
På lang sikt vurderes å skiftes ut flere vinduer ved behov. Dette kan medføre kostnader. Sameiet har oppsparte midler (ca. 170 000 kr per d.d.), som vil være en fordel ved fremtidige utgifter knyttet til eiendommen.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 527,-
Fotograf kr. 3 990,-
Tilstandsrapport kr. 12 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

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

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Andrè Ekroll i Ose AS den 24-03-2026.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet i 2 etasje hvor bygget er fra 1915, men det ble gjort endringer i 1993. Det er lite som er gjort på bygningen siden 1993 bortsett fra diverse vedlikehold. Bygningen har fått noen tg 2 hvor konstruksjon bærer preg av slitasje hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold og oppussing.

Takstmann sin kommentar til areal:
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene er fremlagt, men avviker fra dagens bruk av boligen. Det er etablert et ekstra soverom i stuen mot øst. På tegningene hadde baderommet inngang fra felles trappegang, men dette er endret slik at det er intern inngang. I tillegg er veggen mellom kjøkken og bad flyttet, slik at baderommet har blitt noe større.

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

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

Det er ikke påvist svikt eller TG3 (store eller alvorlige avvik) i denne boligen.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer - 2
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

TG IU:
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på altanen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk på balkong eller terrasse.

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet 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. sprekk i noen fliser (har vært der allerede når jeg kjøpte i 2015)
se takstrapport

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja. gamle vinduer som ikke var tett og råte i underkant av verandadør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Stillas for deg
Beskrivelse av arbeidet: Vindu ved kjøkkenside og verandadør, ble byttet ut på vegne av sameie med 3lags vinduer/dører i 2022 av fagfolk ved firma "Stillas for deg"

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Domaas VVS AS
Beskrivelse av arbeidet: Isolering vannledning/hovedstopp i kjellerleiligheten

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Cementprodukt AS
Beskrivelse av arbeidet: Skornsteinhebabilitering

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Storm Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Skifting av sikringsskap og måler Sjekk av stikker og utestikk (arbeid gjort for tidligere eier) Videre er det installert automatisk strømmåler av nettselskap i senere år.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja.
- Salgsoppgave fra 2015
- Tilsynsrapport fra Elsikkerhet Møre (Mørenett) Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen avvik.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Vidar Godø AS
Beskrivelse av arbeidet: Skifte av beslag på deler av taket
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Stillas for deg
Beskrivelse av arbeidet:
- Skifte av resterende beslag og takrenner
- vask og maling av hus

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja.
- Sameie har nettopp økt fellesutgifter til 3000,- i måneden; dette inkludere kommunale avgifter, husforsikring og oppsparing av midler til drift og vedlikehold
- Sameie har ca 170.000,- NOK i oppsparte midler som er planlagt bruk til vedlikehold og buffer.

Planlagte prosjekter / dugnader i 2026
- male/slipe hovedinngangsdør (vurdere å bytte denne ved behov)
- utbedre / skifte ut murveggen bak søppelkassene som har sprekk
- vurdere å pusse opp fellesområde / gangen inne (hente in tilbud)
På lang sikt vurderes å skiftes ut flere vinduer ved behov.

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

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det

legges inn bud.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 23.03.26
- Tilstandsrapport datert 24.03.26
- Ordensregler datert 09.03.26
- Sameiets regnskap for 2025 og budsjett for 2026
- Årsmøtereferat vår 26
- Byggemeldte tegninger datert 19.03.62, 08.11.01, 15.06.36, 11.03.35, 11.10.15, 07.04.93
- Ferdigattest for rehabilitering m.v av boligbygg datert 13.05.96 og ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 24.03.15
- Regulerings- og kommunedelplan datert 26.02.26
- Situasjonskart datert 26.02.26
- Vegadkomst datert 26.02.26
- Tinglyst seksjonering datert 26.09.02
- Energiattest

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

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

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

**Oppdragsansvarlig**
Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler
Telefon: 934 31 969
E-post: anders.vadset@em1.no

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



*Romslig stue med god plass til ønsket møblement. Digital styling.*



*Her har man muligheter til å gjøre uteplassen veldig hyggelig. Digital styling.*



*Fra stue er det adkomst ut til romslig altan.*



*Vil du nyte denne utsikten? Husk å ordne finansieringsbevis før visning.*



*Sjekk den flotte utsikten!*



*Bygget stammer fra 1915, med endringer utført i 1993.*



*Romslig stue med fine møbleringsmuligheter.*



*Vedovn sikrer både varme og hygge!*



*I 2022 ble verandadøren byttet ut.*



*Separat kjøkken med adkomst fra stuen.*




*Kjøkkenet har lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.*



*Vinduet ble byttet i 2022.*



*Godt med både skap- og benkeplass!*



*Hvitevarene er frittstående og inkluderer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.*



*Laminat på gulv og trepanel samt strie på vegg.*



*Flislagt baderom med elektriske varmekabler.*





*Godt med oppbevaringsplass i baderomsinnredningen.*



*Soverom. Digital styling.*



*Soverom med inngang fra gang.*



*God plass til dobbeltseng.*




*Leiligheten ligger i byggets 2. etasje.*



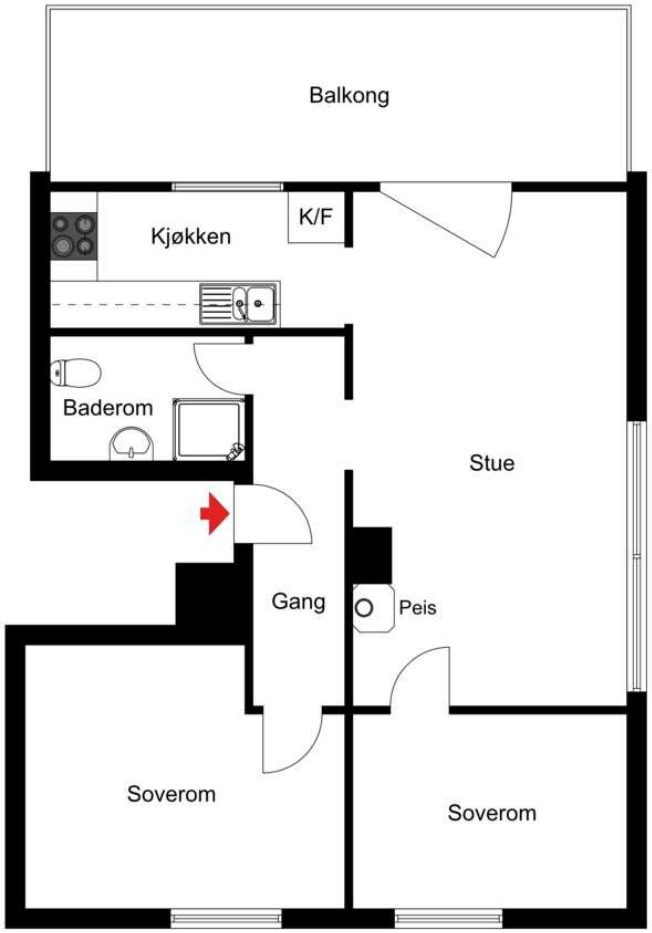
*Bod i fellesbygg i bakgård.*



*Eiendommen ligger i Repslagergata like øst for Ålesund sentrum.*



*Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter!*




Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

*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.*

# REPSLAGERGATA 7

## Nabolaget Klipra - vurdert av 24 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Klipra** | Totalt 11 ulike linjer | 2 min / 0.2 km |
| **Ålesund Lufthavn, Vigra** | | 16 min |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Volsdalen skole (1-7 kl.)** | 249 elever, 14 klasser | 12 min / 1 km |
| **Aspøy skole (1-7 kl.)** | 150 elever, 10 klasser | 22 min / 1.8 km |
| **Akademiet Realfagsungdomsskole Åles...** | 29 elever, 3 klasser | 20 min / 1.6 km |
| **Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)** | 385 elever, 24 klasser | 4 min / 2.3 km |
| **Ålesund vgs. - Volsdalsberga** | 270 elever, 12 klasser | 12 min / 1 km |
| **Ålesund videregående skole** | 380 elever, 19 klasser | 19 min / 1.5 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Kipervika P-hus** | 8 min |
| **Sankten P-hus, Ålesund** | 12 min |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

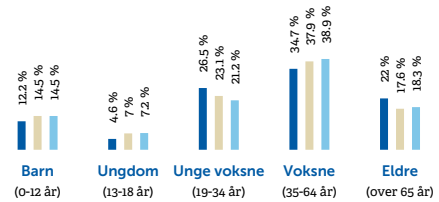
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

## NABOSKAPET

Høflige 60/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Klipra | 584 | 387 |
| Ålesund | 46 717 | 23 086 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Klipra barnehage (1-5 år)** | 30 barn | 4 min / 0.3 km |
| **Jugendby barnehage (1-5 år)** | 37 barn | 6 min / 0.5 km |
| **Midtbyen barnehage (1-5 år)** | 49 barn | 12 min / 0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Kiwi Sundgata** | | 6 min |
| **Bunnpris Nørve** | Post i butikk, PostNord | 10 min / 0.8 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

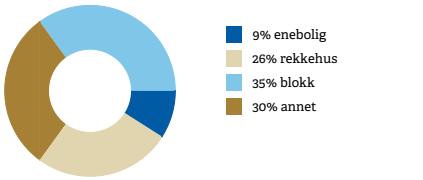
## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Turnhallen** | Aktivitetshall | 5 min / 0.4 km |
| **Bybadet** | Badeland | 6 min / 0.5 km |
| **Family Sports Club Ålesund** | | 4 min |
| **Mudo Gym Ålesund** | | 13 min |

## BOLIGMASSE

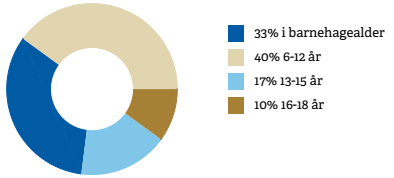



> «Mye hyggelige folk, stille og rolig, grei utsikt og sentral beliggenhet»
>
> Sitat fra en lokalkjent

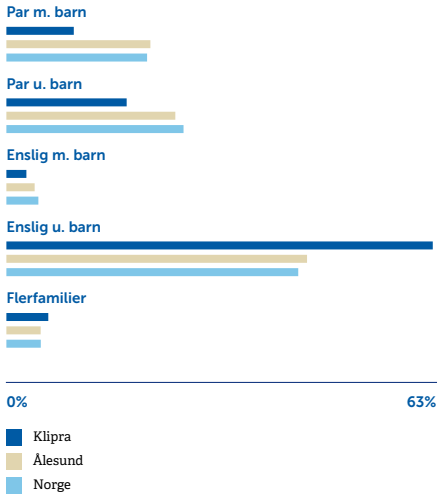
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Ålesund Storsenter** | 10 min |
| **Vitusapotek Ålesund Storsenter** | 10 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



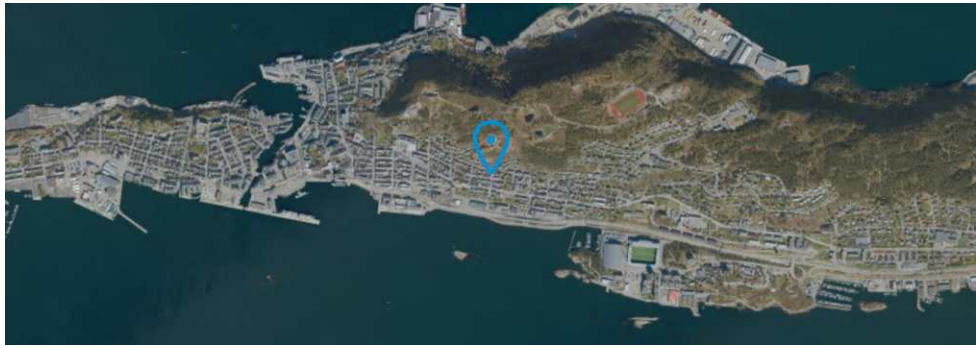

## FAMILIESAMMENSETNING

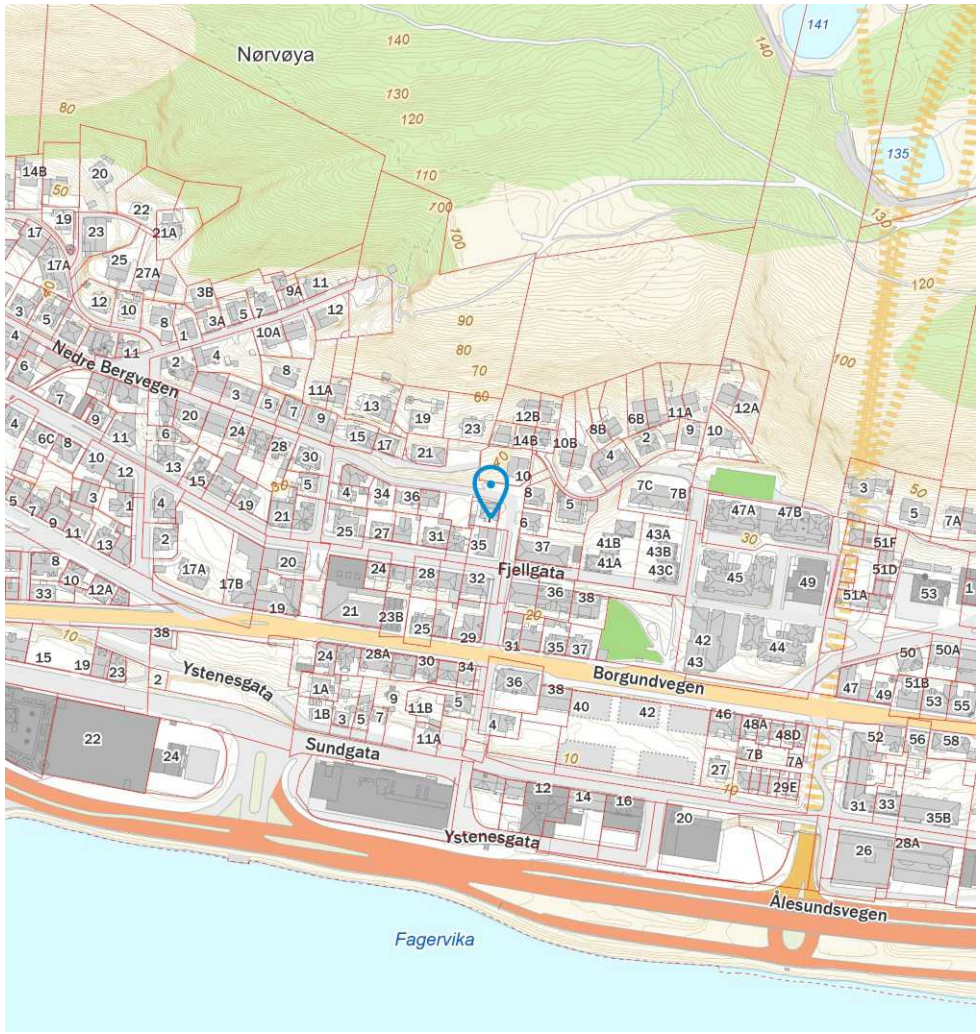



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 21% | 33% |
| **Ikke gift** | 59% | 54% |
| **Separert** | 12% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 8% | 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 2026






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



bankID SIGNERT 23.03.2026 Niesen, Johannes Josef

# 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

Johannes Josef Niesen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Repslagergata 7
6003 Ålesund

1508-201/542/0/3

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

sprekk i noen fliser (har vært der allerede når jeg kjøpte i 2015)
se takstrapport

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

gamle vinduer som ikke var tett og råte i underkant av verandadør

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Stillas for deg

**Beskrivelse av arbeidet:** Vindu ved kjøkkenside og verandadør, ble byttet ut på vegne av sameie med 3lags vinduer/dører i 2022 av fagfolk ved firma "Stillas for deg"

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   **Firmanavn:** Domaas VVS AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Isolering vannledning/hovedstopp i kjellerleiligheten

12. 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**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. 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?:** 2014

   **Firmanavn:** Cementprodukt AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skornsteinhebabilitering

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Storm Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av sikringsskap og måler Sjekk av stikker og utestikk (arbeid gjort for tidligere eier) Videre er det installert automatisk strømmåler av nettselskap i senere år.

# Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

- Salgsoppgave fra 2015
- Tilsynsrapport fra Elsikkerhet Møre (Mørenett) Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen avvik.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   **Firmanavn:** Vidar Godø AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av beslag på deler av taket
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   **Firmanavn:** Stillas for deg

   **Beskrivelse av arbeidet:** - Skifte av resterende beslag og takrenner - vask og maling av hus

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

- Sameie har nettopp økt fellesutgifter til 3000,- i måneden; dette inkludere kommunale avgifter, husforsikring og oppsparing av midler til drift og vedlikehold
- Sameie har ca 170.000,- NOK i oppsparte midler som er planlagt bruk til vedlikehold og buffer.

Planlagte prosjekter / dugnader i 2026
- male/slipe hovedinngangsdør (vurdere å bytte denne ved behov)
- utbedre / skifte ut murveggen bak søppelkassene som har sprekk
- vurdere å pusse opp fellesområde / gangen inne (hente in tilbud)

På lang sikt vurderes å skiftes ut flere vinduer ved behov.

# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 201, bnr. 542, snr. 3

**Markedsverdi**

**2 300 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 03.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22051-1050 **Eiendomsverdi ref nr:** LD1842

**Autorisert foretak:** Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Ekroll **Vår ref:** TBV-26-40

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

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.

## OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.




**Rapportansvarlig**

André Ekroll

André Ekroll
Uavhengig Takstingeniør
andre@oseing.no
986 91 947






# 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 • 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, branncelle 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.

**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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000





Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje hvor bygget er fra 1915, men det ble gjort endringer i 1993.

Det er lite som er gjort på bygningen siden 1993 bortsett fra diverse vedlikehold.

Bygningen har fått noen tg 2 hvor konstruksjon bærer preg av slitasje hvor det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold og oppussing.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1915**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av skifertakstein med ukjent alder. Undertakets utførelse og alder er ukjent.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. Det er uinnredet loft over leiligheten, hvor det er egne boder og fellesområde.

Leiligheten har malt trevindu med 3-lags glass fra 2021 på kjøkken. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 på soverommene og stue

Leiligheten har malt hovedytterdør som er lyd- og brannklassifisert med ukjent alder, samt malt balkongdør i tre med vindusfelt fra 2021.

Altan med trebjelker og terrassebord, rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det laminatgulv, veggene er kledd med trepanel og strie, og takene består av trepanel og Tak-ess-plater.

Etasjeskille er av tre.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn fra 2014.

I boligen er det montert malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt, slett himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk med styring via bryter, og tilluft tilføres gjennom spalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Over induksjonstoppen er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1993. Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon,

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler på soverommene.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

El.-anlegget er i fra 1993 og er med automatsikringer som er byttet i 2015.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 67 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 64 m² |
| Totalpris | 2 300 000 |

### Arealer Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

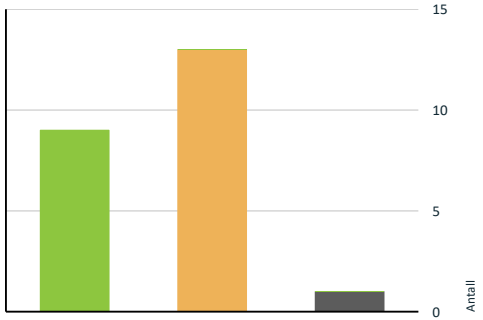
Tegningene er fremlagt, men avviker fra dagens bruk av boligen. Det er etablert et ekstra soverom i stuen mot øst. På tegningene hadde baderommet inngang fra felles trappegang, men dette er endret slik at det er intern inngang. I tillegg er veggen mellom kjøkken og bad flyttet, slik at baderommet har blitt noe større.

**Bod**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I den reviderte forskriften NS3600:2025 som trådte i kraft 01.01.2026 ble det angitt en overgangsordning frem til 1. juli 2026, hvor også NS 3600:2018 kan benyttes. Det vil si at tilstandsrapport i IVIT programmet i ht. NS 3600:2018 fortsatt kan benyttes i denne overgangsordningen.

Vi presiserer at det i denne tilstandsrapporten så har vi lagt til grunn NS 3600:2018 for våre vurderinger og ikke ny NS3600:2025.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## 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 > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Type og alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket fra loftet, men det er ikke registrert forhøyet fuktverdi.

**Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

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 en høydeforskjell på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkkenet.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjonsventiler på stue og kjøkken, noe som medfører redusert luftutskiftning i disse rommene.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

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

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert flere riss og hull i fugene i dusjsonen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i én flis. Videre har badet lite fall både i dusjsonen og utenfor dusjsonen.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert diverse hakk og slitasje på fronter, samt oppsvulming av foring mot gulv.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Rekkverket på altanen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk på balkong eller terrasse.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1915

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2022 | Modernisering | Byttet vindu på kjøkken og dør til veranda. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av skifertakstein med ukjent alder. Undertakets utførelse og alder er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og fra altan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Type og alder, og tilstand på undertak er ukjent, vi anbefaler derfor nærmere undersøkelser av dette.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertakets type, alder og tilstand for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer. Konsekvensen av manglende kunnskap om undertakets tilstand er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, Takvann bør normalt ledes i tette rør bort fra bygningen og ikke føres inn på drenering eller ned i fylling ved grunnmur

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, slik at overvann ledes vekk fra bygningen på en kontrollert måte. Dette for å unngå fuktskader på grunnmur og fundament, samt redusere risiko for overbelastning av dreneringssystemet.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret. Det er uinnredet loft over leiligheten, hvor det er egen bod og fellesområde.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder i undertaket fra loftet, men det er ikke registrert forhøyet fuktverdi.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket, selv om det ikke er registrert forhøyet fuktverdi. Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.





### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt trevindu med 3-lags glass fra 2021 på kjøkken.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Vinduer - 2

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1993 på soverommene og stue

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre ytterligere forringelse.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og tilstøtende konstruksjoner.



## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt hovedytterdør som er lyd- og brannklassifisert med ukjent alder, samt malt balkongdør i tre med vindusfelt fra 2021.



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Altan med trebjelker og terrassebord, rekkverk av tre.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesøknad fra 1993



## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det laminatgulv, veggene er kledd med trepanel og strie, og takene består av trepanel og Tak-ess-plater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille er av tre.

Måling er utført på følgende rom:
Stue, her er det målt ca. 5 mm gjennom hele rommet

Kjøkken , her er det målt ca. 10 mm innenfor 2 m målelengde.

**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 en høydeforskjell på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det er imidlertid sjelden økonomisk rasjonelt å utbedre slike avvik som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom det skal legges nytt gulv, kan underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking, knirk eller andre skader på det nye gulvet.



### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn fra 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier



### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

I boligen er det montert malte fyllingsdører.

## VÅTROM

ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt slett himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at byggeåret for badet er ukjent. Basert på at sluket er datert til 2001, er dette lagt til grunn som tidspunkt for sist badet ble pusset opp.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har flislagte vegger og malt gipshimling.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert flere riss og hull i fugene i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Fuger med riss og hull bør utbedres eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn bak flisene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for badet.



Riss og hull i fugen



Riss og hull i fugen

ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler under. Det er målt en høydeforskjell på ca. 5 mm fra dørkarm til topp slukrist i dusj og hjelpesluk. Det er lite fall i dusjsonen, og gulvet på øvrige deler av rommet fremstår tilnærmet flatt. Ved dør er det en oppkant på ca. 4 cm, men det er ukjent hvordan membranutførelsen er gjennomført bak list.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekk i én flis. Videre har badet lite fall både i dusjsonen og utenfor dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør utbedres fallforhold på gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, samt utbedre sprekker i fliser og fuger for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Det er påregnelig at badet må pusses opp/renoveres.

Manglende fall og skader i fliser/fuger øker risikoen for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Sprekk i fuge til slukrist



Sprekk i flis.

ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

I våtrommet er det plastsluk fra byggeår, og smøremembran men med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**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**

- Andre tiltak:

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membran og sluk har økt sannsynlighet for svikt, noe som kan føre til vanninntrenging og omfattende skader. Det er påregnelig at bad på pusses opp/renoveres.





ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har dusjhjørne med glassdører og tett bunnlist, gulvtoalett, heldekkende servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2001 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har mekanisk avtrekk med styring via bryter, og tilluft tilføres gjennom spalte under dør.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke gjennomført, da tilstøtende konstruksjoner består av kjøkkenvegg, sjakt, felles gang bak dusjsonen samt yttervegger. Men det er utført fuktsøk på overflater i våtsoner inne på våtrommet, uten å registrere unormale forhold.



## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Lys innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer i form av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Over induksjonstoppen er det kjøkkenvifte med avtrekk ut.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert diverse hakk og slitasje på fronter, samt oppsvulming av foring mot gulv.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Skader på fronter og oppsvulmet foring bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere slitasje på kjøkkeninnredningen.





ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1993. Eier er usikker på alder, men oppgitt alder er basert på når leiligheten gjennomgikk større endringer. Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene, og eventuelt utføre nødvendige tiltak.

Konsekvensen av å ikke gjøre dette er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannledninger kan ha skjulte skader eller svakheter som kan føre til plutselige brudd.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør er av ukjent type, anlegget er skjult og uten dokumentasjon, TG er vurdert utfra opplyst alder og observasjoner forøvrig. Eier er usikker på alder, men oppgitt alder er basert på når leiligheten gjennomgikk større endringer.

**Årstall:** 1993 **Kilde:** Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om anleggets tilstand, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader som følge av slitasje.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler på soverommene.



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjonsventiler på stue og kjøkken, noe som medfører redusert luftutskiftning i disse rommene.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventilasjonsventiler i stue og kjøkken for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få funksjonssvikt eller vannlekkasje, noe som kan medføre følgeskader på bygningen.
Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.



### 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer som er byttet i 2015

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1993**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

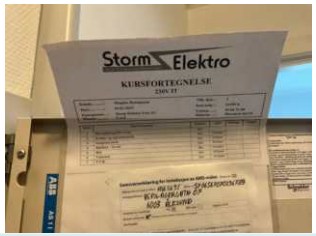
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
   **Storm elektro skiftet sikringer i 2015**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei Men det ble utført kontroll i 2016 uten anmerkninger.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**






## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Tilstandsrapport

Under dette punktet er forhold som gjelder helse, miljø og sikkerhet kontrollert, punktene som i ht. NS3600:2025 har avvik i forhold til dagens krav, er angitt nedenfor. Det blir ikke satt tilstandsgrad på disse punkta.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på altanen er målt til ca. 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk på balkong eller terrasse.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

64 m²/63 m²

*Boligbygg med flere boenheter :* Bad, Gang, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bod

*Andre bygg:* Bod
*Bruksareal andre bygg:* 3 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 300 000

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

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

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 2 700 000

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** | **2 300 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **2 300 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Ved fastsetting av markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

## Sammenlignbare salg



Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grensegata 23 ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 60 m² | 1951 | 2 sov | | 20-08-2025 | 2 500 000 | **2 500 000** | 35 680 | 2 535 680 | **42 261** |
| 2 | Kipervikgata 28 ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 63 m² | 1939 | 1 sov | | 22-10-2025 | 2 700 000 | **2 650 000** | | 2 650 000 | **42 063** |
| 3 | Bjønnadalvegen 7C ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 61 m² | 1948 | 1 sov | | 27-03-2025 | 2 150 000 | **2 300 000** | 225 000 | 2 525 000 | **41 393** |
| 4 | Fjellgata 34 ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 58 m² | 1938 | 1 sov | | | 2 350 000 | **2 350 000** | 2 563 | 2 352 563 | **40 561** |
| 5 | Bjønnadalvegen 7B ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 59 m² | 1949 | 1 sov | | 30-04-2025 | 2 150 000 | **2 150 000** | 227 000 | 2 377 000 | **40 288** |
| 6 | Grensegata 17A ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 60 m² | 1939 | 1 sov | | 06-08-2025 | 2 300 000 | **2 350 000** | | 2 350 000 | **39 167** |
| 7 | Repslagergata 7 ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 63 m² | 1915 | 2 sov | | 14-08-2025 | 2 490 000 | **2 300 000** | | 2 300 000 | **36 508** |
| 8 | Borgundvegen 15 ,6003 ÅLESUND | | | | | | | | | |
| | 70 m² | 1906 | 1 sov | | 22-01-2026 | 2 350 000 | **2 360 000** | | 2 360 000 | **33 714** |

Kilde :
Eiendomsverdi

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | Kr. | 3 428 |
| Felleskostnader opplyst av eier | Kr. | 36 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **39 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 3 450 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 500 000 |
| **Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter** | Kr. | | **1 950 000** |

### Bod

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 50 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | |
| **Sum teknisk verdi - Bod** | Kr. | | **50 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 000 000** |

## Tomteverdi

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

| | | |
|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | 700 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **700 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **2 700 000** |





# 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

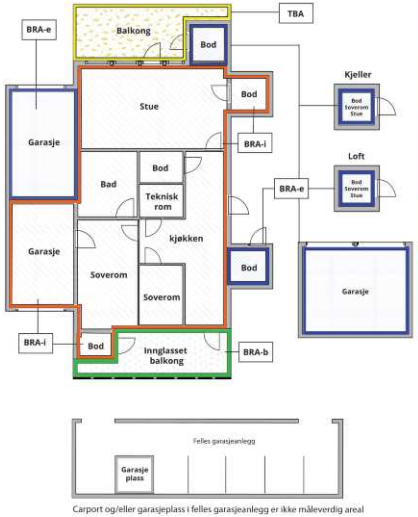
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Etasje | 63 | | | 63 | 15 | 1 | 64 |
| Loft | | 1 | | 1 | | | 1 |
| **SUM** | **63** | **1** | | | **15** | **1** | **65** |
| **SUM BRA** | **64** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken | | |
| Loft | | Bod | |

**Kommentar**

Bod på loft med skråtak. Areal er målt til 1m2 men gulvarealet er større. På grunn av mye innbo i bod fikk undertegnede ikke målt gulvareal. Bod som er under trapp er ikke måleverdig areal. Gulvareal er 1m2

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegningene er fremlagt, men avviker fra dagens bruk av boligen. Det er etablert et ekstra soverom i stuen mot øst. På tegningene hadde baderommet inngang fra felles trappegang, men dette er endret slik at det er intern inngang. I tillegg er veggen mellom kjøkken og bad flyttet, slik at baderommet har blitt noe større.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Bod

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | | **3** | | | |
| **SUM BRA** | **3** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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





Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.3.2026 | André Ekroll | Takstingeniør |
| | Johannes Josef Niesen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 201 | 542 | | 3 | 218 m² | eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**

Repslagergata 7

**Hjemmelshaver**

Niesen Johannes Josef

**Kommentar**

Hele tomten er fellesareal. Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Repslagergata like øst for Ålesund sentrum. Det er et område med i all hovedsak eneboliger og mindre bygårder i nærmiljøet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolige

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med støpt platting i bakgård og gjerde mot vest. Det er oppført et felles bodbygg i bakgården. Soneparkering i gate.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**
Bod

**Byggeår**
1937

**Kommentar**
Byggeåret er basert på byggtegninger

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Bod i fellesbygg i bakgård med pulttak av treverk tekket med bølgeblikk. Veggene har delvis stenderverk kledd med kledningsbord samt betong- eller murvegg i bakkant. Gulv er utført med støpt plate.

Det er registrert saltutslag på mur og oppsprekking i trevirket på kledningen. Noe vedlikehold må påregnes.

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 03.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 23.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





Repslagergata 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 542
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

# 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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

# ORDENSREGLAR FOR REPSLAGERGATA 7 EIGARSEKSJONSSAMEIGE

## § 1. Formål og verkeområde

**§ 1-1**

Desse ordensreglane er fastsette for å sikre eit godt bumiljø, tryggleik, orden og trivsel for alle som bur i eller nyttar eigedommen Repslagergata 7 eigarseksjonssameige.

**§ 1-2**

Reglane gjeld for alle eigarar, leigetakarar, husstandsmedlemmar og gjester, og omfattar både bygningane og tilhøyrande fellesareal.

**§ 1-3**

Alle bebuarar pliktar å vise hensyn, ro og respekt overfor kvarandre og følgje dei ordningar som er vedtekne av sameiget. Tolkingstvistar vert avgjort av styret.

## § 2. Definisjonar

**Dugnad:** Organisert fellesinnsats for vedlikehald eller forskjønning av eigedommen.
**Vedlikehald:** Arbeid på eigedommen som krev meir enn ein times innsats.
**Ordensro:** Tilstand av ro og lågt støynivå som sikrar nattero og godt naboskap.

## § 3. Ansvar og plikter

**§ 3-1**

Kvar eigarseksjonseigar har ansvar for at desse reglane vert følgde, både for eigar sjølv, husstandsmedlemmar, leigetakarar og gjester.

**§ 3-2**

Brot på ordensreglane kan føre til åtvaring frå styret. Ved gjentekne eller alvorlege brot kan styret, i medhald av eigarseksjonslova § 38, krevje sanksjonar som tvangssal eller utestenging frå fellesareal.

## § 4. Ordensro og støy

**§ 4-1**

På kvardagar (mandag til torsdag) skal det vere ro frå kl. **23:00** til kl. **07:00**.
I helger (fredag og laurdag) skal det vere ro frå kl. **24:00** til kl. **08:00**.

**§ 4-2**

Støyande arbeid eller aktivitetar som kan forstyrre naboane, skal avgrensast til tidsrommet **mellom kl. 08:00 og 20:00**. Etter kl. 19:00 bør aktivitetane haldast på eit moderat nivå.



Vedtatt: 09.03.2026

Manglande oppmøte utan gyldig grunn kan medføre at eigarseksjonen vert pålagt eit økonomisk bidrag tilsvarande kostnaden for innleigd arbeidskraft.

## § 8. Parkering

**§ 8-1**

Parkering er berre tillate på avtalte plassar. Det er ikkje tillate å parkere foran søppelstasjon eller rømmingsvegar.

**§ 8-2**

Gjesteparkering skal berre nyttast til korttidsparkering. Langtidsparkering av bil eller tilhengar må avklarast med styret.

## § 9. Husdyrhald

**§ 9-1**

Husdyr er tillate dersom det ikkje er til ulempe for andre bebuarar. Dyreeigar har fullt ansvar for at dyret ikkje forårsakar støy, lukt, skade eller ureining.

**§ 9-2**

Hund skal førast i band på fellesareal og luftast utanfor sameiget sitt område. Avføring skal fjernast umiddelbart.

## § 10. Bruk av fellesareal

**§ 10-1**

Fellesareal skal nyttast med løyve fra sekjsonseigar som har ansvar for vedlikehald for arealet.

**§ 10-2**

Det er ikkje tillate å kaste sigarettstumpar, snus, matavfall eller liknande frå vindauge, balkong eller på bakken.

**§ 10-3**

Grilling på balkong er tillate. Grilling skal alltid gjennomføres med omsyn til branntryggleik og naboar.

**§ 10-4**

Røyking i trappeoppgang, balkong og andre fellesareal er ikkje tillate.

## § 11. Balkong og fasade

**§ 11-1**

Endringar av fasade, balkongrekkverk, markiser, skilt eller utvendige fargar krev

Referat fra årsmøte i Sameie Repslagergata 7;

Dato: 09.03.2026

**Tilstede:**

Jon Martin Våge Stokke

Hilde Vartdal Clausen

Johannes Josef Niesen

**Agenda:**

- Innkalling, godkjent
- Regnskap 2025 godkjent (se eget dokument)
- Valg:
  **Forslag:**
  Styreleder: Hilde Vartdal Clausen
  Nestleder: Johannes Josef Niesen
  Styremedlem: Jon Martin Våge Stokke
- Budsjett, (2026) se vedlegg, godkjent
- Fellesutgifter: vedtatt økt til 3000,- i måneden per eierseksjon fra 01.02.2026, enstemmig vedtatt.
- Fellesregler, oppdatert og vedtatt, se vedlegg.
- Dugnader og tiltak:
  Vårdugnad settes i midten av mars, før påske og en før 17.mai og høstdugnad i starren av oktober

Sig. Johannes J. Niesen

Hilde V. Clausen

Jon Martin Stokke

**Regnskap Sameie Repslagergata 7**

**Utgifter**

| | | |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 42653 | NOK |
| Forsikring Samneie Gjen | 17336 | NOK |
| Bankgebyrer | 18,5 | NOK |
| Fellesmøter | 522 | NOK |
| SUM | 60529,5 | NOK |

(totalt beløp ut av kon

**Inntekter**

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter Johannes | 30000 | NOK |
| Fellesutgifter Olgunn/Jon Martin | 30000 | NOK |
| Fellesutgifter Hilde | 30000 | NOK |
| Utbytte Gjensidige | 1740 | NOK |
| SUM | 91740 | NOK |

(totalt beløp

Inngående Saldo p. 01.01.2025 141864,94

Utgående Saldo p. 31.12.2025 173075,44

Kontonummer 3910 21 62238

**Budsjett 2026**

**Innskudd:**

Fellesutgifter 3x12x3000: 108.000,- NOK

**Utgifter:**

Forsikring ca 19.000,- NOK

Kommunale avgifter ca 50.000,- NOK

Forvaltning, have og diverse: 2000,- NOK

Balanse: +37.000 NOK (uten planlagte renoveringstiltak)

**Oppsparte midler fram mot 31.12.2025:**

173.075,44 NOK

til sammen 210.075,44

Det skal hente inn ulike tilbud med følgende prioriteringsrekkefølge og tidshorisont:

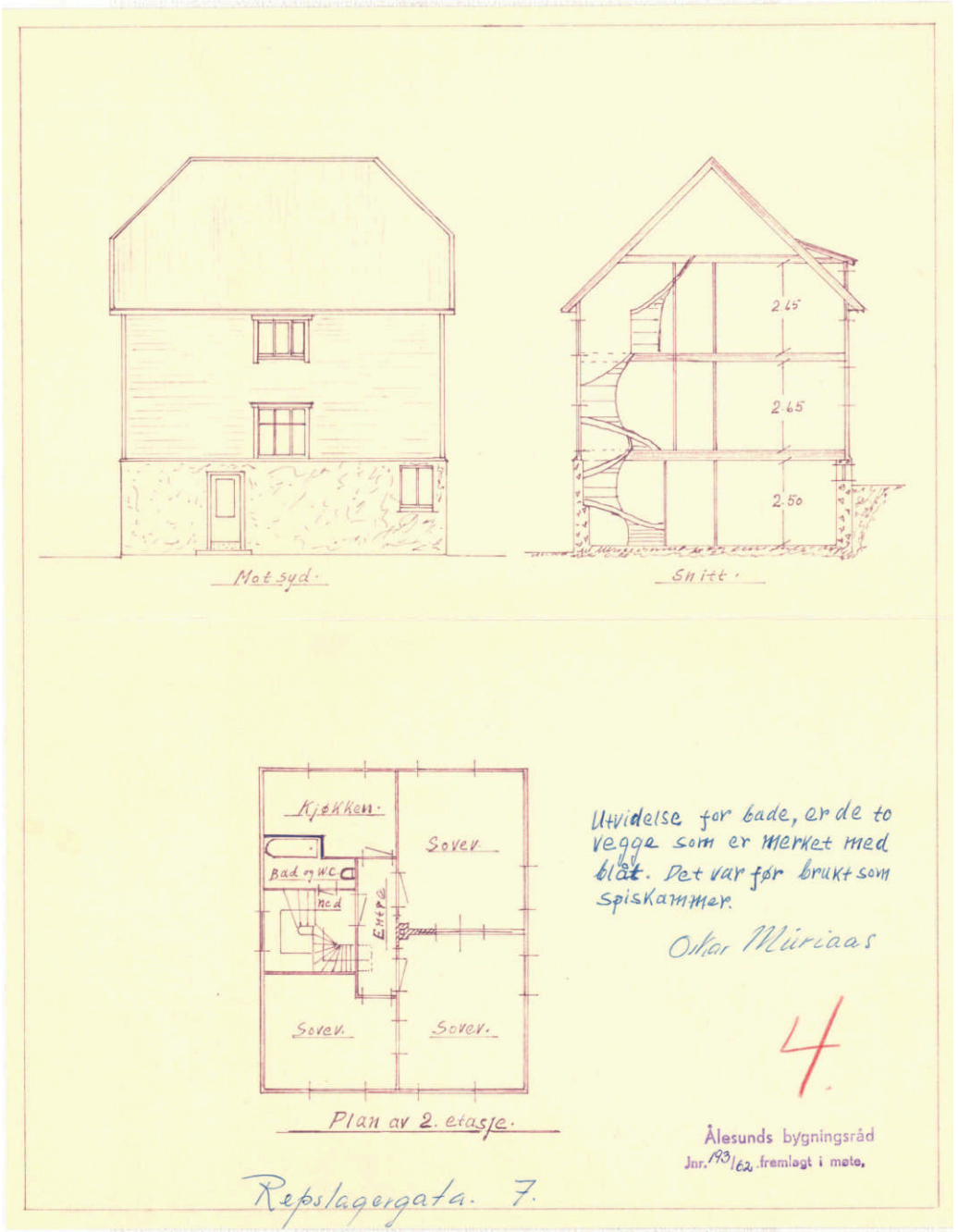
1. Utbedre / fikse varmekabel på taket på nordsiden (mars 2026)
2. Murveggen hage ved søppelkassene (mars - mai 2026)
3. Verandadør, leilighet 1. etasje må skiftes ut,
4. slipe og male dør (dugnad) ev bytte lås eller hele døra (ila våren 2026 mars-juni)
5. Gjerde på baksiden av huset: slipe og male utsiden, + utbedre feste av gjerdet inn mot nordsiden. (dugnad, våren/sommeren 2026 mars-juli)
6. Hente inn ulike tilbud på mulig utbedring av veggene i felles trapperom og vurdere tiltak ved pris/behov. (hente inn tilbud ila mars 2026, vurdering etter det, tiltak 1-5 prioriteres økonomisk)

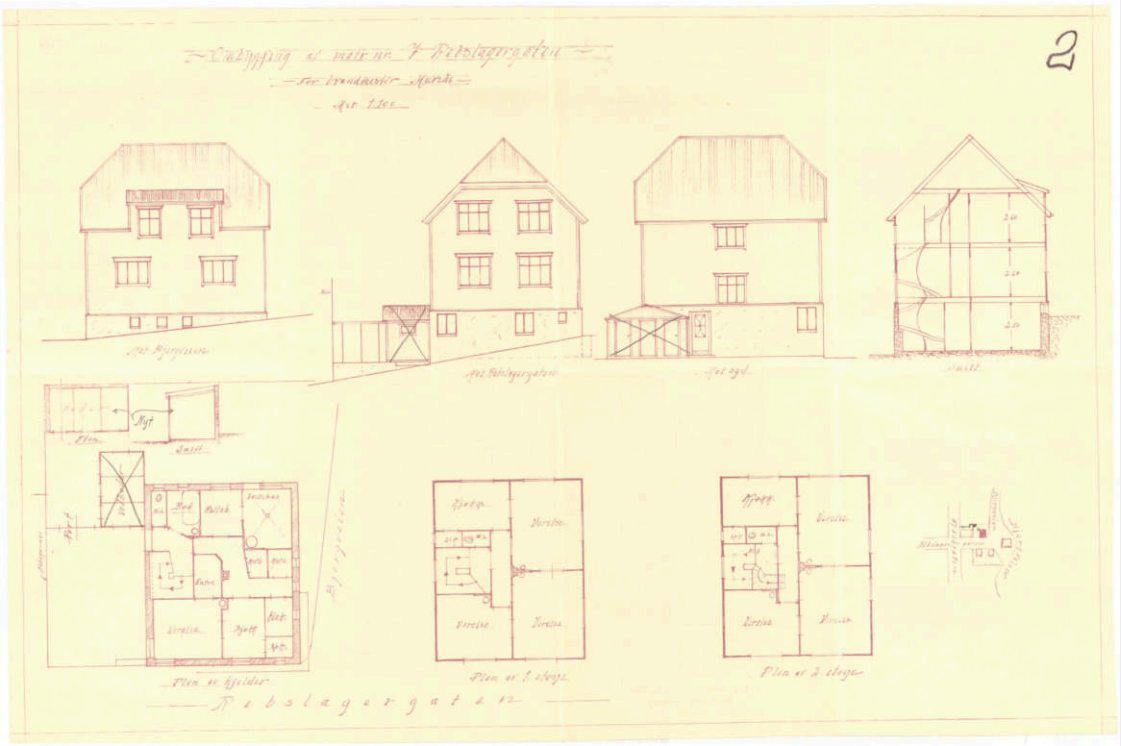
Tiltak som gjennomføres skal være slik at det kun brukes penger fra sameiets oppsparte midler i år og at det forblir en buffer på minst 50.000 til framtidige uforutsigbare utgifter.

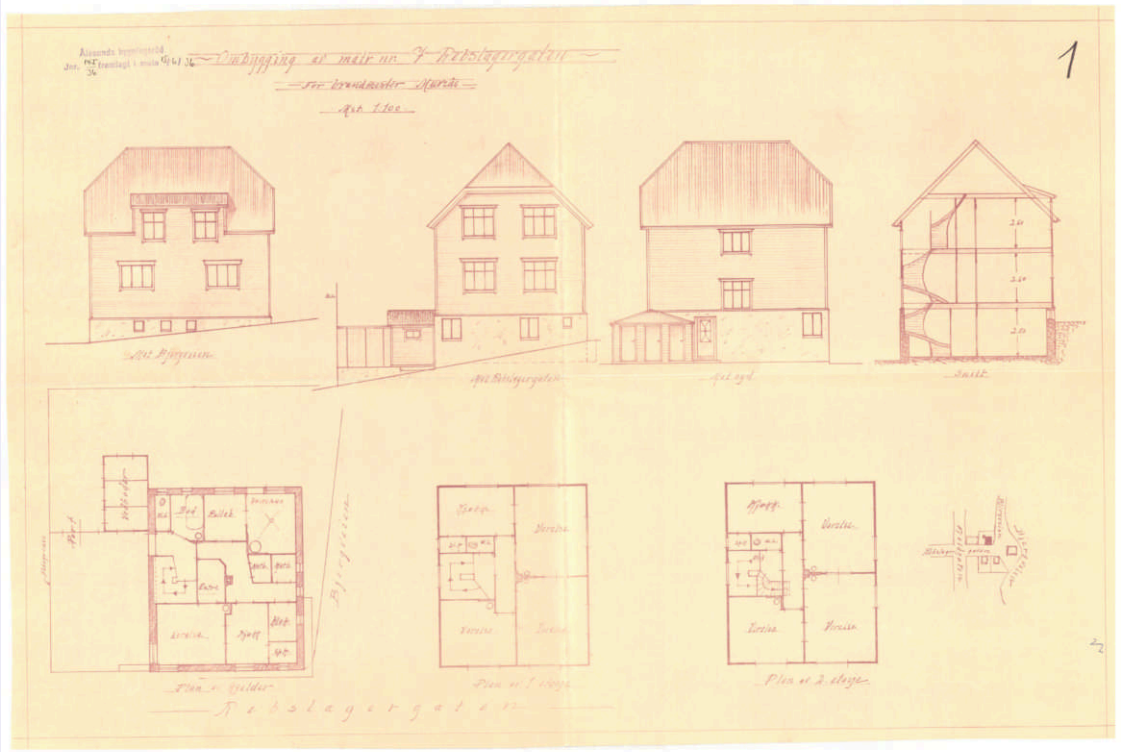
Johannes J. Nese

Hilde V. Clausen

Jon Martin Stokke




2
Bebyggelse af mark nr. 7 Arbeidergaden
for brandmester Hansen
Skr. 1 tom
Arbeidergaden
Plan af kjelder
Plan af 1. etage
Plan af 2. etage
Arbeidergaden 12


1
Bebyggelse af mark nr. 7 Arbeidergaden
for brandmester Hansen
Skr. 1 tom
Arbeidergaden
Plan af kjelder
Plan af 1. etage
Plan af 2. etage
Arbeidergaden 11

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 13/35 fremlagt i møte 8/2/35

Matrnr. 102
Ribslagergt

Matrnr. 8
Ribslagergt.

Bjørgveien

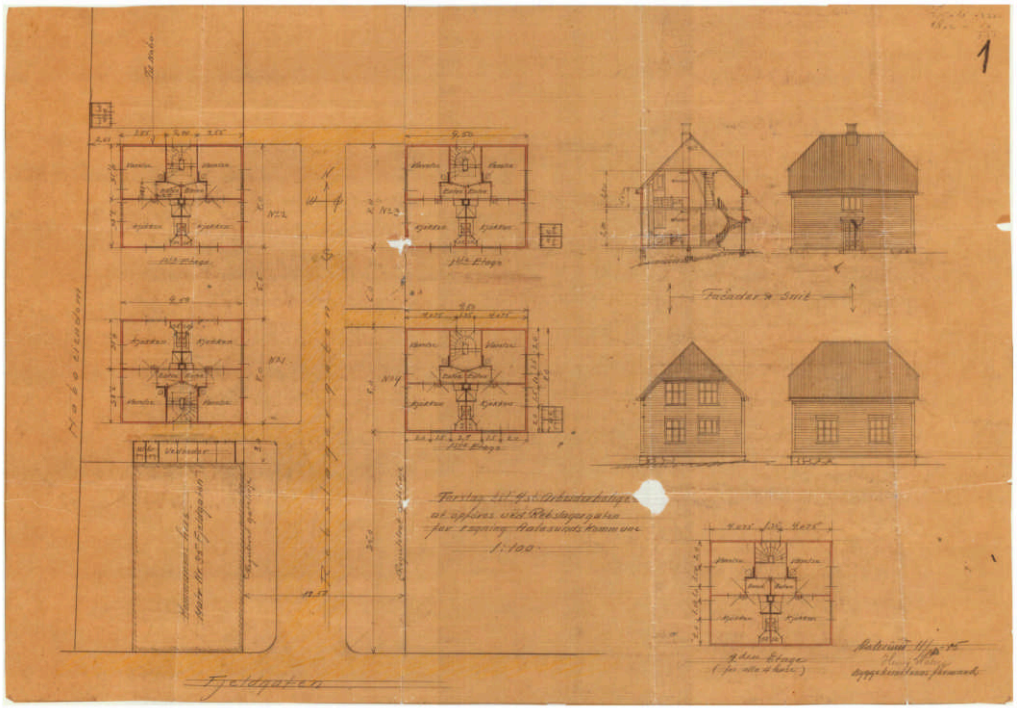
Matrnr. 7
Ribslagergt

Ribslagergaten

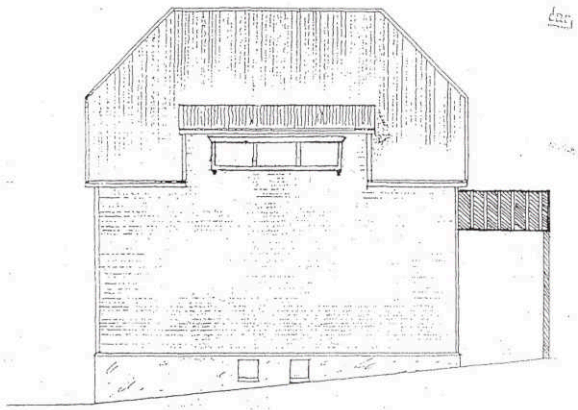
Matrnr 6
Ribslagergt

Nyst. 1: 200

Fjeldgaten



Ombygging av



Mot Bjørkvien

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
-7 APR 1993
JNR.: 93/1247
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 201/542 LK2

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐Bygningssjefen
☐Sak nr.....dat.....
☐Brev dat.....
.....



Mot Rørslagergt.



Mot sør.

Sak nr. 2401/92
Side 2
Vedlegg nr. 1

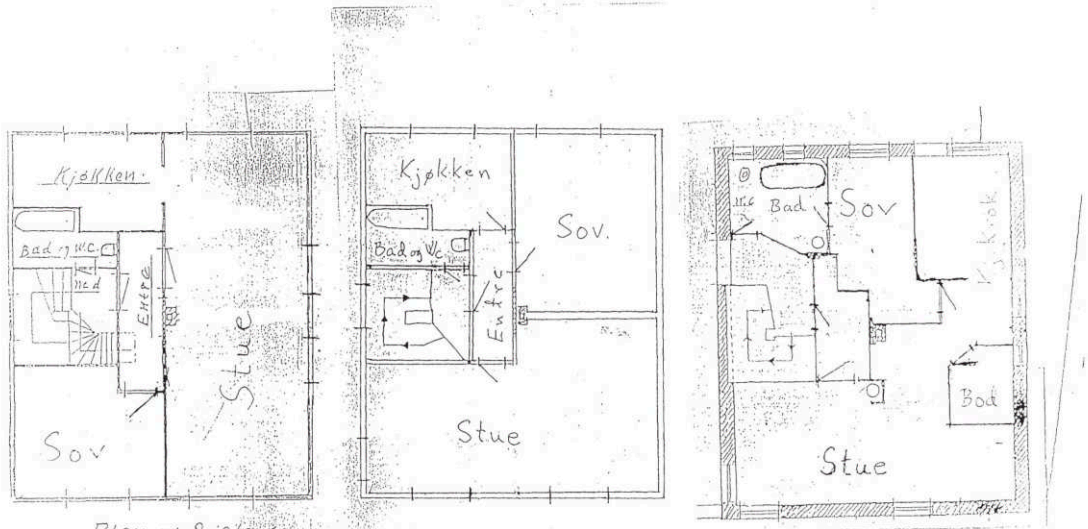
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
-7 APR 1993
JNR.: 93/1247
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 201/542 LK2



Mot vest

H.T.-sak nr. 240/92
Side 3
Vedlegg nr. 1

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
-7 APR 1993
JNR.: 93/1247
MAPPE NR.:
ARK.-nr.: 201/542 L42




Plan av 2. etasje

Plan av 1. etasje

Plan av Sokkeletasje

Repslagergata 7

H.T.-sak nr. 240/92
Side 4
Vedlegg nr. 1

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 214 dat. 26/5-93
☐ Brev dat. .....
.....J.H.....

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
-7 APR 1993
JNR.: 93/1247
MAPPE NR.:
ARK.-nr.: 201/542 L42

ARKIV

**ÅLESUND KOMMUNE**
**TEKNISK SEKTOR**

SVEIN MURIÅS
REPSLAGEGATA 7

6003 ÅLESUND

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| S.M. | JH/96/2151/201/0542 | 13.05.1996 |

# F E R D I G A T T E S T
## ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.1

GNR. 201 BNR. 542 - ADRESSE: REPSLAGERGATA 7
EIER: SVEIN MURIÅS
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG OG VERANDAER, UTVENDIG OG INNVENDIG REHABILITERING, SAMT INNREDNIG AV LEILIGHET I KJELLER

| | |
|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.03 Grunnkr. nr.0307 |
| Søknad av: | 06.04.93 |
| Arbeidets/byggets art: | Rehabilitering m.v./Boligbygg |
| Byggherre: | Svein Muriås |
| Anmelder: | Byggherre |
| Byggetillatelse: | 26.05.93 (del.sak nr.214/93) |
| Ansvarshavende: | Oddvar Sæther |
| Igangsettingstillatelse: | 16.11.93 |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter.

**Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund**
**Telefon 70 12 19 19 - Telefax 70 12 23 60**



ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Cementprodukt AS
Vågneset

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
**Trine Røkke Hammerås**
Tlf 70 16 26 29

| Deres ref. | Vår ref. | Dato: |
|---|---|---|
| | TRH/14/7521-6/GBR - 201/542 | 24.03.2015 |

**GNR. 201 BNR. 542 - FERDIGATTEST- REHABILITERING AV SKORSTEIN OG INSTALLASJON AV ILDSTED - SAMEIET REPSLAGERGATA 7 - REPSLAGERGATA 7**
etter plan- og bygningslovens § 21-10

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 03 | Grunnkrets nr.: | 0305 |
| Adresse: | Gnr. 201 Bnr. 542 | | |
| Søknad av: | 18.03.2015 | | |
| Bygningsnummer: | 178922718 | | |
| Tiltakets art: | Regabilitering av skorstein | | |
| Tiltakshaver: | Sameiet Repslagergt. 7, v/ Magnus Rasmussen | | |
| Ansvarlig søker: | Cementprodukt AS | | |
| Byggetillatelse: | 08.12.2014, del.sak nr. 1079/14 | | |
| Igangsettingstillatelse | 08.12.2014 | | |

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

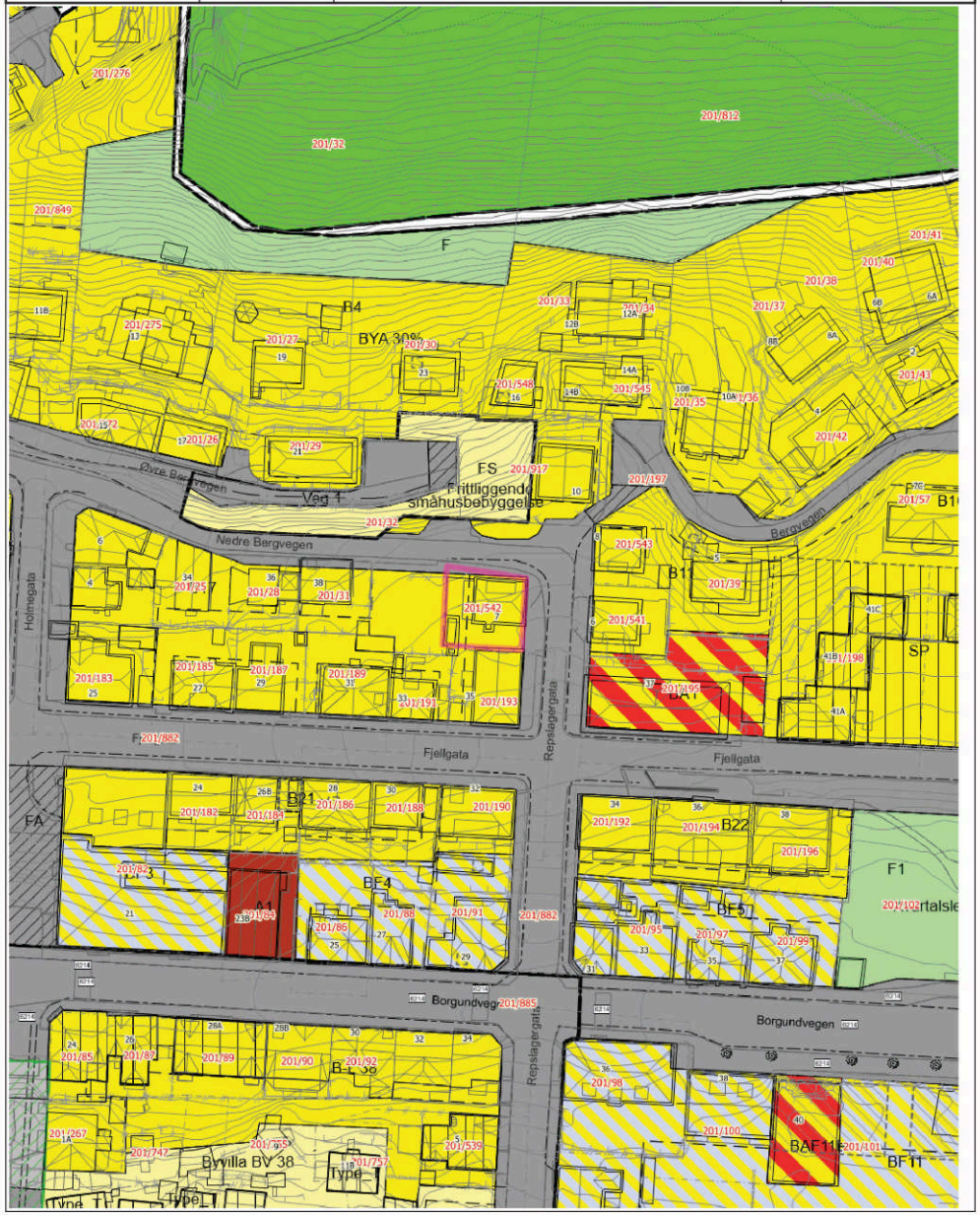
**Postadresse:** Sentralbord Besøksadresse:
Postboks 1521 Tlf 70 16 20 00 **Keiser Wilhelmsgate 11** Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 4200.49.49999
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 542 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Repslagergata 7<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

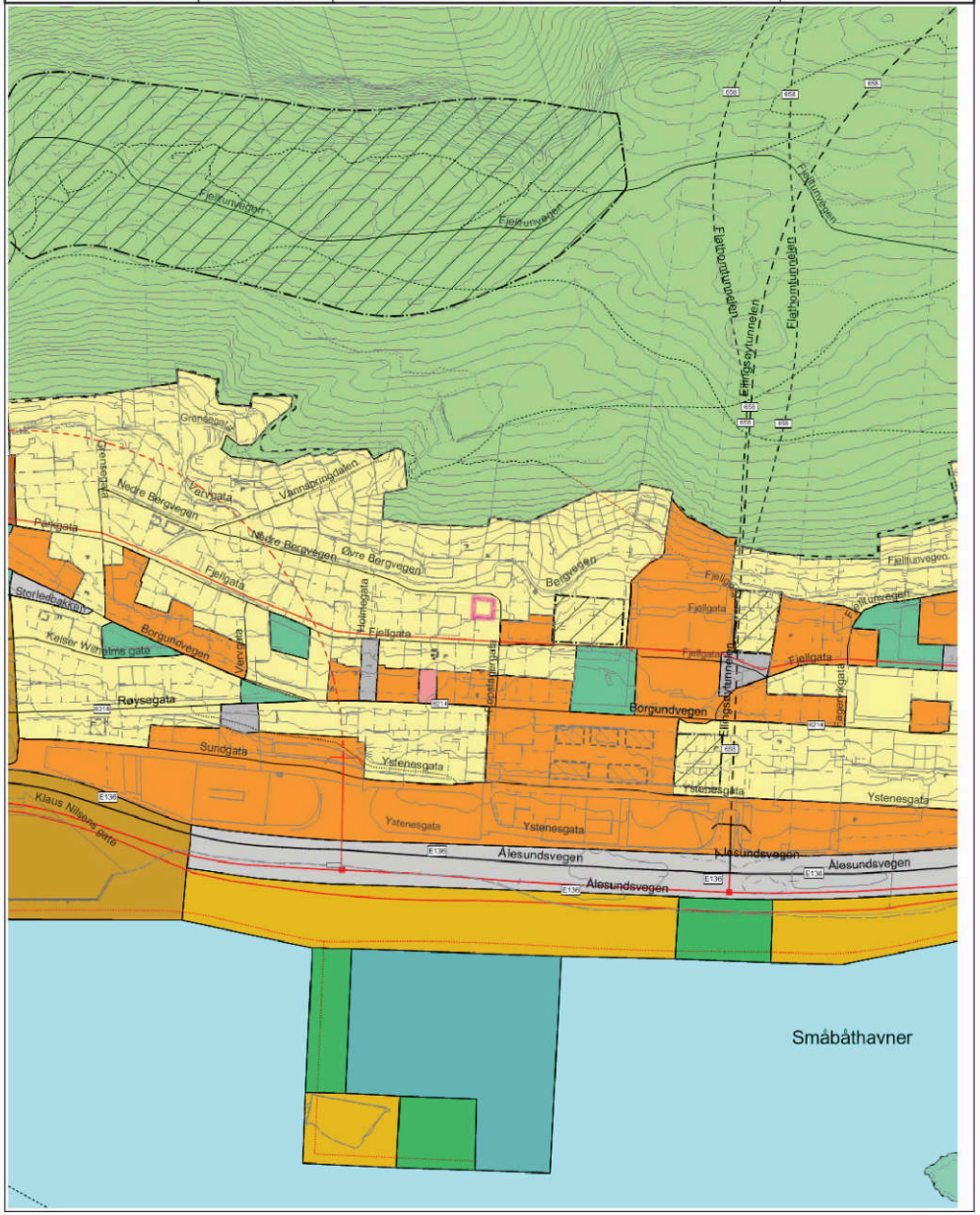
- Fylkesvegboks
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Steingjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Bevaring av bygninger
- Almennyttig formål
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Offentlig
- Fylkesveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurFrittstående
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Eksisterende tre som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- Kommunalveg gatenavn.
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- VeggFrittstående
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde forslag
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gate m/fortau
- Park
- Bolig/Forretning

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 542 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Repslagergata 7<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:4000


Fjellunnvegen
Fjellunnvegen
Fjellunnvegen

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 542 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Repslagergata 7<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. |
| Bygningspunkt | Bygg godkjent revet | Byggetiltak Ca. angivelse |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Grenselinje nøyaktig måling |
| Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Uavklart grense | Flaggstang |
| Hekk | Frittstående mur | Gjerde |
| Loddrett mur | Steingjerde | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Takkant Annen Bygning | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Sti | Takoverbygg |
| Udefinerte bygg | Bolig | Garasje, carport og uthus |
| Næring og carport | Sluk | Hydrant |
| Kumlokk | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Trapp | Høydekurve 1m Ålesund | Eiendomsteig |
| Park | Bebygd område | Skog |
| Annet | | |

Ålesund kommune

# VEGADKOMST

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 201 | Bnr: 542 | Fnr: 0 | Snr: 3 |
| Adresse: | Repslagergata 7<br>6003 ÅLESUND | | | |
| Adkomst: | Har adresse knyttet til offentlig veg. | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

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

## 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 | | |



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 193/62 fremlagt i møte,

Ålesund, den 10. august 1962

Ålesunds Bygningsråd

Her.

Herved anmeldes forandring og utvidelse av spiskammer som ombygges til bad i Repslagergt. 7, 2. etasje. I rommet er der 1 luftventil i veggen mot syd og 1 luftkanal til taket.
Vedlagt følger tegning med pårisset forandring.

Med hilsen
Oskar Mürlaas

Skal returnerast til Ålo.k

TINGLYST 26 SEPT 2002 SUNNMØRE TINGRETT DAGBOKNR. 12760

**Krav** [1] **om**

[x] oppdeling i eigarseksjonar
[ ] reseksjonering

Opplysningane i felta **1-4** skal registerast i grunnboka.

**1. Eigedomen**

| Kommunenr | Kommunenamn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1504 | Ålesund | 201 | 542 | | |

**2. Heimelshavar(ar)**

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) | Namn | Ideell part 3) |
|---|---|---|
| 210647 [redacted] | Svein Inge Muriaas | |
| 280541 [redacted] | Brit Sæther | |

**3. Krav**

Ein krev oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.

| S.-nr | Føre-mål 4) | Brøk (teljar) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | Føre-mål 4) | Brøk (teljar) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | Føre-mål 4) | Brøk (teljar) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | Føre-mål 4) | Brøk (teljar) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr | Føre-mål 4) | Brøk (teljar) 5) | Til-leggs-areal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 80 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 80 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 80 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | | | | | | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | | | | | | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | | | | | | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | | | | | | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | | | | | | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Doknr: 12760 Tinglyst: 26.09.2002 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum teljarar: 240 0 = nemnar: 240

**4. Utfyllande tekst** 7)

I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.

Dato 5/9-02 Underskrifta(ane) til heimelshavaren(ane) Svein Muriaas

Nr 703034-EN Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1999





**5. Eigenfråsegn**

Underskrivne sannar at

a) [ ] seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjeve byggjeløyve,
eller
[x] seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde

b) [x] seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen

c) [x] inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining

d) [x] føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål,
eller
[ ] det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova

e) [ ] ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegner, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.

f) [ ] areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av egiedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vaktmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett

g) [x] hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboeigedom

h) [x] kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom,
eller
[ ] bustadseksjonen er ein fritidsbustad,
eller
[ ] alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad

i) [x] det er fastsett vedtekter (§ 28).

**Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).**

**6. Teikningar mm**

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet.
På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einskild rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| d, dato | Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevst det samtykkje frå ektemake/ registrert partnar dersameigebrøken blir redusert) |
|---|---|---|
| Molde 5/9-02 | Svein Muriaas | |

r 703034-EN Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-1999 Side 2 av 3

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 201 | 542 | 1-3 | | i Ålesund | kommune |

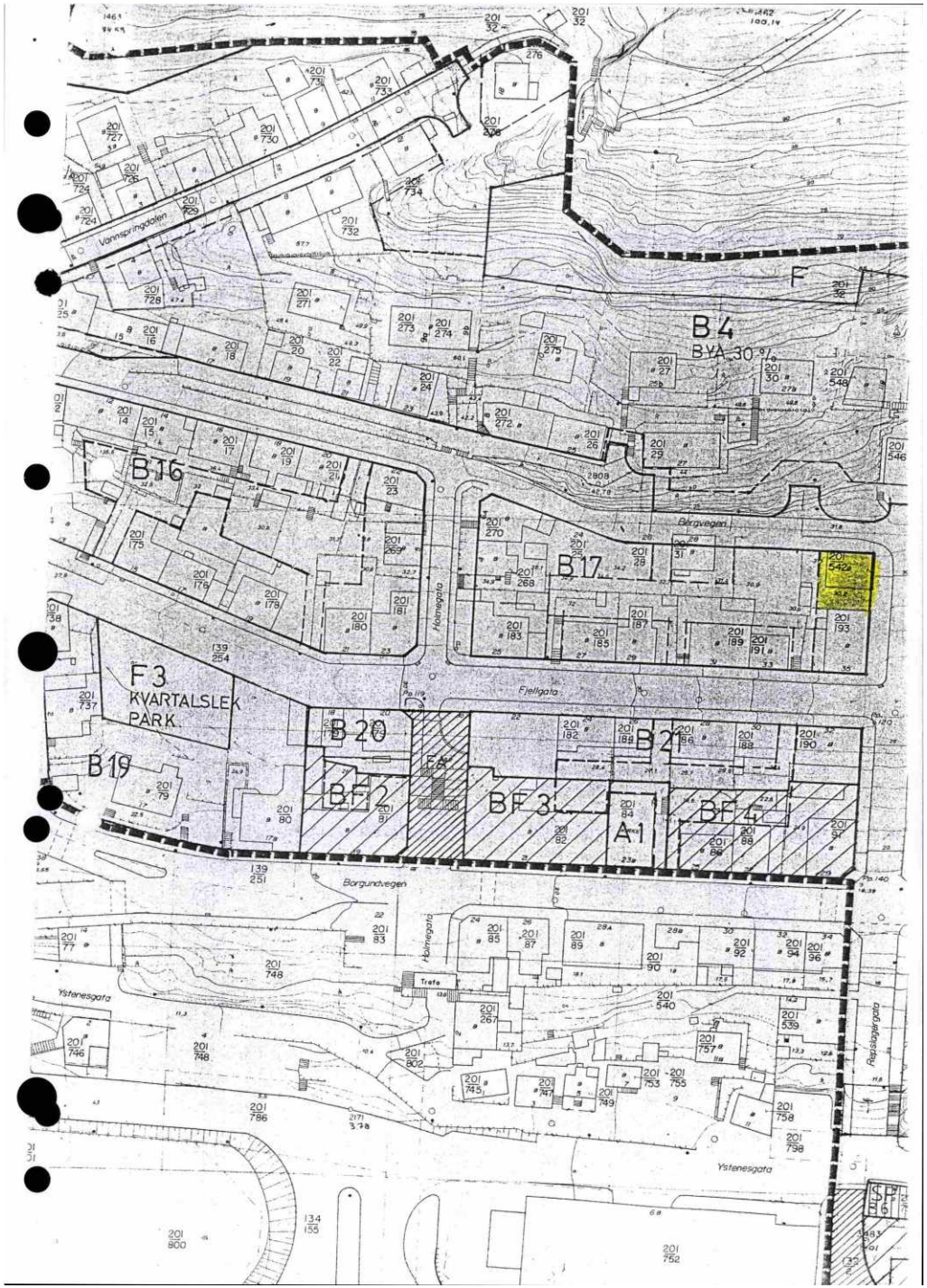
| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 26.09.02 | Ålesund kommune TEKNISK SEKTOR Avdeling for kart og oppmåling |

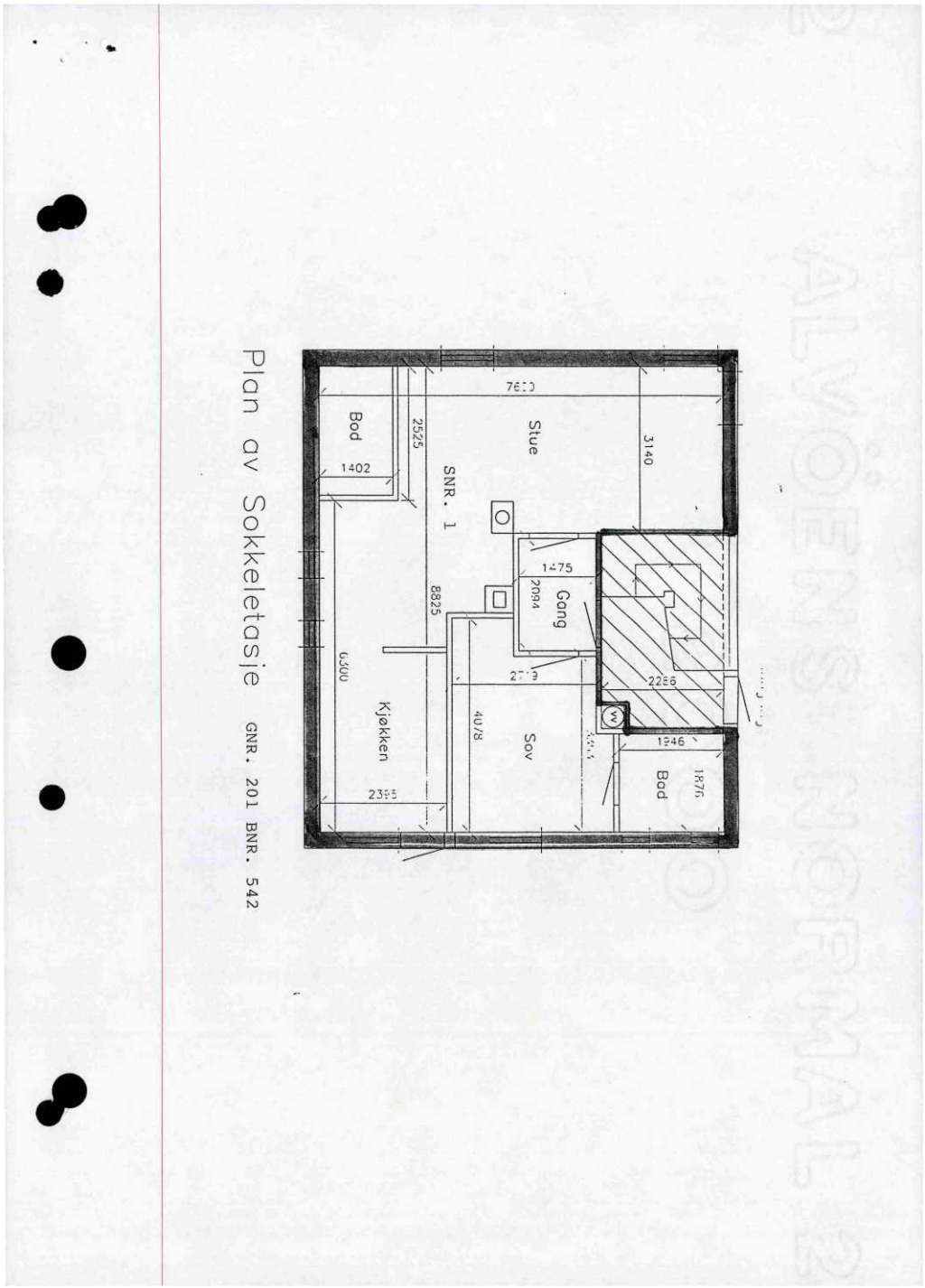
**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameleseksjon bolig, SN=sameleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/12760/58
Attesteringstidspunkt 2026-02-26 09:07

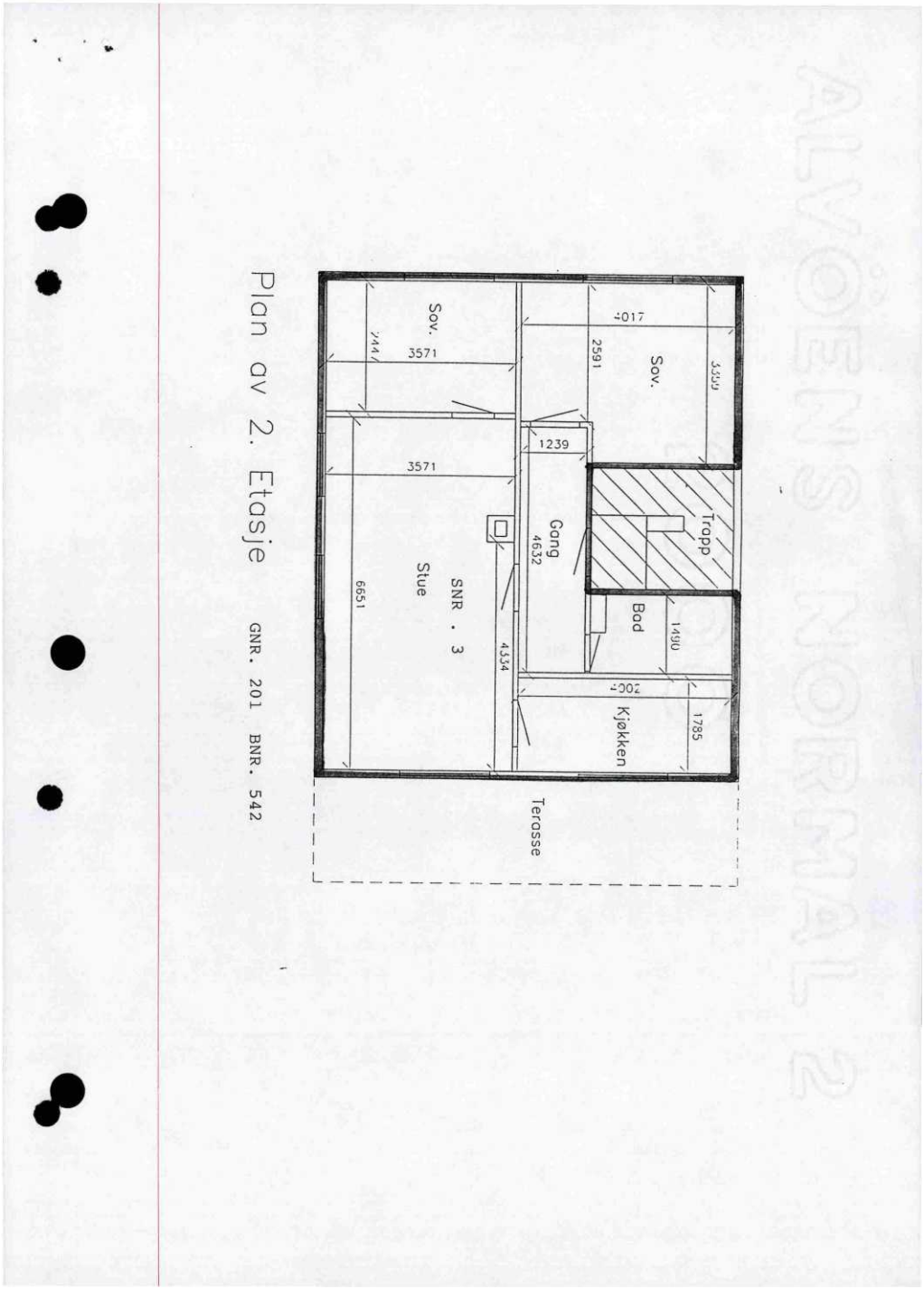




Plan av Sokkeletasje GNR. 201 BNR. 542
Bod
1402
2525
SNR. 1
Stue
7610
3140
1475
2094
Gang
8825
6300
Kjøkken
2395
4078
Sov
2286
1946
Bad
1876






Plan av 1. Etasje GNR. 201 BNR. 542
Sov.
3605
2439
Sov.
4010
3349
SNR. 2
Stue
6600
Gang
1176
2736
2337
Trapp
Bad
1569
3572
Kjøkken
3989
1685
Terrasse



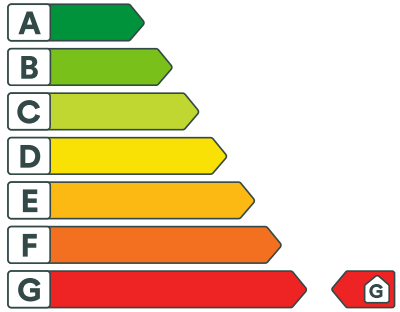

ALVOENSGRUPPEN

enova

# Energiattest

G

| Adresse | |
|---|---|
| **Repslagergata 7, 6003 ÅLESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**27.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-275761** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**178922718** |
| Gårdsnummer<br>**201** | Bruksnummer<br>**542** |
| Seksjonsnummer<br>**3** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1915** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**67,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**64,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **599,37 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **572,93 kWh/m²** | **39 186 kWh** |

# Repslagergata 7, 6003 ÅLESUND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Repslagergata 7, 6003 ÅLESUND

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 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: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Notater

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




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

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# 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

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260045 / Anders Kristian Gundersen Vadset, tlf. 934 31 969
Repslagergata 7, 6003 Ålesund.
Gnr. 201, Bnr. 542, Snr. 3, Ålesund kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- 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: 16260045
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.04.2026

EiendomsMegler 1

Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

934 31 969
anders.vadset@em1.no

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

eiendomsmegler1.no