

# PROAKTIV

## Sentrumsnær leilighet

Felles hage, mye boltreplass og behagelige oppholdsrom.

STEINVÅGVEGEN 45



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# ASPØYA

Sentrumsnær leilighet med felles hage. Mye boltreplass og behagelige oppholdsrom. Kort vei til buss, butikk og sentrum.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Steinvågvegen 45, 6005  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 200, bnr. 494, snr. 1 i  
Sameiet Steinvågvegen 45

**Prisantydning:** 2.100.000,-

**Omkostninger:** 66.750,-

**Totalpris:** 2.166.750,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1922

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 69 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 69 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Gateparkering etter  
områdets bestemmelser.

**Tomt:** 501.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.082,-

**Felleskostnader inkl.:** Kommunale  
avgifter, bygningsforsikring og vedlikehold.

I følge styreleder forventes det at  
fellesutgiftene vil øke med minst 4% fra og  
med 1. januar 2027.

**Energimerke:** Energiklasse: G

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	96		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:  
**Inge-André Godø**



**Inge-André Godø**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 464 13 190  
**E-post:** inge@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:** 91 73 83 52  
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrket møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid.

Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nyere høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Sentrumsnær leilighet med felles hage. Mye boltreplass og behagelige oppholdsrom. Kort vei til buss, butikk og sentrum.

Velkommen til Steinvågvegen 45 - her har du 69 kvm boltreplass og en herlig, felles hage som vender mot syd og solen. Leiligheten har to praktiske soverom og fint kjøkken med integrerte hvitevarer. Uansett om man skal grille i hagen eller kokkelere på kjøkkenet, er det greit å ha butikk i umiddelbar nærhet. Her er Bunnpris ved Steinvågsbroa et utmerket valg, i tillegg til Rema 1000 i Nedre Strandgate og søndagsåpen Bunnpris i Torghallen.

Det skal være praktisk å bo her - med busstopp bare noen få meter unna som tar deg innover og utover så ofte som hvert femtende minutt. Det tar muligens litt lenger tid opp Sukkertoppen, men tar du på løpeskoene er det absolutt muligheter. Kort vei er det også til Tueneset med fine turstier. Treningscenter og fast food-alternativ i Skarbøvika.

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røskvald valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykket så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.

**Beliggenhet**  
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

**Proaktiv Ålesund**  
Kongens gate 2, 6002 Ålesund  
**Tlf.:**  
**E-post:**



# ASPØYA

Kommune: Ålesund / Område: Aspøya

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Er du en rastløs sjel med behov for å ha kontinuerlig flyt rundt deg, alltid noe å gjøre og alltid noe å se? I Steinvågvegen bor du litt utenfor bykjernen men også med nærhet til flotte turområder med varierende helling. Her ligger alt til rette for at du kan legge beina høyt etter jobb eller ta deg en fantastisk steinovnspizza på Anno før du går på Storhaugen, Sukkertoppen eller på Tueneset.

Dersom kjøkkenet mangler råvarer eller inspirasjon er noen av Ålesunds beste spisesteder like ved. På Aspøya ligger Anno, Apotekergata nr 5, Stuene og Real American Steakhouse. Trasker man videre over den velkjente Hellebroa finner man ytterligere spisesteder som Le Sund, Bryt, Zuuma, XL diner, Happy Elefante, Polarbjørn m.fl.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Betania Linje 1, 21	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	19 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Strandgata	8 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Kremmergaarden Butikksenter	18 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	17 min 🚶

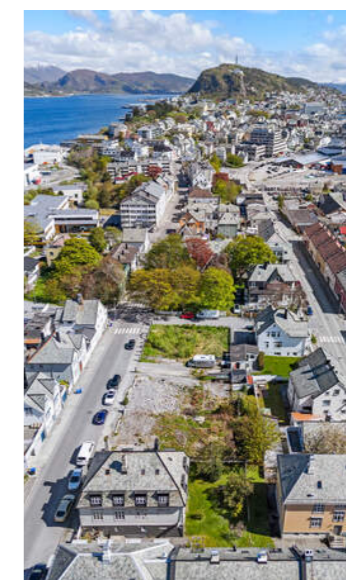
## SPORT

🏏 Bowling og squashall Squash	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Stor ola - marka Fotball	21 min 🚶 1.6 km
🏊 Ålesund Helsestudio	5 min 🚶
🏊 Sprek365 Aspøya	9 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Skutvika Ålesund	5 min 🚶
🚗 Brunholmen P-hus	13 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Like utenfor døren finnes en rekke kjekke turområder. På Storhaugen er det gode muligheter for en liten luftetur med fabelaktig utsikt, mens på Hessa er Sukkertoppen et nydelig turmål med like nydelig utsikt. Er man glad i grus og få høydemeter under beina er Tueneset et godt utgangspunkt. Her kan man nyte bølgeskulp og fuglekvitte langs Kloppane og mot Hessabana. Videre er det ellers gode turmuligheter mot Byparken, Fjellstua og Borgernes Veg.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Bunnpris Broa er like ved boligen og her kan du gjøre unna det meste man trenger av handling. På Storsenteret og Kremmergården finner man en rekke klesbutikker, apotek, vinmonopol og videre flere dagligvarekjeder. Dersom man ønsker gratis parkering finner man en rekke store butikkjeder og kaféer på Moa.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon. Nærmeste busstopp ligger cirka 100 meter fra eiendommen. Herfra tar bussen deg i retning Ålesund rutebilstasjon, og videre innover mot Moa. Fra rutebilstasjonen er buss- og båttilbudet godt, med ekspressrute til Moa, båttilbud til Langevåg, flybuss til Vigra og mindre ruter innenfor byens grenser.

Boligen ligger bare en svipptur unna fra Aspøy Barneskole med skoletrinn fra 1-7. kl. og SFO-ordning. Skarbøvik Ungdomsskole ligger cirka 3 km fra eiendommen og nås enkelt med buss og/eller bil. Latinskolen ligger like ved med et godt utvalg av studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.

Idretten er organisert i blant annet SIF/Hessa, hvor det er etablert gode tilbud til barn og unge. Her er det et variert tilbud med fotball og håndball.



Klubben disponerer to kunstgressbaner og en gressbane. Det er også en rekke flotte treningssenter i nærheten, blant annet Mudo Gym og Sprek365.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av bygårder og boligblokker.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### SKOLER

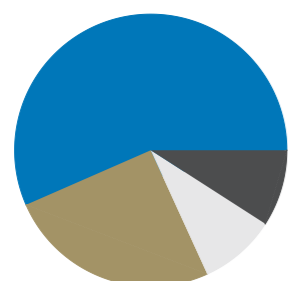
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	12 min 1 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 29 elever, 3 klasser	17 min 1.5 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	3 min 1.9 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	17 min 1.5 km

#### BARNEHAGER

Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Skarbøvik barnehage (0-5 år) 52 barn	19 min 1.7 km
Midtbyen barnehage (1-5 år) 49 barn	24 min 1.9 km



#### BOLIGMASSE



9% enebolig  
25% rekkehus  
56% blokk  
9% annet

# VELKOMMEN TIL STEINVÅGVEGEN 45

Vi starter utendørs – boligen har stor felles hage!

## Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

## Tomtestørrelse

501 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er lett skrånende, sørvendt. Den er opparbeidet med fortau mot Steinvågvegen mot nord. Det er også en innegjerdet hage med singlet tørkeplass og stor gressplen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1922. Den ble senere ombygd og utvidet på 90-tallet. I perioden 2009-2012 ble leiligheten omfattende oppusset og fornyet med blant annet nytt bad, nytt kjøkken og nye innvendige overflater. I tillegg ble det montert rør-i-rør system for tappevann og store deler av el-anlegget ble fornyet. Det ble lagt nye laminatgulv og malt en del innvendige overflater i 2021.

Grunnmuren er av sparesteinsmur, pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av reisverk/bindingsverk med utvendig kledning av tre. Det er tette, panelte ytterdører med karmen av tre. Vinduene har karmen av tre, de fleste med isolerglass. Tak som valmtak med mansard, tekket med skifer.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Vinduene mot vest er ikke fagmessig montert. Det er ikke beslag i underkant av vinduene. Karmene på vinduene mot vest er malingslitte på utsiden. Det er løs maling og spor etter kondens på innvendige karmen, gjelder i hovedsak bad og soverom. Det eldste vinduet, med enkelt glass, er nærmest utslitt og står foran utskifting.

- Etasjeskille/gulv mo grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 16 mm. gjennom hele rommet, i stuen.

- Bad, overflater vegger og himling: Det er et vindu i dusjsonen, med karmen og utforing av malt tre.





- Bad, overflater gulv: En del av gulvbelegget har lagt under et teppe og har trolig blitt for varmt, det har oppstått misfarging.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er et merke etter en varm panne på benkeplaten. Eier har slipt og oljet benken, men merket er fremdeles synlig.
- Ventilasjon: Det minste soverommet har spor etter kondens på vinduet, et tegn på manglende ventilasjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap
- Stoppekran
- synlige avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med spalventiler
- Varmtvannstank på ca. 120 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarsler og håndslukker
- Komfyrvakt
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Varmekabel i badegulvet

#### Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 4. mai 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i leiligheten siden hun kjøpte den i juni 2024 til juni 2025, og etter dette har den vært utleid. Selger svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja, festet i dusjveggen.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
Ja. Fuktmerker på innside vindu, badetrom.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
Ja. Varmgang i ledningen til varmtvannstanken, mangel på komfyrvakt og ødelagt belysning.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (Ålesund Elektro AS); Feil fra el-kontroll ble utbedret. Fastmontert varmtvannstank ledning, fikset belysning og montert komfyrvakt. Har dokumentasjon på arbeidet.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Ja. Baderomsvindu.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ja. Planlagt befarig av vindu på loft i sameiet, skal vurderes av styret om disse skal skiftes 2026.



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



## PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder en åpen stue- /kjøkkenløsning, to soverom, et romslig bad og et fint kjøkken.



### Innhold

Leiligheten: Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Sameiet har to felles bodere i underetasjen.

### Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 69 kvm  
Total BRA: 69 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Standard

Proaktiv v/ Inge-André Godø har gleden av å presentere Steinvågevegen 45. Dette er en sentrumsnær leilighet med god plass og en hyggelig, felles hage.

Leiligheten ligger i 1.etasje, og store deler av leiligheten ble overflateoppusset i 2021, og fremstår med god standard på innredninger og overflater.

I entré/gangen er det gode muligheter for oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Fra gangen møter du stue og kjøkken rett forut. Kjøkkenet er tidsriktig og moderne. Her er det god plass til tilberedning av gode matretter for venner og kjente. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Praktisk nisje for kjøl- og fryseskap.

Badet har våtromsbelegg på gulvet med gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjhjørne og toalett, i tillegg til en svært praktisk benkeløsning med nedfelt servant, og plass til vaskemaskin og tørketrommel under.

Soverommene er av bra størrelse med god plass til ønsket sengestørrelse. På hovedsoverommet er det satt inn en stor skyvedørsgarderobe med god plass til hele garderoben.

Velkommen til visning - husk påmelding!

### Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom varmekabel i badegulvet og ellers elektrisitet.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**

2008 - Byttet vinduene mot sør og øst  
2009 - Lagt nye vannrør, ny varmtvannstank (omtrentlig årstall)  
2010 - Lagt nye gulvbelegg  
2012 - Fornytt innvendige overflater på de fleste vegger og himlinger. En del ny platekledning  
2012 - Fornytt badet  
2012 - Oppgradert el-anlegget (omtrentlig årstall)  
2021 - Lagt nye laminatgulv og malt innvendige overflater



## GODE LYSFORHOLD

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Leiligheten er malt i lyse farger og har lyst laminatgulv fra 2021.

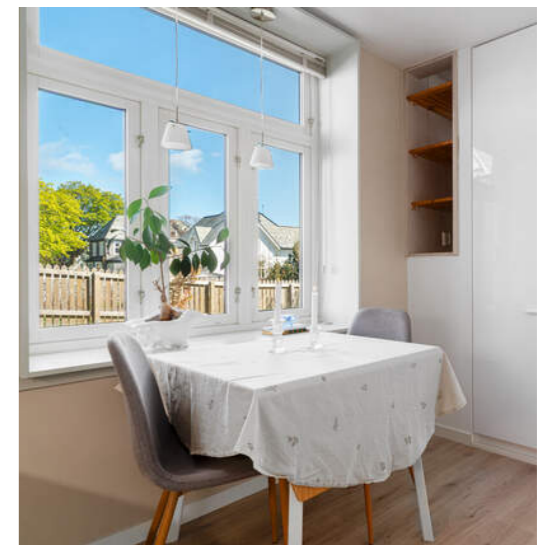




### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng  
av klær og oppbevaring.



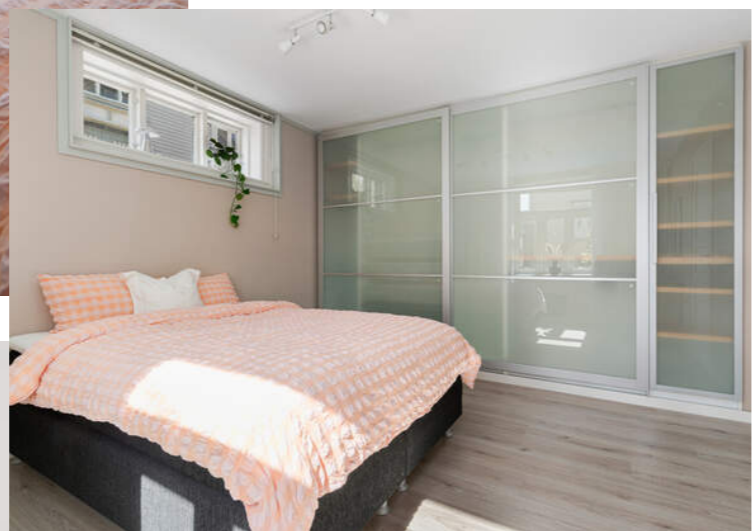
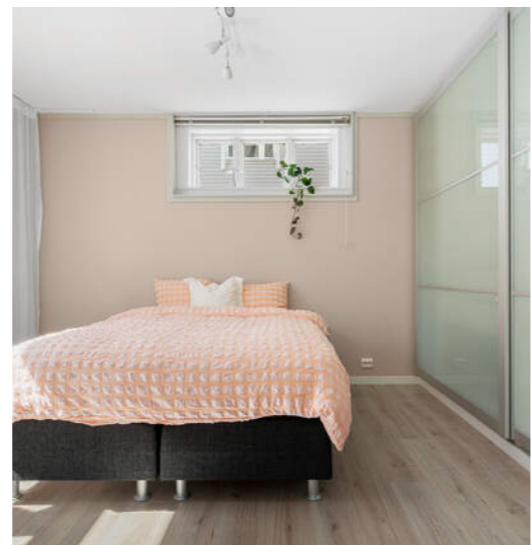
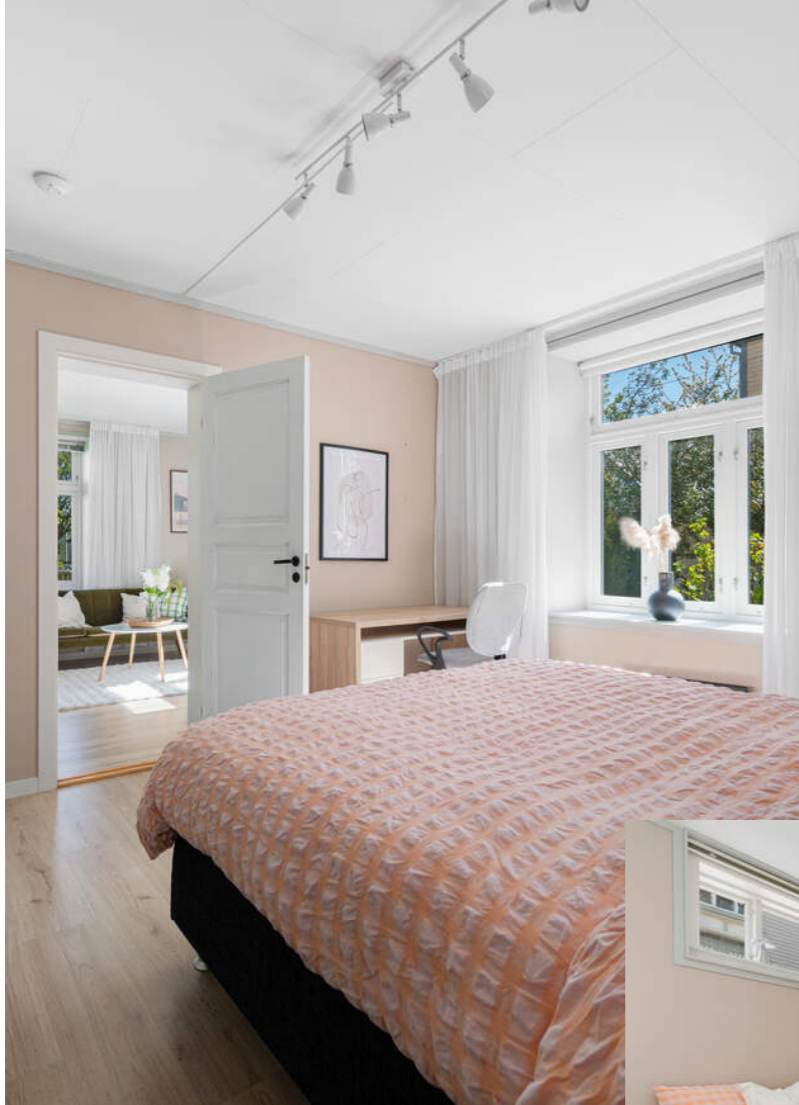




## ALT DU TRENGER

Her er det dusjhjørne og toalett, i tillegg er det en smart benkeplate med nedfelt servant, og plass til vaskemaskin og tørketrommel under.





## TO ROMSLIGE SOVEROM

Hovedsoverommet i leiligheten ligger mot sørvest og har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det andre soverommet har adgang fra gangen.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Karolina Katarzyna Nowosielska

### Om sameiet

I brev fra styreleder mottatt 29.04.2026 skriver hun at det planlegges reparasjon av takvinduer på loftet. Arbeidet omfatter utskifting av glass i fem vinduer. Tiltaket ble forhåndsgodkjent i styremøte i november 2025, og tas opp på nytt i årsmøtet i mai. Kostnad er anslått til ca. kr. 4.500,- pr. vindu. På årsmøtet 19.mai 2026 vil det også bli tatt opp saker som gjelder at store deler av gjerdet på sørsiden av huset kollapse, hvor det må påregnes som en kommende kostnad. I tillegg vil de behandle sak om at det planlegges utvendig maling av to vegger, reparasjon av porten på vestsiden av huset, innføring av forbud mot kortidsutleie.

### Felleskostnader pr. mnd

2.082,-

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, bygningsforsikring og vedlikehold.

I følge styreleder forventes det at fellesutgiftene vil øke med minst 4% fra og med 1. januar 2027.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

## Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

## Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

## Eiendomsskatt

3.144,- for 2026

## Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

## Info formuesverdi

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 utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 9.000 kWh, og en månedlig kostnad for internett gjennom Tafjord på kr. 688,-.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger en bygningsanmeldelse datert 03.07.1919, men ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er normalt at det på bygg som er eldre enn 1998 ikke utstedes slike dokumenter i etterkant. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det heller ikke være mulig å få utstedt ferdigattest. At det ikke utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det ikke er gitt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 21.05.1915, men det er avvik fra disse. Badet i leiligheten er tegnet som felles bodareal. Bruksendring fra bodareal til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra boder til bad ikke er omsøkt/byggemeldt. Leiligheten ser ut til å være utvidet uten formell søknad eller godkjenning. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Den siste oppdelingsbegjæringen/seksjoneringen stemmer med faktisk bygning.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/200/494/1:  
22.11.1917 - Dokumentnr: 900156 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:200 Bnr:494  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1992 - Dokumentnr: 2502 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 484/2631  
Bygningen ble seksjonert til fire boenheter, samt bestemmelse rom fellesareal.

26.03.1996 - Dokumentnr: 4237 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endring av formål/brøk:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 614/2761  
Bygningen ble reseksjonert da seksjon 1 gjorde en avtale med øvrige seksjonseiere om å overta en del av fellesarealet i kjelleren og innlemmet dette i seksjon 1.

03.09.1996 - Dokumentnr: 11540 - Resek/ending  
formål/brøk/tilleggsdel  
Endring av formål/brøk:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 614/2941  
Bygningen ble reseksjonert da seksjon 3 overtok et areal i kjelleren for så å lage en intern trapp vider opp til sin seksjon i 1. etasje.

01.01.2020 - Dokumentnr: 692774 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1504 Gnr:200 Bnr:494 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 47525 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1507 Gnr:200 Bnr:494 Snr:1

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er i Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 avsatt til boligbebyggelse. Se vedlagt kart bak i salgsoppgaven. Det planlegges et byggeprosjekt på nabotomten i Steinvågvegen 43, hvor det ble mottatt nabovarsel i slutten av 2024. Mer informasjon om det som skal bygges kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Tirsdag, 28. april 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

52 500,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Pantestattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

53 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

66 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

2 153 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

2 166 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 kjøper som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**

Anna Sørdal Torvik

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 37 800 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 35 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time - kunden blir maks fakturert for 1 stk visning. Privatvisninger er gratis. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 44 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger - her har vi det meste fra da du kjøpte, egentlig en kostnad på kr.6 938,- kr 1 200,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Foto kr 5 000,00, Tilstandsrapport kr 10 800,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 841.

Totale kostnader kr. 62 231.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

**Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

**Vedlegg til salgsoppgave**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Formuesverdi primær**

594.105,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**

2.376.418,- for 2024

**Dato salgsoppgave**  
13.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 200, bnr. 494, snr. 1

### Markedsverdi

**2 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026    Rapportdato: 11.05.2026    Oppdragsnr.: 13707-1710    Eiendomsverdi ref nr: AD2932  
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS    Vår ref: HG



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@young.no  
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 2 av 22

Steinvågevegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 3 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport 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

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 4 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1922. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten ble ombygd og utvidet på 90 tallet. Den ble senere omfattende oppusset og fornyet i perioden 2009 - 2012 med bla nytt bad, nytt kjøkken og nye innvendige overflater. Det ble montert rør i rør system for tappevann og store deler av el anlegget ble fornyet. Det ble lagt nye laminatgulv og malt en del innvendige overflater i 2021.

Vinduene mot sør og øst ble byttet i 2008 og fremstår i normalt god stand. Vinduene mot vest er fra 90 tallet og har noe slitasje. Ett vindu mot vest er slitt og står foran utskifting. Døren mellom leiligheten og trapperommet er ikke lyd- eller brannklassifisert. En del av gulvbelegget på badet er misfarget.

Bordkledningen er trolig fra byggeåret. Det er ikke lufting langs nedre kant av kledningen. Taket er trolig i stor grad fra byggeåret, og nærmer seg sin forventede levetid. Dette er felles bygningsdeler og vil normalt være et felles anliggende for sameiet.

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

### Tre roms leilighet - Byggeår: 1922

**UTVENDIG**  
Grunnmuren er av sparesteinsmur, pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av reisverk /bindingsverk med utvendig kledning av tre. Tette, panelte ytterdører med karmen av tre. Vinduene har karmen av tre, de fleste med isolerglass. Tak som valmtak med mansard, tekket med skifer.

**INNVEDIG**  
Laminat og vinylbelegg på gulvene. Malt tapet på veggene. Sparklede og malte bygningsplater, noe malte trefiberplater, i himlingene. De innvendige dørene har karmen av tre og varierende malte fyllingsdører og slette, malte dørblad.

### VÅTROM

Badet har vinylbelegg på gulvet og på veggene. Benkeplate av malt limtre med nedfelt servant. Speil med lys på veggen over servanten. Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Dusjnische med glassvegg. (fra 2021) Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc.

Mekanisk avtrekk fra badet.

**KJØKKEN**  
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimt benkeplate med underlimt oppvaskum av rustfritt stål. Overskap med glassdører. Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / frysenskap. Avtrekksvifte over komfyren. Komfyrvakt på kjøkkenet.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Rør i rør system for tappevann. Fordelingsskap for vann i veggen mellom soverom og bad. Stoppekran i skapet. Synlige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene. Varmtvannstank, ca 120 liter i et skap på det ene soverommet. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Røykvarsler. Håndslukker. Komfyrvakt. Opplegg for fiberoptisk internettlinje. Varmekabel i badegulvet.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	69 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 100 000

### Arealer

**Befaring - og eiendomsopplysninger**  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

**Tre roms leilighet**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Badet i leiligheten er tegnet som felles bodareal på de godkjente tegningene. Leiligheten ser ut til å være utvidet uten formell søknad eller godkjenning. Den siste oppdelingsbegjæringen stemmer med faktisk bygning.

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

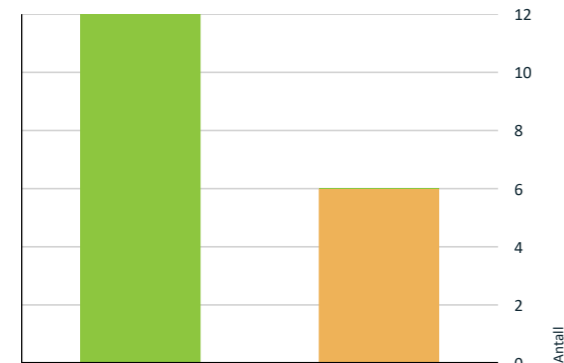
Side: 5 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## 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.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ▲ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ▲ Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tre roms leilighet

##### 1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 6 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET



**Byggeår**  
1922

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Byttet vinduene mot sør og øst
2009	Modernisering	Lagt nye vannrør, ny varmtvannstank. Omtrentlig årstall
2010	Modernisering	Lagt nye gulvbelegg
2012	Modernisering	Fornyet innvendige overflater på de fleste vegger og himlinger. En del ny platekledning.
2012	Modernisering	Fornyet badet
2012	Modernisering	Oppgradert el- anlegget. Omtrentlig årstall.
2012	Modernisering	Fornyet kjøkkenet. Omtrentlig årstall.
2021	Modernisering	Lagt nye laminatgulv. Malt innvendige overflater

### UTVENDIG

#### 1 TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre, de fleste med to lag isolerglass. Vinduer fra 2008 i fasaden mot sør og øst. Vinduer fra 90 tallet mot badet og mot det lille soverommet. Eldre vindu med enkelt glass i vestveggen mot det største soverommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene mot vest er ikke fagmessig montert.

Det er ikke beslag i underkant av vinduene, Karmene på vinduene mot vest er malingslitte på utsiden.

Det er løs maling og spor etter kondens på innvendige karmen, gjelder i hovedsak bad og soverom

Det eldste vinduet, med enkelt glass, er nærmest utslitt og står foran utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene mot bad og soverom står foran skraping og maling.

Det bør etableres beslag i underkant av vinduene.

Vinduet med enkle glass står foran utskifting.

Kondens på innsiden av glassruter skyldes ofte utilstrekkelig ventilering.

Det bør etableres bedre ventilering i det minste soverommet, og avtrekksviften på badet må brukes når badet er fuktig.



Det er ikke beslag under vinduene i fasade vest



Ett vindu med enkle glass, trolig fra byggeåret

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 7 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Sverte etter kondens, vindu soverom



Sverte etter fukt og kondens, vindu bad

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør med karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt mellom leiligheten og trapperommet.



Ytterdør mellom leiligheten og trapperommet

### INNVENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat og vinylbelegg på gulvene.  
Malt tapet på veggene.  
Sparklede og malte bygningsplater, noe malte trefiberplater, i himlingene.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.  
Flytende gulv, trolig på eps isolasjon, i deler av leiligheten.  
Målt høydeforskjell inntil 5 mm / 2 meter målelengde, inntil 16 mm gjennom hele rommet, i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 16 mm gjennom hele rommet, i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

To mursteinspiper i leiligheten, den ene er ikke i bruk.  
Sotluke i den ene pipen, i stuen.  
Det er ikke montert ildsted i leiligheten



Mursteinspipe og sotluke på stuen

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og varierende malte fyllingsdører og slette, malte dørblad.

### VÅTROM

#### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Bad fra 2012.  
Tettesjiktet er i flg tidligere salgsoppgave utført av Nielsen og Mele as, røropplegg av Doimen og sønner as.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.  
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er et vindu i dusjsonen, med karmen og utføring av malt tre.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å dekke til vinduet, eksempelvis med en spruttett gardin.

#### UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelegg på underlag av betong / støpemasse.  
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble målt til ca 60 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del av gulvbelegget har lagt under et teppe og har trolig blitt for varmt, det har oppstått misfarging.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget fungerer med dagens tilstand, misfargingen er primært kosmetisk.

Belegget kan forsøkes malt, alternativt utskiftet.

Partiell reparasjon / utskifting kan være mulig.



Misfarget gulvbelegg på badet

#### UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Tettesjikt av synlig vinylbelegg.  
Belegget er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Gulvbelegget er klemt mot en plastsluk i gulvet

#### UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benkeplate av malt limtre med nedfelt servant.  
Speil med lys på vegg over servanten.  
Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.  
Dusjnische med glassvegg. (fra 2021) Blandebatteri og dusjgarnityr på vegg.  
Gulvmontert wc.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet.  
I tillegg en kanal for naturlig ventilasjon.

#### UNDERETASJE > BAD

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Benyttet eksisterende hull fra tilstøtende rom, soverom. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (11,3%) Eksisterende hull ble benyttet fordi det er både el- og vanninstallasjoner i denne veggen, ny hulltaking vil være både vanskelig og risikabelt.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

### KJØKKEN

#### UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimt benkeplate med underlimt oppvaskkum av rustfritt stål. Overskap med glassdører. Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fryseskap. Komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

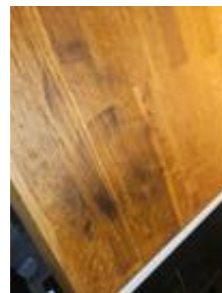
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er et merke etter en varm panne på benkeplaten. Eier har slipt og oljet benken, men merket er fremdeles synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden er kosmetisk. Det kan være mulig å utbedre med ytterligere sliping og oljing, alternativt må benkeplaten byttes for fullgod utbedring.



Merke etter en varm panne på kjøkkenbenken

### UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyren

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann. Fordelingskap for vann i veggen mellom soverom og bad. Stoppekran i skapet.



Fordelingskap for tappevann. Stoppekran i skapet.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i gangen.



Stakeluke for avløp

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene. I tillegg periodisk mekanisk avtrekk fra badet

#### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 10 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Det minste soverommet har spor etter kondens på vinduet, et tegn på manglende ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres bedre ventilering i leiligheten.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 150 liter fra 2009, i et skap på det ene soverommet. Ny el - tilkobling i 2026.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank ca 150 liter fra 2009



Avrenning fra varmtvannstanken via et fast montert rør

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

#### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Kontrollert av Mørenett / eltilsynet 27.10.21

Ålesund elektro as har senere gjennomført en el - kontroll i 2026, og utbedret det de fant nødvendig

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.  
**2012 Det er noe usikkerhet rundt hvorvidt hele el anlegget ble fornyet på en gang**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Samsvarserklæring fra Ålesund elektro for utbedringer etter el - kontroll.**  
**Ny el- tilkobling for varmtvannstanken, ny belysning på badet og monteret komfyrvakt på kjøkkenet. Utført i 2026.**  
**Dagens eier har ikke samsvarserklæring på eldre arbeider.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Det har vært varmgang i kabel til varmtvannstank, men dette er utbedret med ny tilkobling iht nytt regelverk.**

#### 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringskap**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 11 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### 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

### Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Kursfortegnelse



Sikringskap med automatsikringer

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret, det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget. Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Døren mellom leiligheten og trapperommet er en vanlig ytterdør. Denne er ikke lyd- eller brannklassifisert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i leiligheten. Entredøren mot trapperommet bør byttes til en lyd- og brannbegrensende entredør.

Dette bør utføres av et kvalifisert foretak.

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 12 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m<sup>2</sup>/69 m<sup>2</sup>

Tre roms leilighet: Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 100 000

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

2 100 000

### Konklusjon markedsverdi

2 100 000

### Markedsvurdering

Tre roms leilighet i eldre trehus.

Sentralt beliggende i et etablert boligområde på vestre del av Aspøya.

Dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.

Gangavstand til Ålesund sentrum. Kort vei til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen.

### Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 13 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ivar Aasens gate 41 ,6005 ÅLESUND 65 m² 1921 2 sov	03-02-2026	2 450 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>38 462</b>
2 Ivar Aasens gate 37 ,6005 ÅLESUND 52 m² 1921 2 sov	11-12-2024	1 800 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>34 615</b>
3 Ivar Aasens gate 35 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1949 2 sov	12-05-2025	1 650 000	<b>1 590 000</b>	639 000	2 229 000	<b>30 534</b>
4 Skippergata 2 ,6005 ÅLESUND 74 m² 1952 2 sov	25-08-2024	2 250 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>28 378</b>
5 Steinvågvegen 31 ,6005 ÅLESUND 64 m² 1905 1 sov	09-07-2025	2 000 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>28 125</b>
6 Steinvågvegen 45 ,6005 ÅLESUND 69 m² 1922 2 sov	30-05-2024	1 950 000	<b>1 900 000</b>		1 900 000	<b>27 536</b>
7 Skippergata 5 ,6005 ÅLESUND 60 m² 1927 1 sov	30-05-2024	1 500 000	<b>1 400 000</b>		1 400 000	<b>23 333</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader. Iht skjema fra styreleder	Kr.	24 984
Eiendomsskatt, i flg eier	Kr.	3 144
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 500 000**

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 600 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>
--	------------	------------------

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 16 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69			69	
<b>SUM</b>	<b>69</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

### Kommentar

Sameiet har to felles boder i underetasjen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Badet i leiligheten er tegnet som felles bodareal på de godkjente tegningene. Leiligheten ser ut til å være utvidet uten formell søknad eller godkjenning. Den siste oppdelingsbegjæringen stemmer med faktisk bygning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt "byggetegninger" over

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 17 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	494		1	502 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Steinvågvegen 45

#### Hjemmelshaver

Anna Sjørdal Torvik

#### Eierandel

614 / 2941

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på vestre del av Aspøya. Dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehage og barneskole finnes i nærområdet. Gangavstand til Ålesund sentrum. Kort vei til tur og rekreasjonsområdet på Storhaugen.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtgrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men den er tiltenkt boligformål i kommuneplanens arealdel.

#### Om tomten

Lett skrånende, sørvendt tomt.  
Opparbeidet med fortau mot Steinvågvegen mot nord.  
Innegjerdet hage med singlet tørkeplass og stor gressplen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2021

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 18 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.03.2017	kommuneplanens arealdel	Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	26.08.1996		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	21.05.1915	Opprinnelig plantegning	Gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Styreleder i sameiet		Ikke datert skjema, fra april 2026	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	11.05.2026	korrigert etter gjennomlesing, satt inn riktig bilde av sikringsskapet

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 19 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 20 av 22

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktspøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1710

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 21 av 22

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD2932>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND  
Gnr 200 - Bnr 494  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Ålesund Bolig og  
Prosjektmebling AS



## Egenerklæring

Steinvågvegen 45, 6005 ÅLESUND

23 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Steinvågvegen 45	Steinvågvegen 45	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra overtakelse, frem til juni 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 496432121

### Informasjon om selger

Selger

Torvik, Anna Sordal

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Festet i dusjveggen.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Fuktkerker på innside vindu, baderom.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Beskriv feilen og omfanget**  
 varmgang i ledningen til varmtvannstanken, mangel på komfyrvakt og ødelagt belysning.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Feil fra el-kontroll ble utbedret. Fastmontert varmtvannstank ledning, fikset belysning og montert komfyrvakt.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Ålesund Elektro as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget  
 Baderomsvindu.

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4



- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?  
 planlagt befarung av vindu på loft i sameiet, skal vurderes av styret om disse skal skiftes ila 2026.

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75649745


Side 5



### Energiattest



Adresse <b>Steinvågeven 45, 6005 ALESUND</b>	
Dato for energimerking <b>11.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293873</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19982408</b>
Gårdsnummer <b>200</b>	Bruksnummer <b>494</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>U0101</b>



**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 <b>1922</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>69,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>69,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

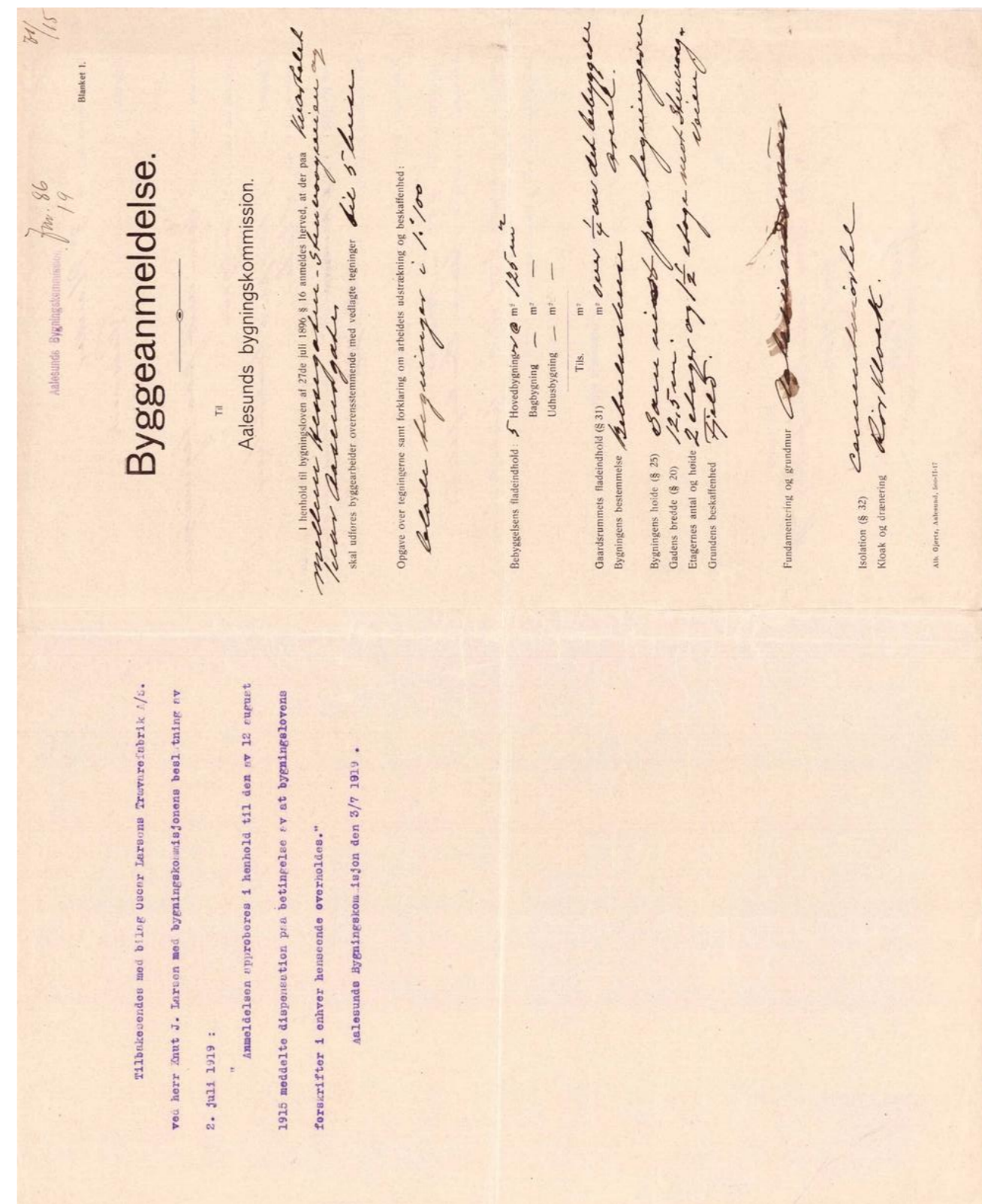
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>357,09 kWh/m²</b>
--

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>342,77 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>23 651 kWh</b>
--	---



Bygningsmateriale (§§ 19, 24) *3" Plaster*

Byggetaaide (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) *Reisemur*

Indledning i kjelleren (§ 34) *Sam vist paa tegningerne*

Indledning paa loftet (§ 33) *ingen*

Trappeaall (§ 38) *1 trappe i hvert rum*

Tagetæking (§§ 40-41) *Skifer*

Antal piber (§§ 57-61) *Sam vist paa tegningerne*

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) *2*

Trulose røgrør (§ 67) *2*

Tagets skraaning (§ 40) *45° og Mangard.*

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) *Sam detaljafsnit*

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægtene) *2 st. w.c. i hvert rum*

Stald, fjos eller ilgen (§ 52 og sundhedsvedtægtene) —

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

Aalsund den

Som eier

*P. pr. Peter Larsen Samfundet*

*Paul Karsten*  
Som ansvarshavende

*Paul Karsten*

Lingen av komplekset i Giskegaten og Hollegaten ledes man hertil av de vanskelige boligforholde her i byen og av de overordentlige omkostninger som nu er forbundet med opførelsen av bygninger. Skal det paa nogen maate la sig gjøre for småkarsfolk at erholde nogenlunde billige boliger er det nødvendig for bygningemyndighetene at maadele enhver lempelse i bygningslovgivningens krav som kan forvarene under hensyn til rimelige fordringer til ildsikkerhet og eg til sunde og gode boliger i almindelighet.

Kommisjonen finder at ingen av de i nærværende ansøeking omhandlede lempelser strider mot disse fordringer. M. h. t. den i stens brandgavl mellem de to midterste hus der ikke tænkes fort op over taket henviser man særskilt til at esendant arrangement er tillatt for to etages truhuse i Bergeu. Det bemerkes at bebyggelsen i strøket er forholdsvis sepen og med fra gaten tilbaketrukkne bygninger. Of. medfølgende situationeride

15/

P. Arntander, M. Bjørlo, Tobiasen.  
Medlemmer av kommisjonen

Medlemmer: M. Bratseth, John Roulid, S. Stenlund

Utskriftens riktighet beridnes:

*Paul Karsten*

A. N. N. 906  
18/15

*Sendes Aalesunds bygningskommission*  
*for efterretning og videre kundgjørelse*  
*for opførelse af videregående skole i*  
*bygningsvesenet.*  
*Rensdal afdeling 28 august 1915.*

*A. N. N.*

Sendes Aalesunds bygningskommission til efterretning og videre kundgjørelse for anseere.

AALESUNDS MAGISTRAT 25 august 1915.

*Rensdal*

642  
Aalesunds Bygningskommission  
1915

DET KONGELIGE DEPARTEMENT  
FOR DE OFFENTLIGE ARBEJDER.  
1115 - 1915 - A.

*7. 86*  
*19*

I henhold til den departementet ved kongelig resolution af 13 februar 1897 og 11 juni 1904 givne bemyndigelse til at meddele specielle dispensationer vedrørende lov om bygningsvesenet af 27 juli 1896 samt lov om forbud mod opførelse af træbygninger i landets byer m.v. af 19 maj 1904 skal departementet herved bestemme:

At det umsette fortrænte lovs §§ 34, 49 og kongelig resolution af 21 november 1904 samt sidstnævnte lovs bestemmelser tillæses, at der ved ~~Kjøbenhavn~~, Hessesten, Stensvegevej og Ivar Aasnes Efte opføres træbygninger overræstnævnte med de indseende ændringer og tegninger paa betingelse af at kjæderleiligheden i bygningen mot Stensvegevej gives vinduer mot syd mot gardrum af mindst 10 m's bredde og at der tinglæses erklæring om at dette ikke yderligere maa bygges.

Foranstående meddeles til efterretning og videre kundgjørelse under henvisning til hr. amtmandens skrivelse af 5 august sidstleden.

Kristiania den 12 august 1915.

*W. N.*

Til Amtmanden i Romdals amt.

*645/*  
*15/15*

Aalesunds kommunale Ingeniørvesen

Itted med etatserne og med de i Aalesund, den 10. december 1915, afholdte møde med Rådhuset.

1/ Behandles dispensationsansøgningerne af 10. ds. fra Oscar Larsen for under 14/ behandlede bygninger.

Be s l u t t e t: "Reguleringskommissionen har intet imod at den søgte dispensation indvilges."

Rådhuset, den 10. december 1915. M. Bratseth.

M. Björlo. E. Sæter.

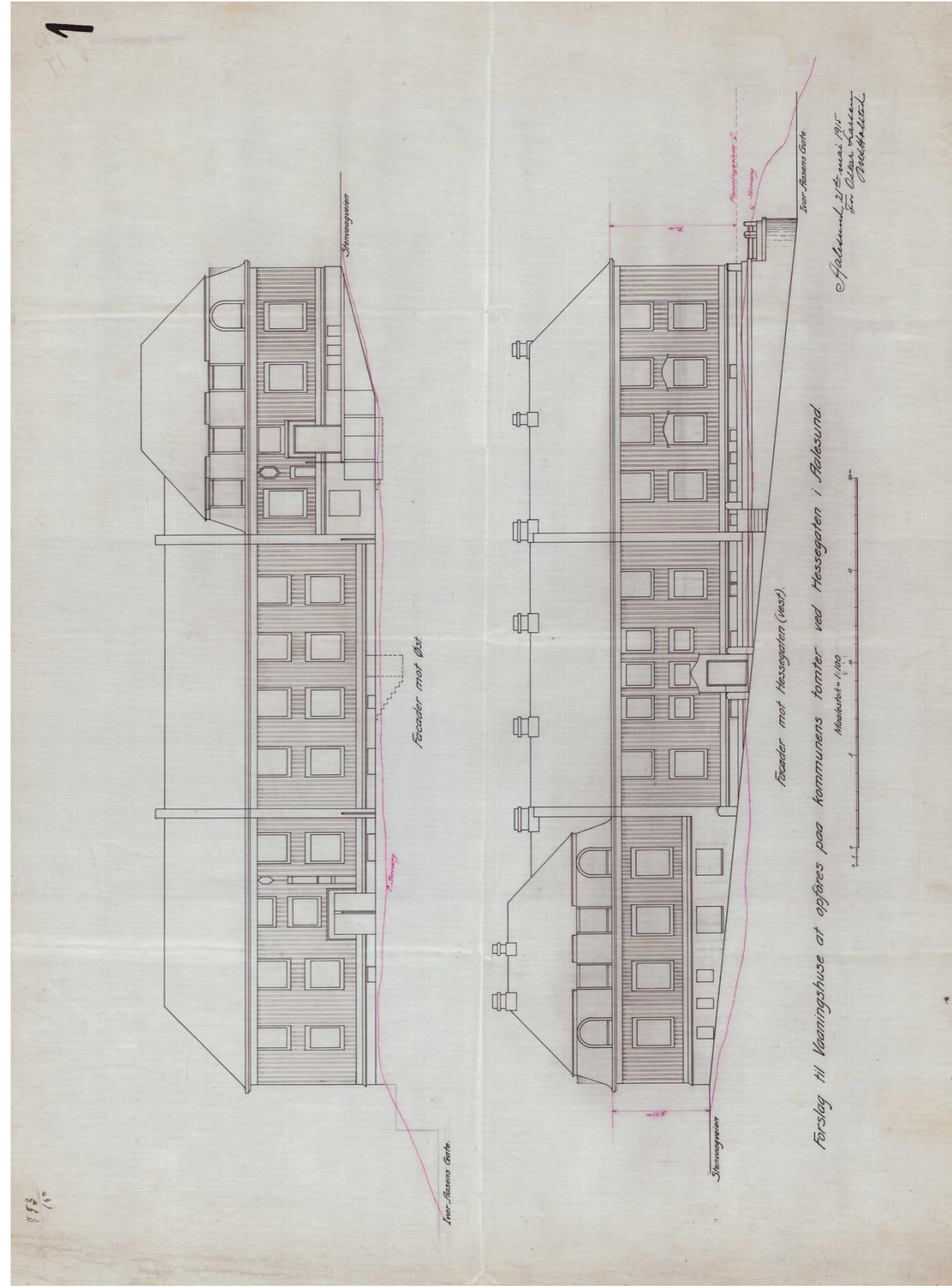
U t s k r i f t

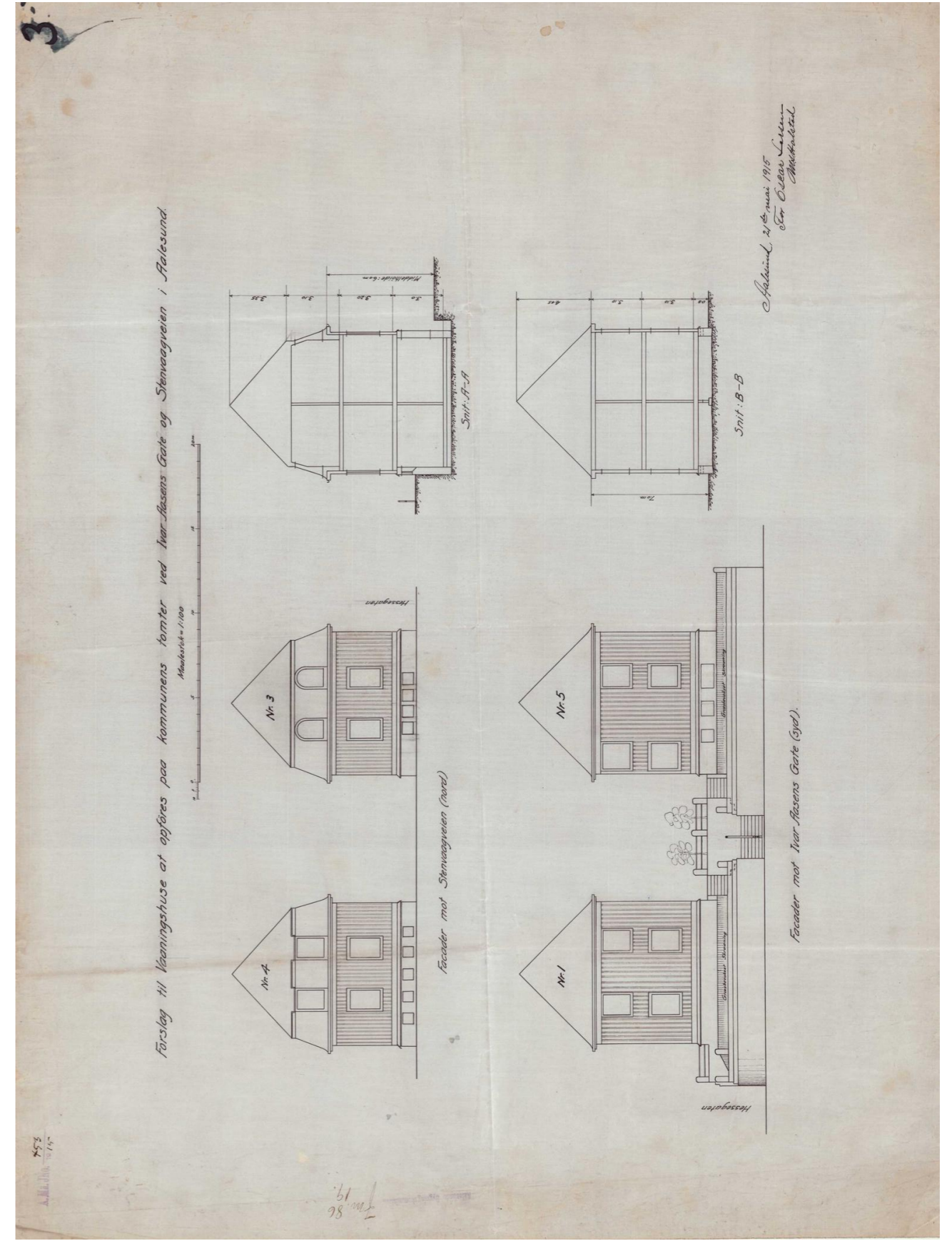
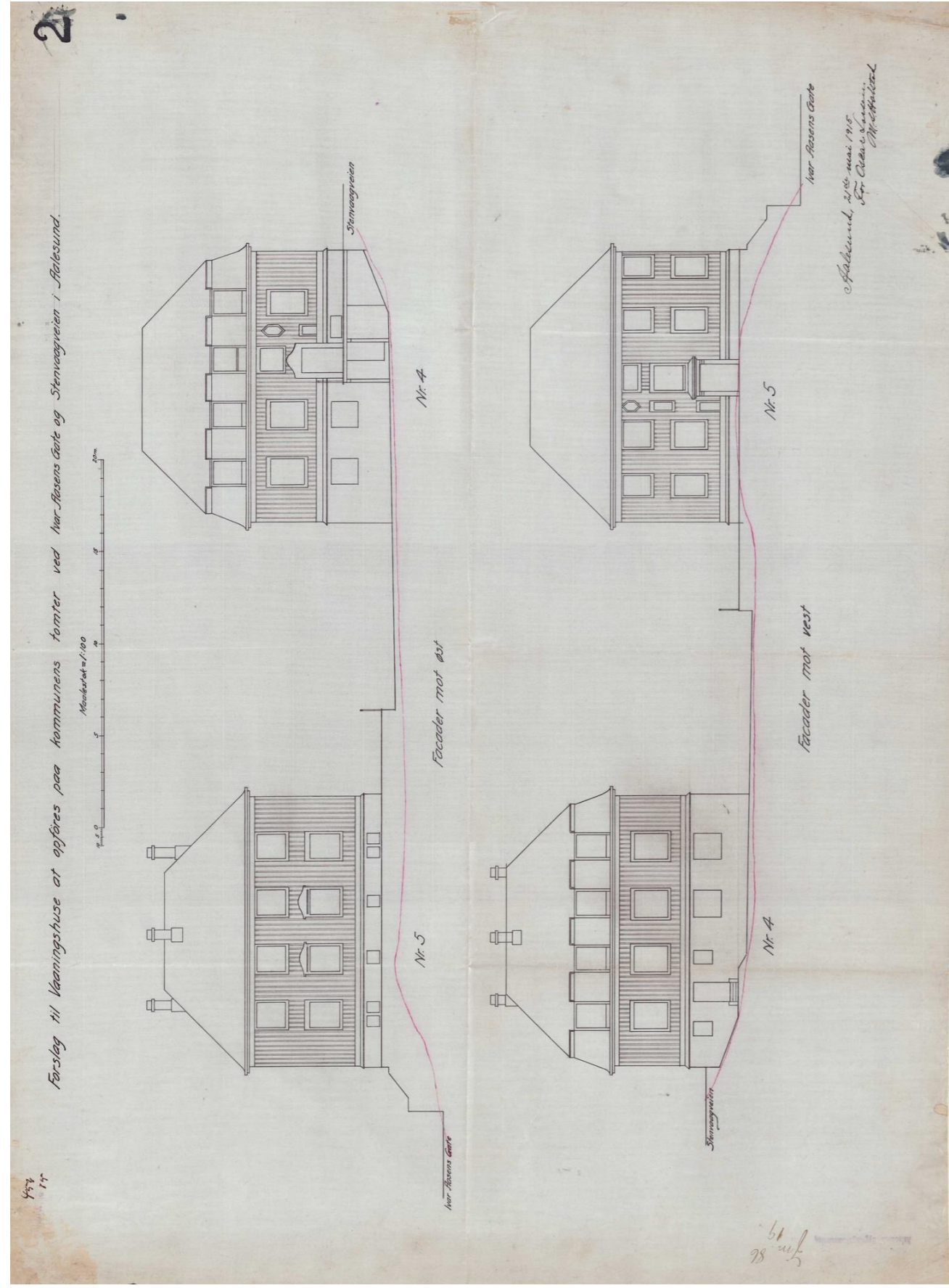
Aalesunds bygningskommissions forhandlingsprotokol for særsigt nedensstående betrefter.

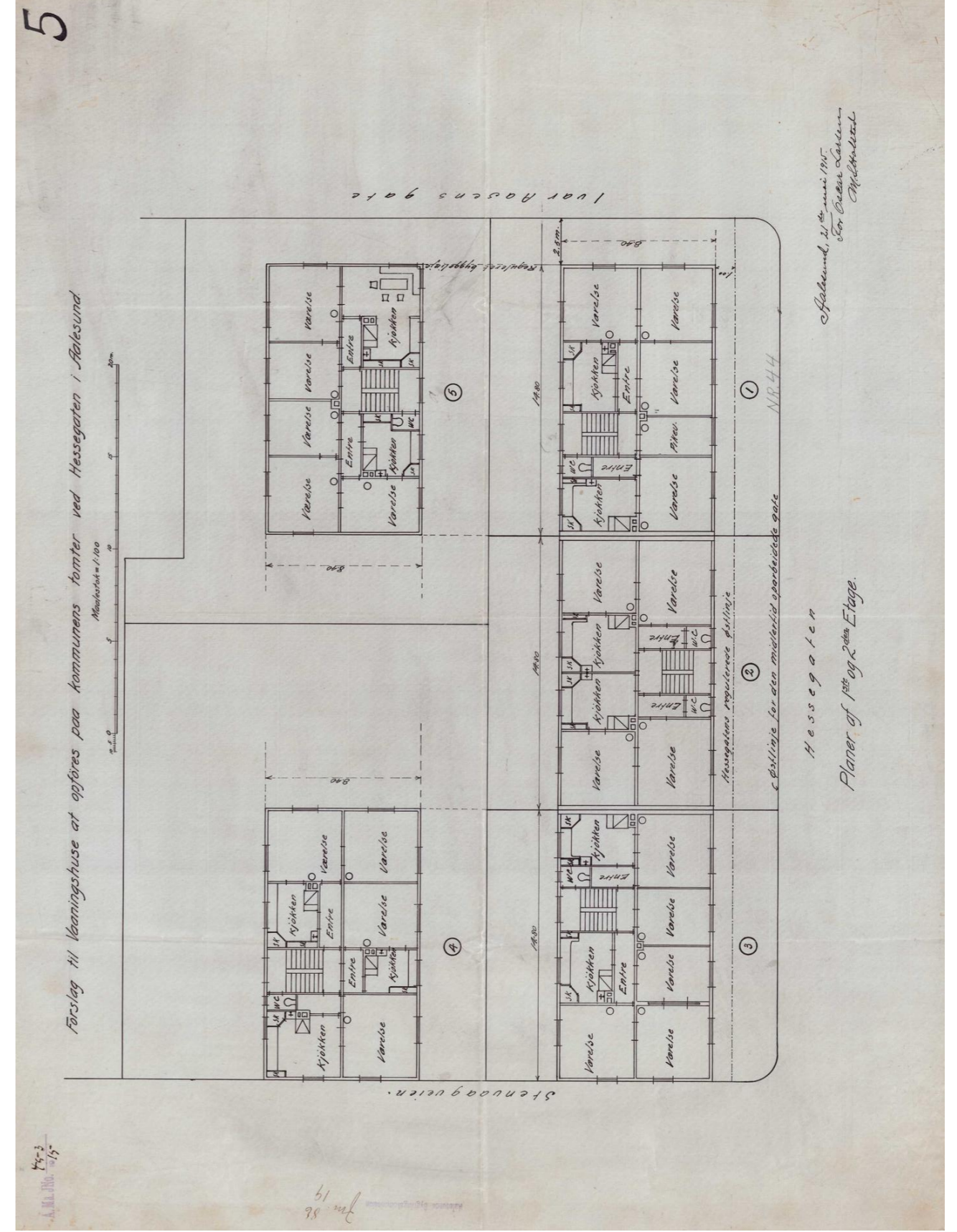
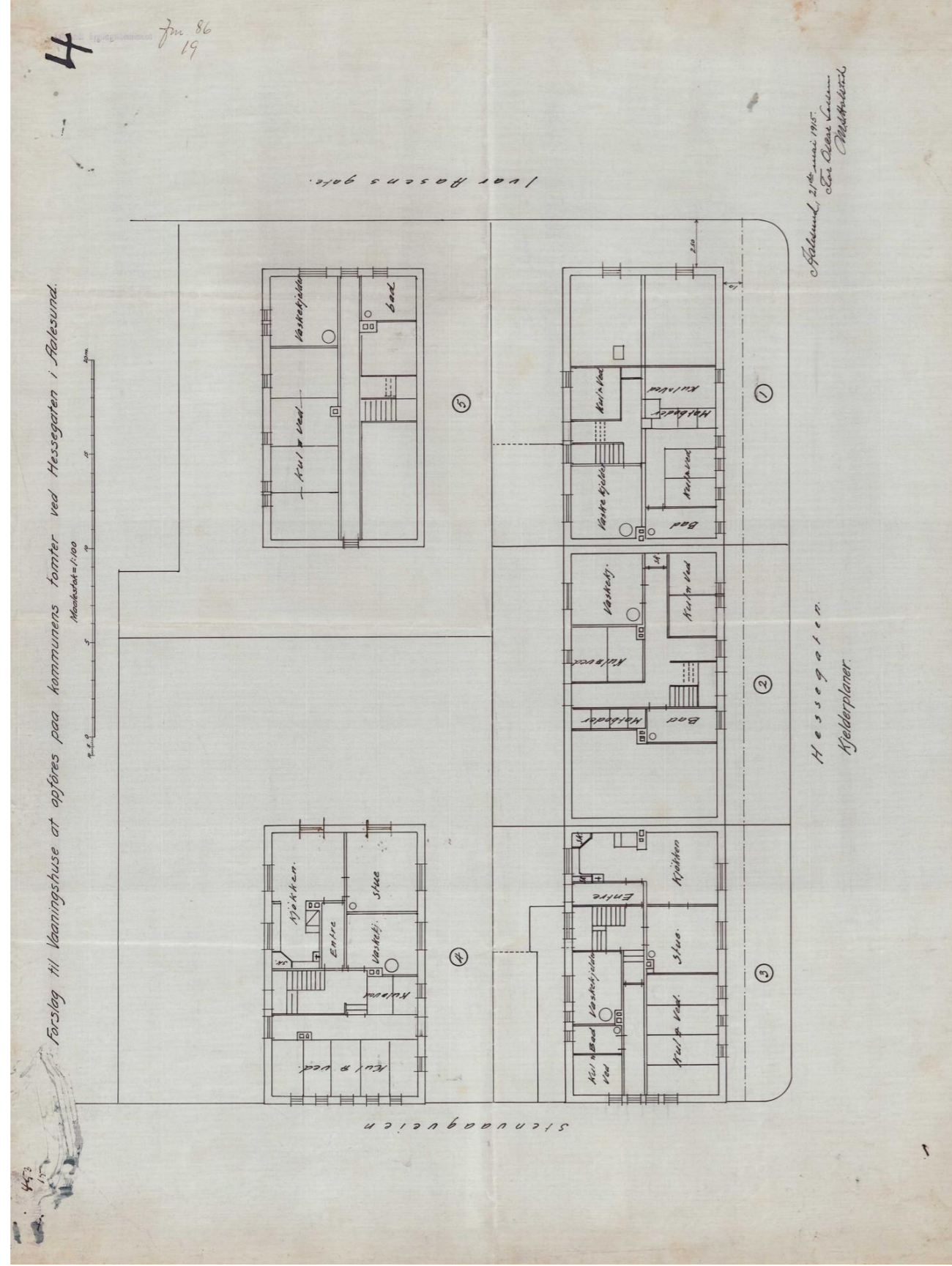
Aar 1915 den 11. december afholdtes møde paa Rådhuset.

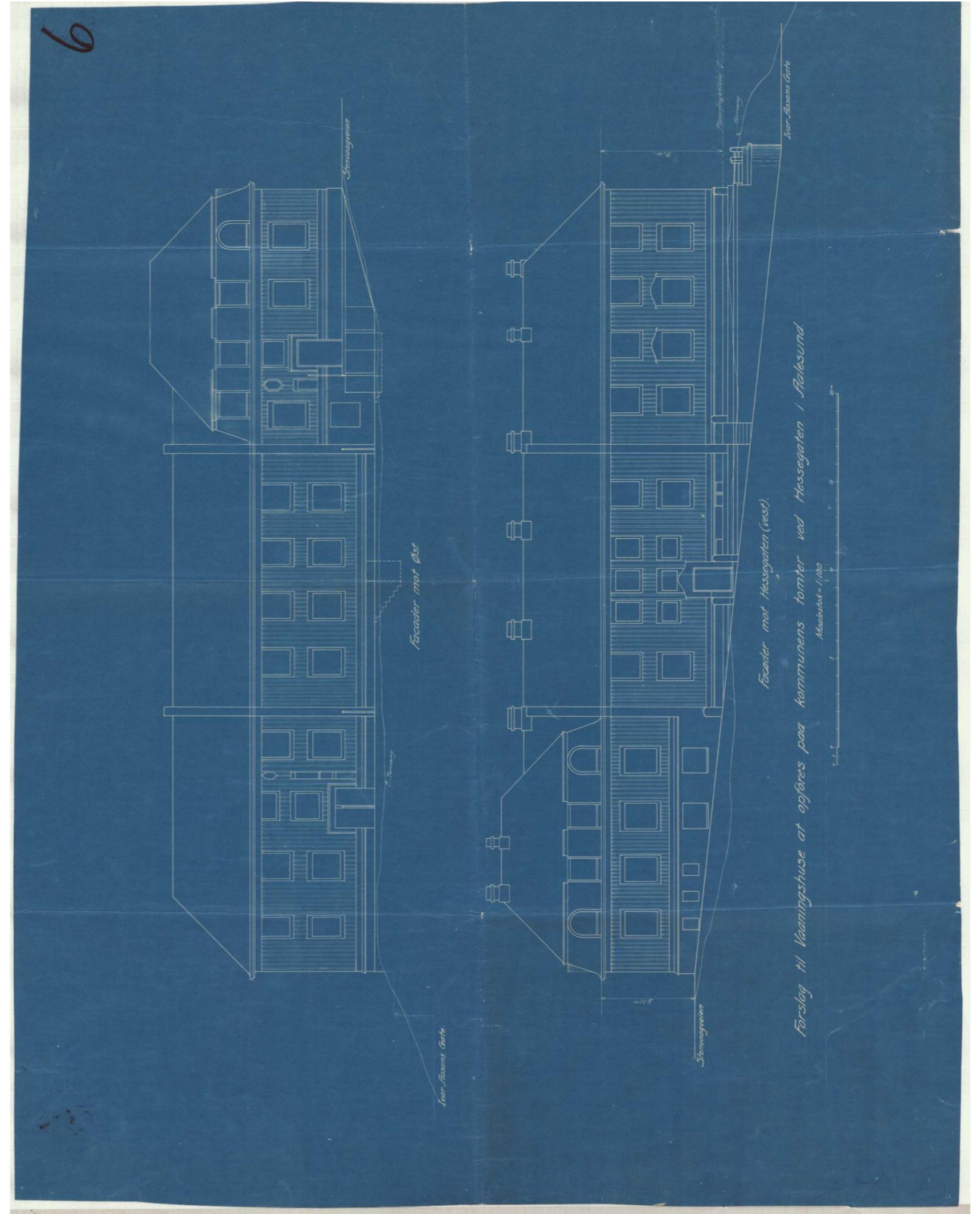
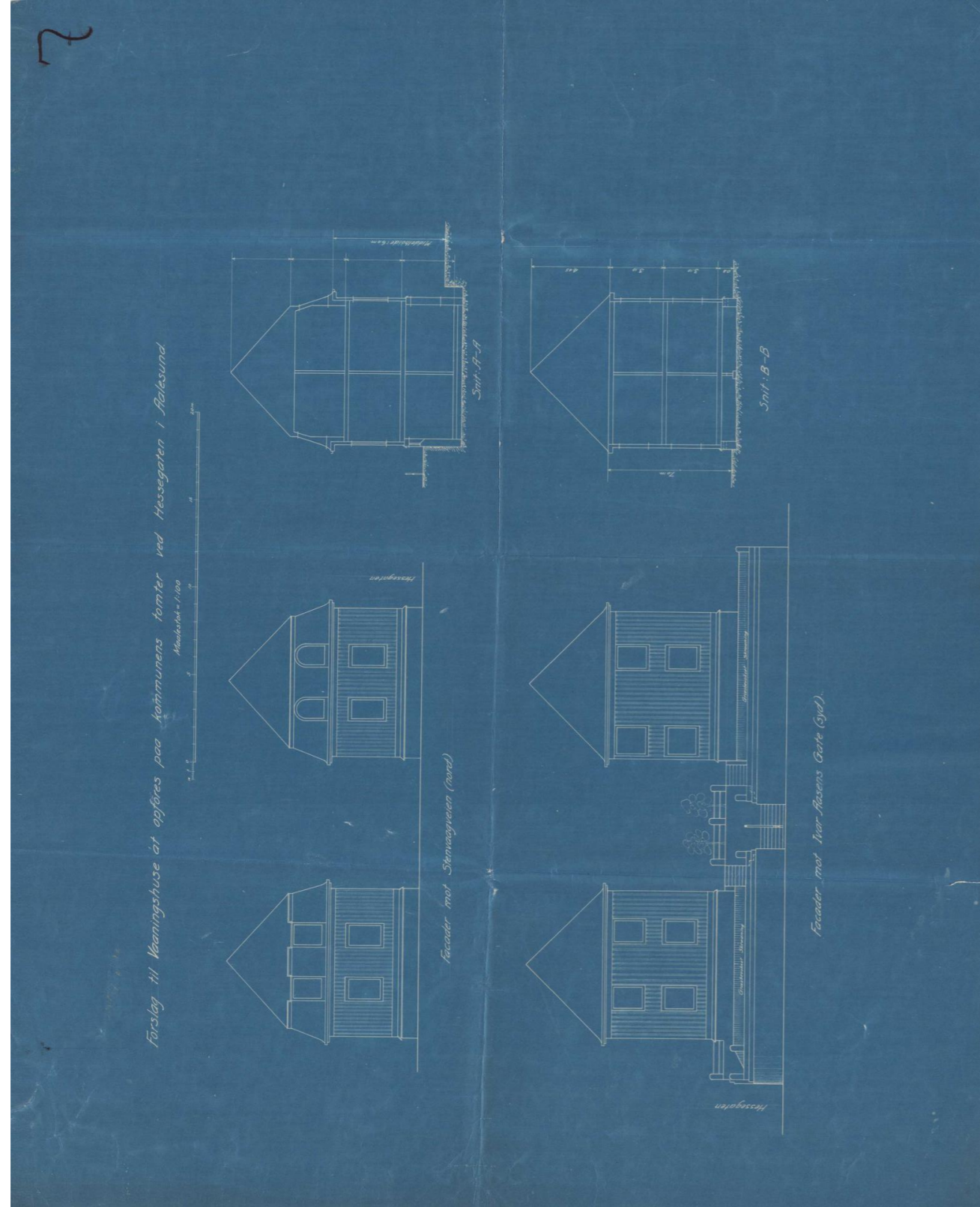
- Hvor da: 1/ . . . . . 11/ . . . . . 12/ Behandles dispensationsansøgningerne af 10. ds. fra Oscar Larsen for 8 arbejderboliger ved Ivar Assens gate og Kjøbmandsgaten.

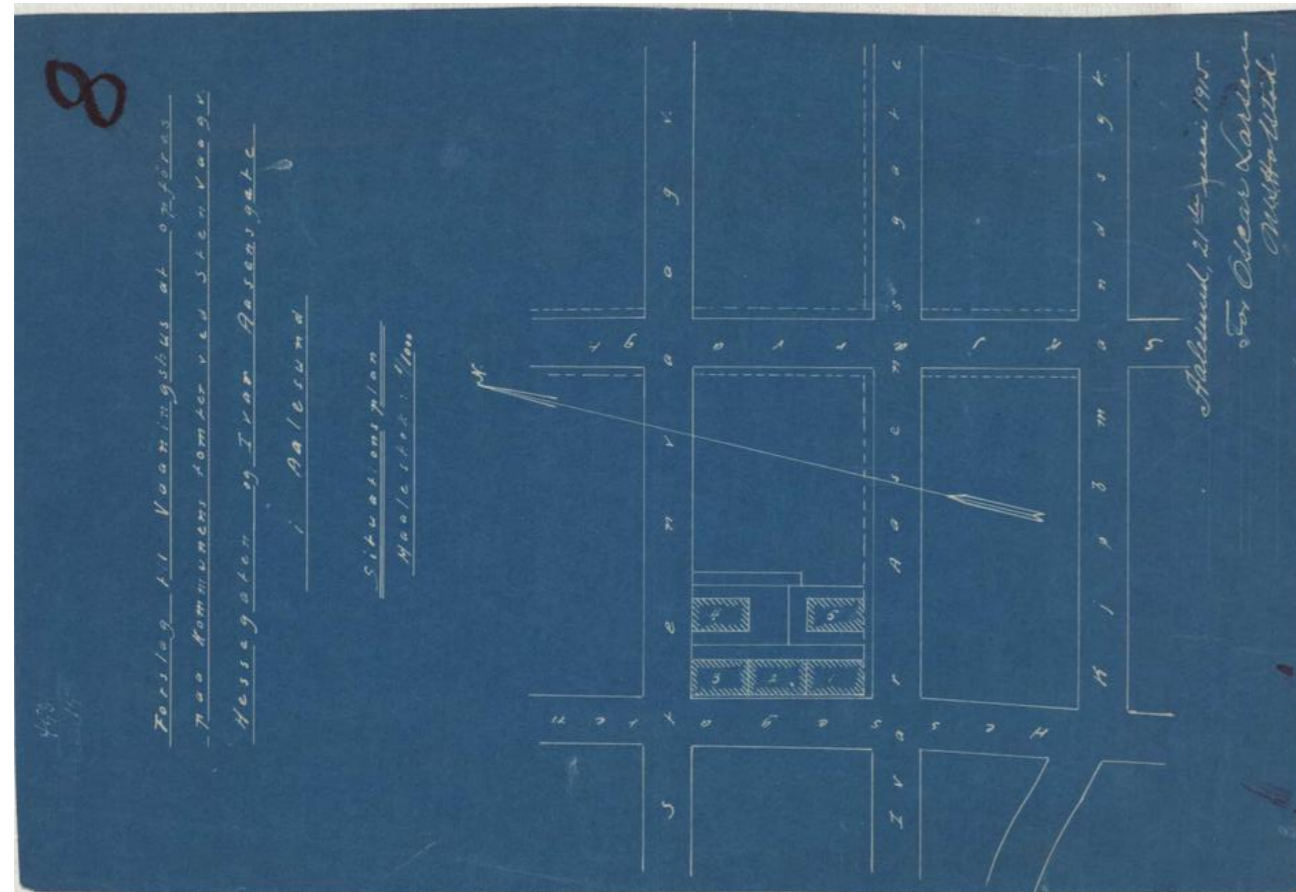
Bygningskommissionen vil paa det bedste anbefale nærværende dispensationsansøgning indvilget i sin helhet. Ligesom ved behand-













 Ålesund kommune	<b>Situasjonskart</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 494	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Steinvågvegen 45 6005 ÅLESUND				
Annen info:						



30.04.2024 08:47:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



30.04.2024 08:50:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



30.04.2024 08:50:09 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Brudetalj	Fiktiv avgrensning for anlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Slipp	Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkingskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende
Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal
Boligbebyggelse	Næringsvirksomhet	Uteoppholdsareal
Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Veg
Parkering	Trase for teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Friområde	Blågrønnstruktur	Friområde
Friluftsområde	Småbåthavn	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p>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.</p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>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.</p>				
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart				
<b>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager			
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer			
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering			
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter			
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole			
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal			
<b>F</b> Forretning				



Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

0069

Side 1 av 12

Registrens til

**REGISTRERT**  
SINNØRE  
BORREKEMPEREAMBE  
03 SEP 1996  
DABIC/11540

**Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner**

RESEKSJONERING

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommune	Gnr.	Bnr.	Festn.
1504 Alesund	200	494	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødsels-/Org.nr. (1107-)	Navn	Medl andel %
28 12 73	Austerslott, Bjørn Erik	548/2761
25 07 63	Butt, Gulzar Hussain	470/2761
06 02 39	Bigseth, Arnfinn	614/2761
27 03 70	Rich, Steven	1129/2761
10 07 70	Skarbø, Trude	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (j. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.nr.	Formål %	Brøk (teller) %	S.nr.	Formål %	Brøk (teller) %	S.nr.	Formål %	Brøk (teller) %	S.nr.	Formål %	Brøk (teller) %	S.nr.	Formål %	Brøk (teller) %	
1	B	614	11		21			31			41			51	
2	B	548	12		22			32			42			52	
3	B	650	13		23			33			43			53	
4	B	1129	14		24			34			44			54	
5			15		25			35			45			55	
6			16		26			36			46			56	
7			17		27			37			47			57	
8			18		28			38			48			58	
9			19		29			39			49			59	
10			20		30			40			50			60	
Sum tellere:				2941	= nevner:				2941						

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 11540 Tinglyst 03.09.1996 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95



Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

Side 2 av 12

5. Egenerklæring om oppfyltelse av lovens krav (§ 7 i l.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gilt.  
eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.  
eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gilt.

b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukenheter eller de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukenheten (§ 5 nr. 3).  
eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor brukenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

brukenhetens areal.  
eller  
 brukenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde eller plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye brukenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenstilling av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avvli eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plan- og bygningstegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for brukenhetene og deres seksjonsnumre (forstag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
Alesund, den 26/8 1996	Bjørn Erik Austerslott <i>Bjørn Erik Austerslott</i> Arnfinn Bigseth	Gulzar Hussain Butt <i>Gulzar Hussain Butt</i> Trude Skarbø
	Steven Rich <i>S. Rich</i>	



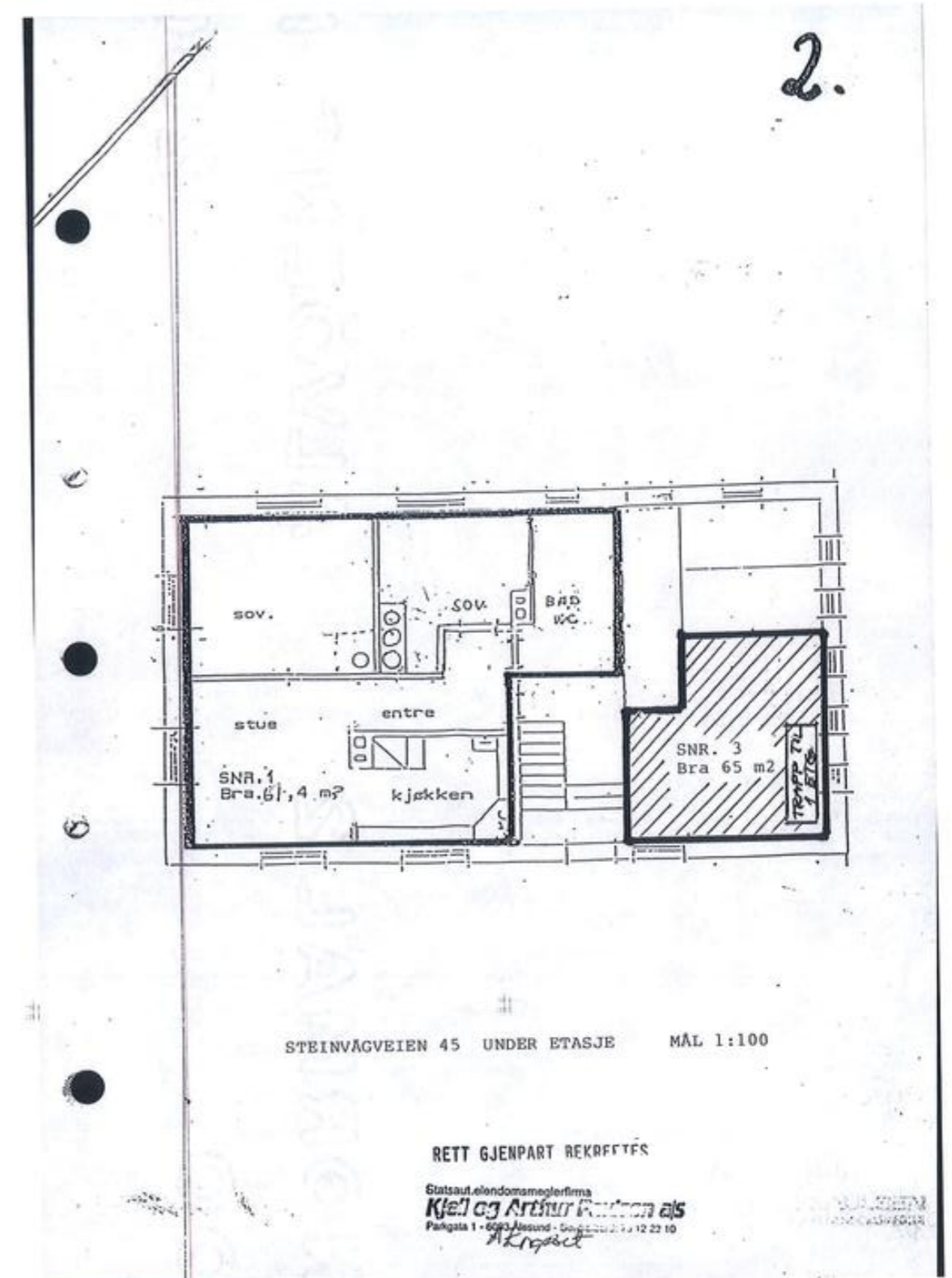
Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

Side 3 av 12



Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

Side 5 av 12

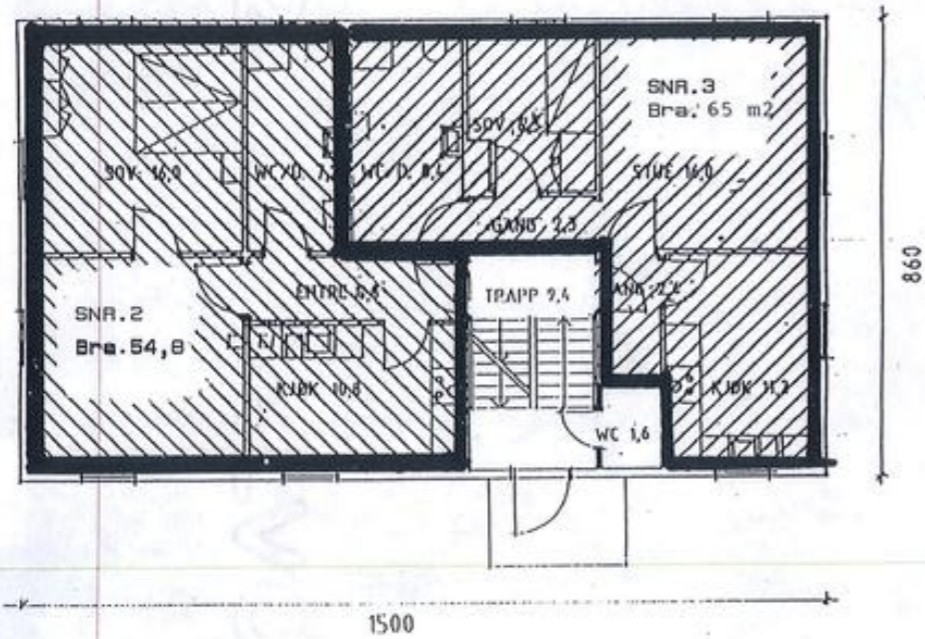




Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

Side 7 av 12

3.



STEINVÅGVEIEN 45 FØRSTE ETASJE MÅL. 1: 100

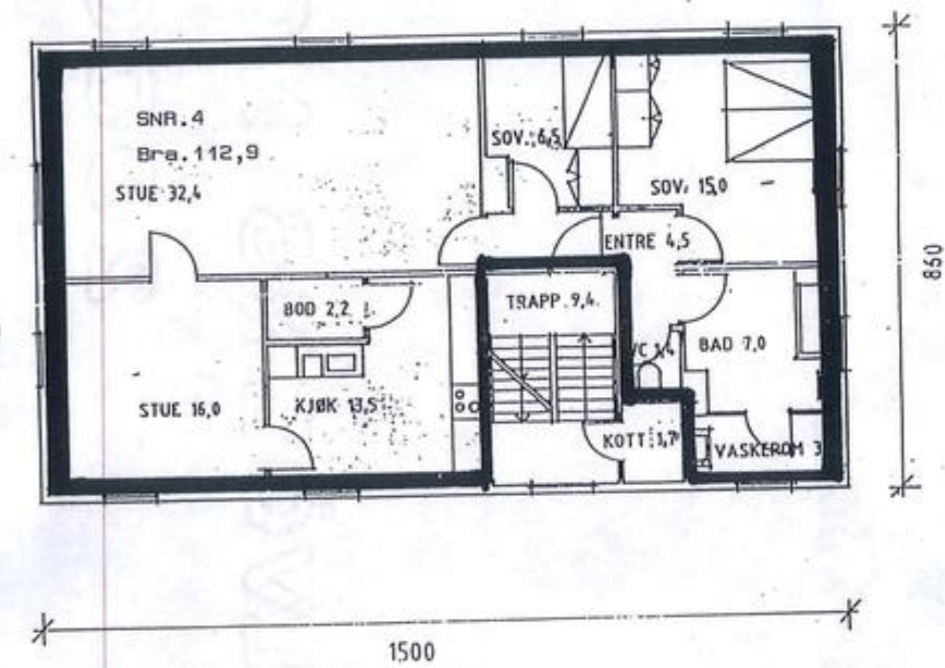
OPPTEGNING FOR SEKSJONERING OG SALG FOR LEIF HENNINGSEN  
190887 O.KIBSGAARD-PETERSEN



Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

Side 9 av 12

4.



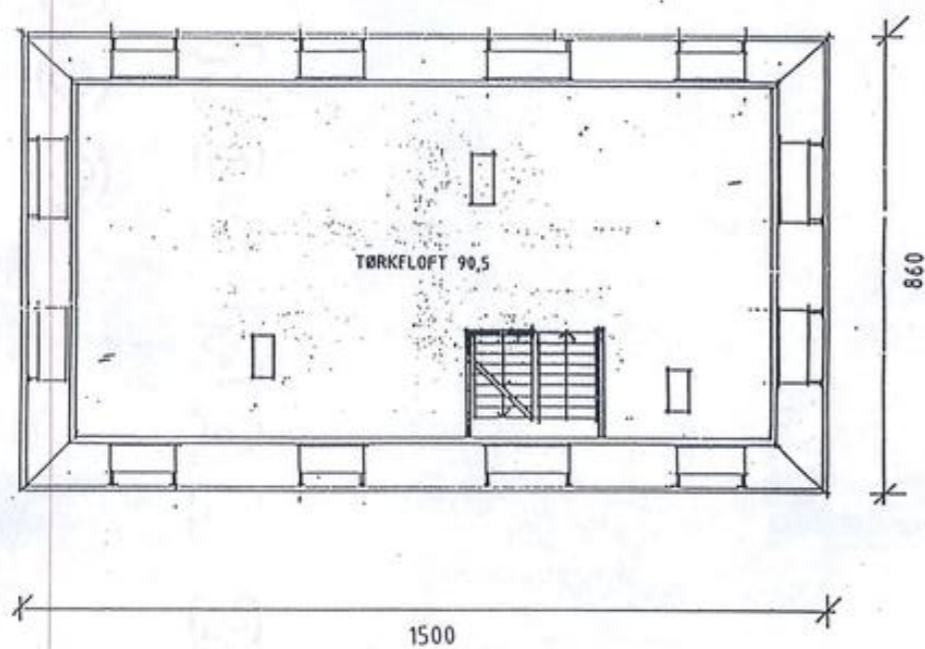
STEINVÅGVEIEN 45 ANDRE ETASJE MÅL. 1: 100

OPPTEGNING FOR SEKSJONERING OG SALG FOR LEIF HENNINGSEN  
190887 O.KIBSGAARD-PETERSEN



Attestert kopi av dok.nr. 1996/11540/58  
Uthentet 2024-04-30 10:55

Side 11 av 12



STEINVÅGVEIEN 45 LOFTSETASJE MÅL. 1: 100

OPPTEGNING FOR SEKSJONERING OG SALG FOR LEIF HENNINGSEN  
190887 O.KIBSGAARD-PETERSEN

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



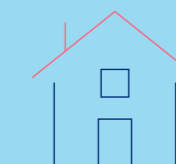
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Steinvågevegen 45, 6005 ÅLESUND. Gnr. 200, bnr. 494, snr. 1 i Sameiet Steinvågevegen 45, oppdragsnr.: 1400260094  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Inge-André Godø**

Eiendomsmegler / Salgsleder /  
Partner  
464 13 190  
inge@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no