PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SKARPETEGVEGEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegning

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplan

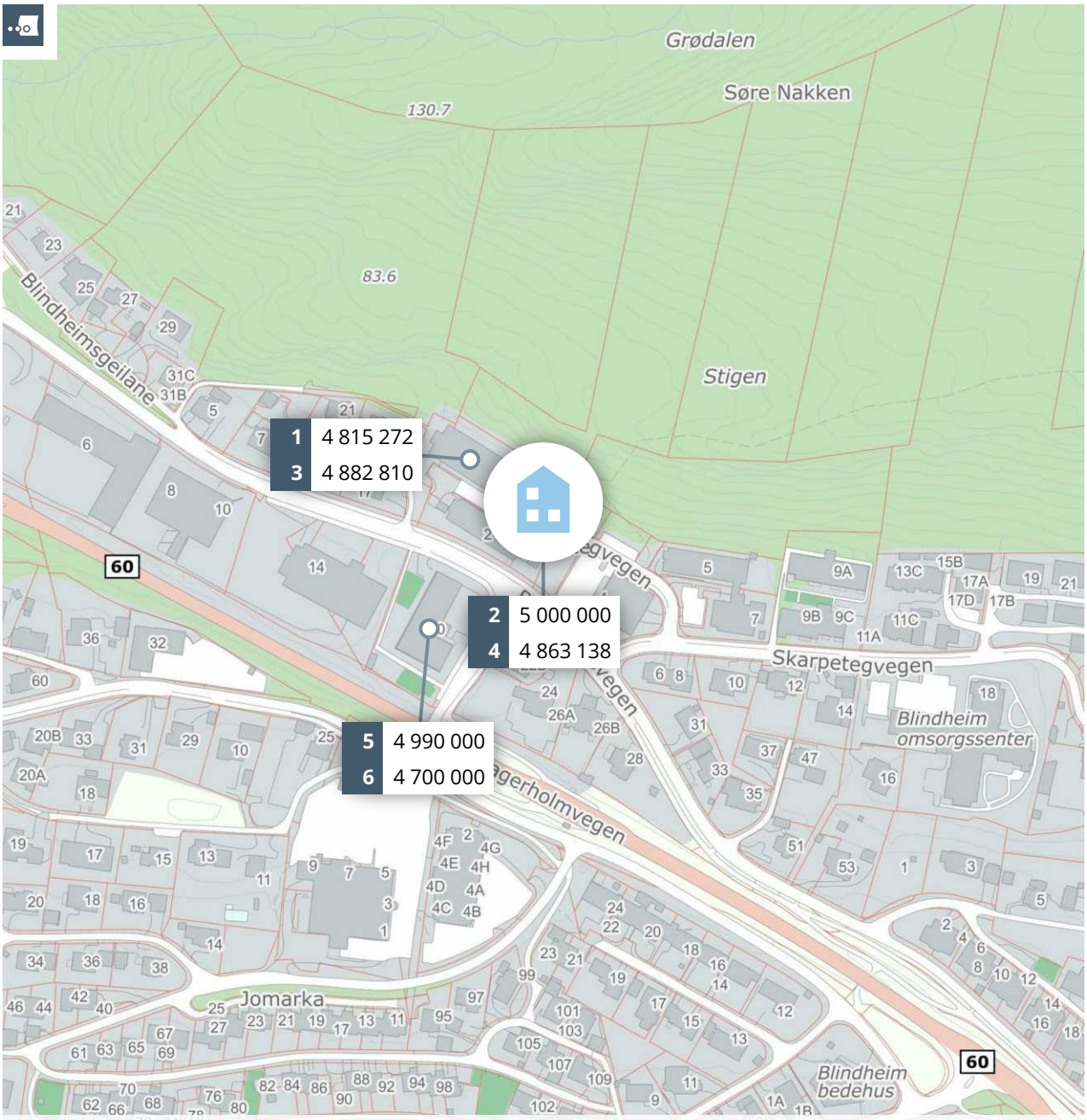
Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKARPETEGVEGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 20.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skarpetegvegen 3, 6012 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 17 BNR 990 FNR 0 SNR 20 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS BLINDHEIM

Verdivurdert til

4 900 000

60 158	4 960 158	45 092
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	7 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	4 458
Formue	24 758
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarpetegvegen 1 109 m² 2002 2. etg 2 sov	12.12.2024	5 000 000	**4 750 000**	65 272	4 815 272	**44 177**
2	Skarpetegvegen 3 109 m² 2002 3. etg 2 sov	24.04.2025	5 690 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**45 872**
3	Skarpetegvegen 1 109 m² 2002 2. etg 3 sov	07.01.2026	4 890 000	**4 825 000**	57 810	4 882 810	**44 796**
4	Skarpetegvegen 3 110 m² 2002 3. etg 2 sov	04.03.2025	4 790 000	**4 790 000**	73 138	4 863 138	**44 210**
5	Blindheimsvegen 20 90 m² 2018 3. etg 2 sov	22.08.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**55 444**
6	Blindheimsvegen 20 90 m² 2018 2. etg 2 sov	26.06.2025	4 950 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**52 222**

En fin og romslig leilighet med sørvendt veranda. Leiligheten ligger med vakker utsikt mot vest til Borgundfjorden og mot sør til Hjørundfjorden og Sunnmørsalpane. Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder stue/kjøkken, vaskerom, 2 bad, gang, 2 soverom, bod. Veranda og sportsbod. Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Populært sameie med eiendom av god kvalitet.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Eurospar Blindheim ligger begge innen kort gangavstand fra eiendommen. I samme område finner du også et variert servicetilbud, inkludert helsesenter, legekontor, apotek, frisør, fotpleie, treningssenter og flere spisesteder.

Kjøkkenet har innredning med glatte lyse fronter med detaljer i treverk. Benkeplaten er av laminat.
Det er montert fliser på vegg under overskap med belysning. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stuen har god størrelse med plass til møblering av både spise- og sittegruppe. Det er er store vindusflater mot sør som slipper inn godt med naturlig lys i rommet. Det er gulvoverflater av parkett og på veggene er det malte flater. Utgang til en sørvendt veranda med gode sol- og utsiktsforhold.

Leiligheten har 2 soverom. Romslig hovedskjerm hvor det er montert garderobeskap for god oppbevaring og det er tilkomst til et lite walk-in closet med skyvedør. Soverom nr 2 har også fin størrelse og det er montert garderobeskap. Begge soverommene vender mot nord.

Bad nr 1 har fliser gulv og delvis flis og tapet på vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Innvendig tak av systemhimling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant og speil med belysning over. Dusjnisje med vegghengt dusjgarnityr. Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad nr 2 med fliser på gulvet og elektriske varmekabler. På veggene er det delvis flis og tapet. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdører og baderomsinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servant og speil med belysning over. Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet har fliset gulv med elektriske varmekabler i gulvet. På veggene er det tapet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert utslagsvask og varmtvannstank er plassert her.

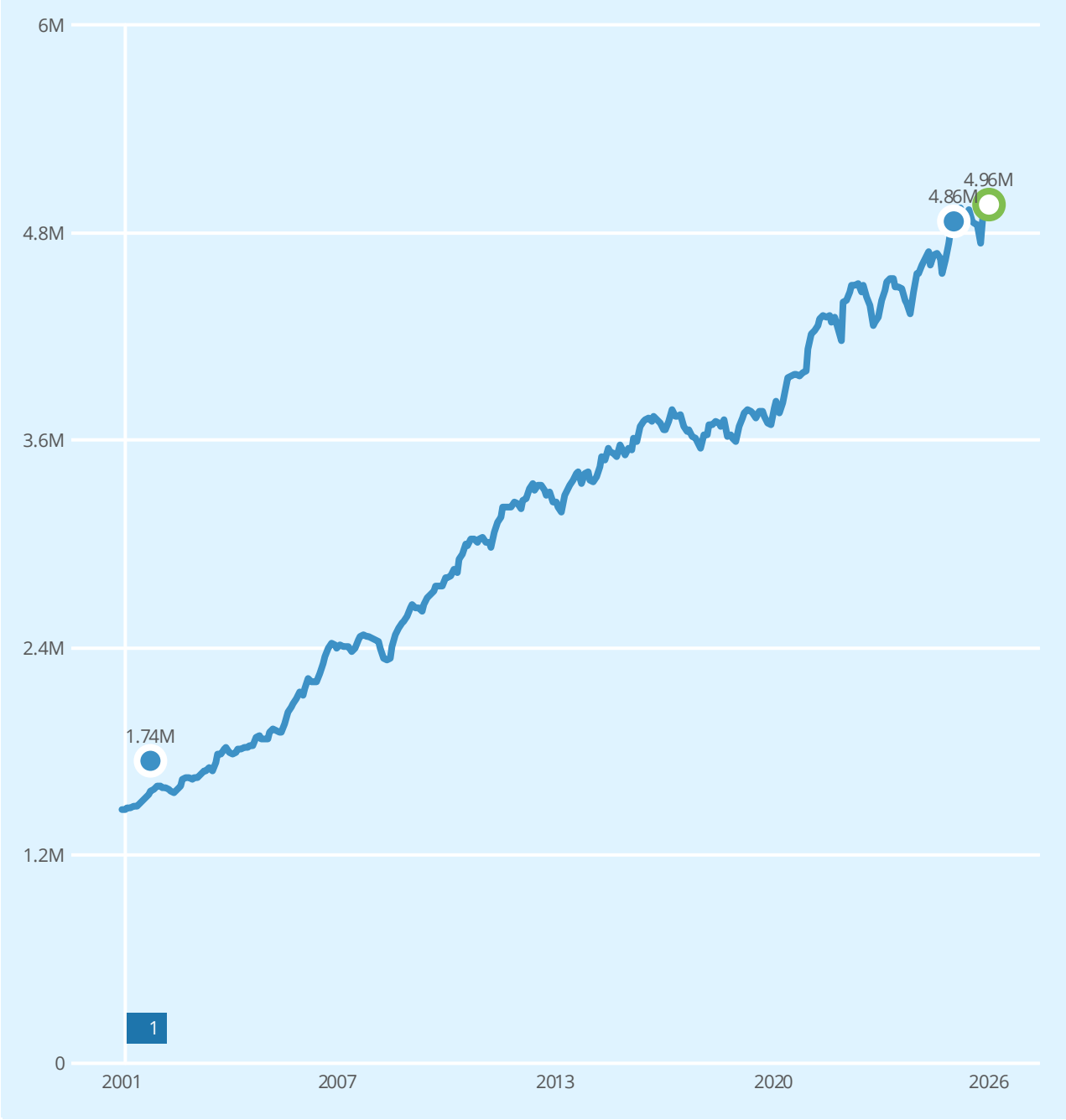
-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.12.2024	04.03.2025	07.04.2025	4 790 000	4 790 000	73 138	4 863 138
14.03.2002		14.03.2002	-	1 744 000	-	1 744 000

Leiligheter til salgs i BLINDHEIM grunnkrets nå

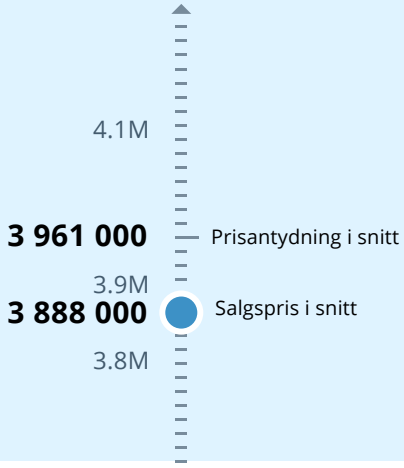
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Leiligheter solgt i BLINDHEIM grunnkrets siste 9 mnd

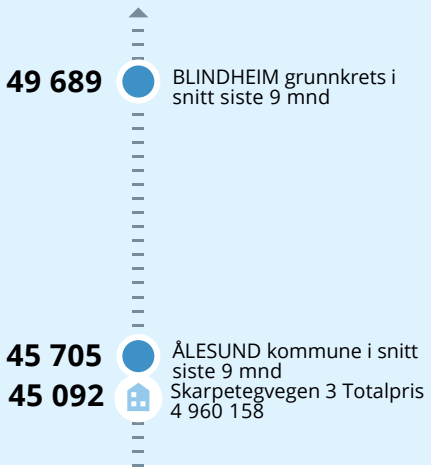
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skarpetegvegen 3 , 6012 ÅLESUND

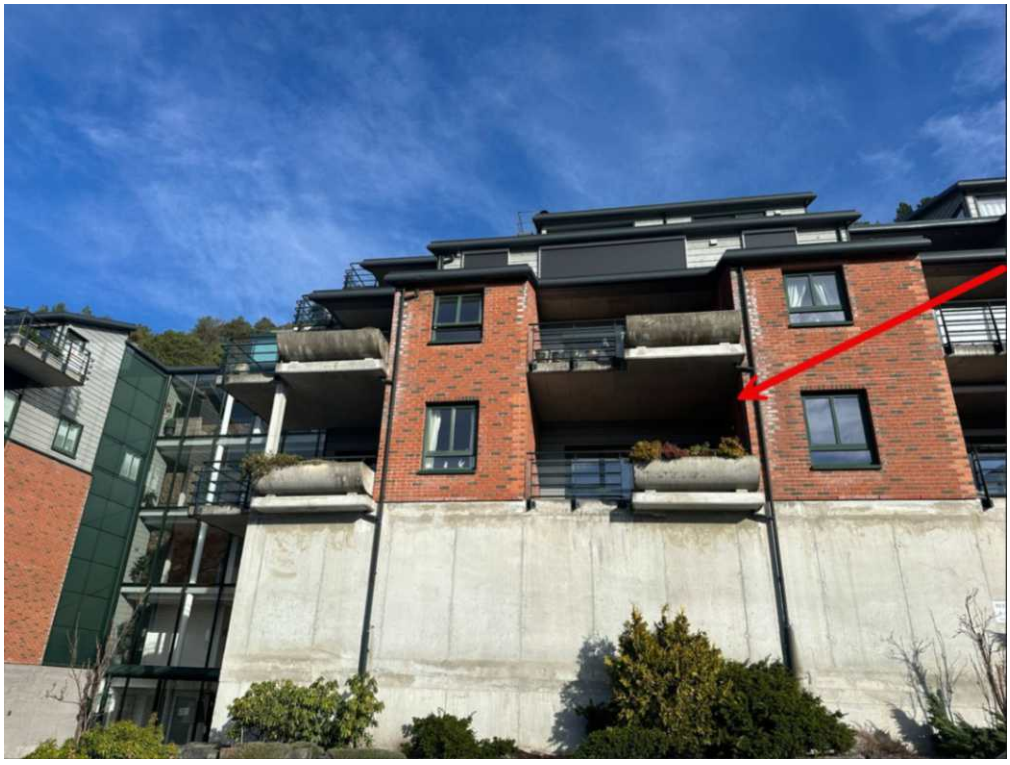
ÅLESUND kommune

gnr. 17, bnr. 990, snr. 20

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1108 **Eiendomsverdi ref nr:** IG1137

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52601788

Norconsult

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med glassfelt.
Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk av glass og metall og til dels blomsterkasse i betong.
Balkong er flislagt.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg på bod.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er skyvedør mellom gang og stue, kjøkken og vaskerom, soverom og bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har tapetserte plater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel mot kjøkken er målt til: +23 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +13 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og deler av vegg er tapetserte.
Innvendig tak av systemhimling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, det er registrert et lokalt fall på 10mm i dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 6,4 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og deler av vegg er tapetserte.
Innvendig tak av systemhimling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel mot kjøkken er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +16 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjnisje

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Beskrivelse av eiendommen

Samlestokk for varmt og kaldtvann i tak på bad mot sør.
Hovedstoppekran er lokalisert i tak på bad mot sør.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er lokalisert på vaskerom.
Varmtvannstank har fast strømtilkobling.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom mot øst
Skjult/åpen installasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

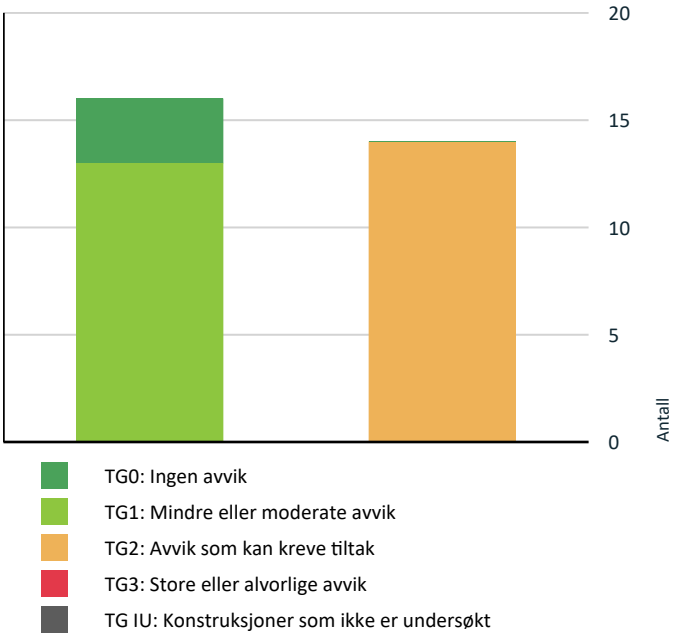
Boligbygg med flere boenheter

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 06.02.2003.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert hakk og småskader på hovedytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert stedvis manglende flisfuge samt bom i enkelte fliser.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skade på parkett på kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 12mm innenfor en lengde på 2 meter på stue. Målt høyde ved vegg på stue mot vest er 93mm og 105mm 2 meter inn på stuegulv.
Det er registrert en høydeforskjell på 15mm igjennom hele rommet på hovedsoverom. Målt høyde ved yttervegg mot nord er 95mm og 110mm ved skyvedør til bod.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert at det er montert listverk i overgang, listverk i overgang gulv/vegg er ikke en godkjent løsning på våtrom, lekkasjevann vil kunne gå ut i bakenforliggende konstruksjoner før det går til sluk. Overgang mellom gulv og dørterskler er ikke fuget tett.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at det er tapet i deler av dusjens våtsone, tapet er ansett som uegnet materialer i dusjens våtsone.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom i fliser i dusjsone, det er ikke registrert riss i flis eller flisfuge som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser i dusjsone, det er ikke registrert riss i flis eller flisfuge som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med glassfelt.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hakk og småskader på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold i form av malingsflikk av hovedytterdør.



Det er registrert hakk og små skader på hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk av glass og metall og til dels blomsterkasse i betong.
Balkong er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert stedvis manglende flisfuge samt bom i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å skifte fliser med bom samt utbedre flisfuger, over tid vil vann trenge ned i konstruksjonen og medføre frostsprengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Manglende flisfuge på balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg på bod.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på parkett på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes skifte av overflater med skade.



Parkett med skade ved kjøkkeninnredning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

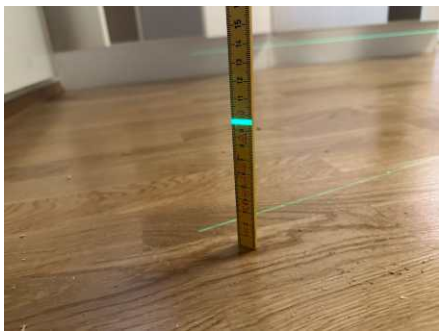
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

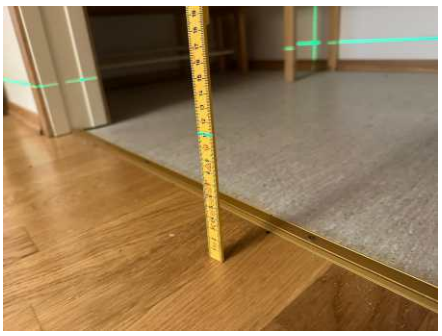
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

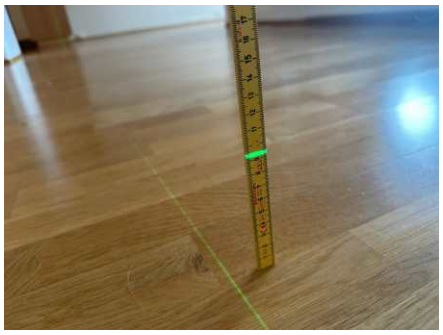
Tilstandsrapport

Det er registrert en høydeforskjell på 12mm innenfor en lengde på 2 meter på stue. Målt høyde ved vegg på stue mot vest er 93mm og 105mm 2 meter inn på stuegulv.
Det er registrert en høydeforskjell på 15mm igjennom hele rommet på hovedsoverom. Målt høyde ved yttervegg mot nord er 95mm og 110mm ved skyvedør til bod.

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.


Nivellering av gulv på hovedsoverom.


Nivellering av gulv på hovedsoverom.


Nivellering av gulv på stue.


Nivellering av gulv på stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er skyvedør mellom gang og stue, kjøkken og vaskerom, soverom og bod.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har tapetserte plater.
Taket er malt.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel mot kjøkken er målt til: +23 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +13 mm pr.meter.

Vurdering av avvik:

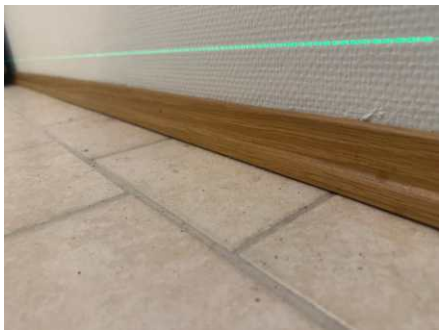
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert at det er montert listverk i overgang, listverk i overgang gulv/vegg er ikke en godkjent løsning på våtrom, lekkasjevann vil kunne gå ut i bakenforliggende konstruksjoner før det går til sluk.
Overgang mellom gulv og dørterskler er ikke fuget tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt å montere sokkelfliser minimum 25mm opp langs vegg og fuge tett overgang mellom gulv og dørterskel.



Listverk i overgang gulv og vegg på vaskerom.



Listverk i overgang gulv og vegg ved sluk.



Manglende fuge i overgang gulv og dørterskel.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk på vaskerom med synlig membran ved klemring.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og deler av vegg er tapetserte.
Innvendig tak av systemhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

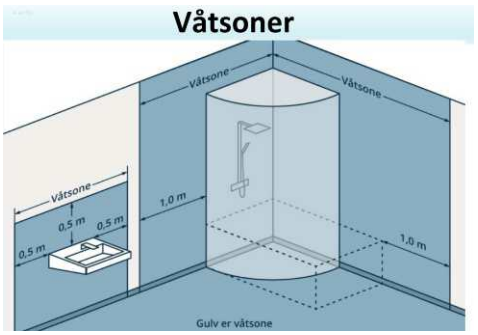
Det er registrert at det er tapet i deler av dusjens våtsone, tapet er ansett som uegnet materialer i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet er utstyrt med dusjvegger som forhindrer direkte vannsprut på vegg med tapet.



Situasjonsbilde



Illustrasjon våtsoner i dusjsone.
Kilde: Byggforsk

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, det er registrert et lokalt fall på 10mm i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bom i fliser i dusjsone, det er ikke registrert riss i flis eller flisfuge som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk utenfor dusjsone.



Sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Manglende lekkasjesikring fra innebygd toalettsisterne.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 6,4 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 6,4 vekt%

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og deler av vegg er tapetserte.
Innvendig tak av systemhimling.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist ved sluk og gulv ved terskel mot kjøkken er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +16 mm pr.meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser i dusjsone, det er ikke registrert riss i flis eller flisfuge som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk i dusjsone med synlig membran ved klemring.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjnisje

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Manglende lekkasjesikring fra innebygd toalettsisterne.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

2.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

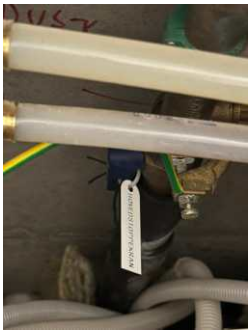
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Samlestokk for varmt og kaldtvann i tak på bad mot sør.
Hovedstoppekran er lokalisert i tak på bad mot sør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert i tak på bad.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er lokalisert på vaskerom.
Varmtvannstank har fast strømtilkobling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom mot øst.
Skjult/åpen installasjon.

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.
   2002

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nybygg datert 20.11.2003, arbeid utført av HM Elektro as

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget 22.01.2020



Sikringsskap er lokalisert på soverom mot øst.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/110 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 5 100 000

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	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blindheimsvegen 20 ,6012 ÅLESUND 85 m² 2018 2 sov	21-08-2025	4 990 000	**4 990 000**		4 990 000	**55 444**
2	Blindheimsvegen 20 ,6012 ÅLESUND 86 m² 2018 2 sov	25-06-2025	4 950 000	**4 700 000**		4 700 000	**52 222**
3	Skarpetegvegen 3 ,6012 ÅLESUND 106 m² 2002 2 sov	03-03-2025	4 790 000	**4 790 000**	73 138	4 863 138	**44 210**
4	Skarpetegvegen 1 ,6012 ÅLESUND 106 m² 2002 2 sov	11-12-2024	5 000 000	**4 750 000**	65 272	4 815 272	**44 177**
5	Blindheimsvegen 20 ,6012 ÅLESUND 86 m² 2018 2 sov	05-03-2025	3 650 000	**3 570 000**		3 570 000	**41 512**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter	Kr.		47 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**47 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**4 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

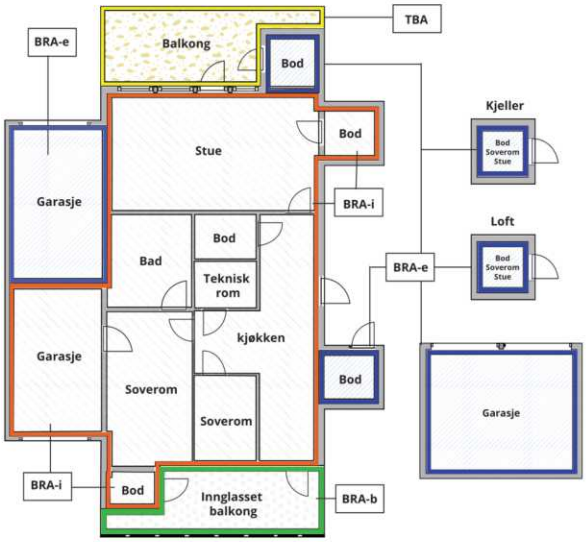
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	110			110	13
1. Etasje		7		7	
SUM	**110**	**7**			**13**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad, bad 2, gang, soverom, soverom 2, bod		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i 1.etasje på 7kvm.

Terrasse og balkongareal omfatter balkong på 13kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 06.02.2003.

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Åshild Huse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	990		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skarpetegvegen 3

Hjemmelshaver
Bolsø Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet på Skarpetegane i Ålesund Kommune, leiligheten har kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, og noe beplantninger i bed.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Det er en stk parkeringsplass i parkeringskjeller som tilhører leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	12.03.2026		Gjennomgått	135	Nei
Norges Eiendommer	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 bruker 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 dampsperren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 opptas 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.

• 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IG1137

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260057

Selger 1 navn
Åshild Huse

Gateadresse
Skarpetegvegen 3

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Reidun Bolsø

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Lo favør kunde

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260057

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260057

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260057

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260057

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åshild Huse	98b9b6116dcb7fbd6a56c043e83280f64d37d169	12.03.2026 17:30:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260057

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

enova

Energiattest



Adresse	
Skarpetegvegen 3, 6012 ÅLESUND	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272840**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19991733**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **990**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0210**



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 **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
122,87 kWh/m²	**13 516 kWh**

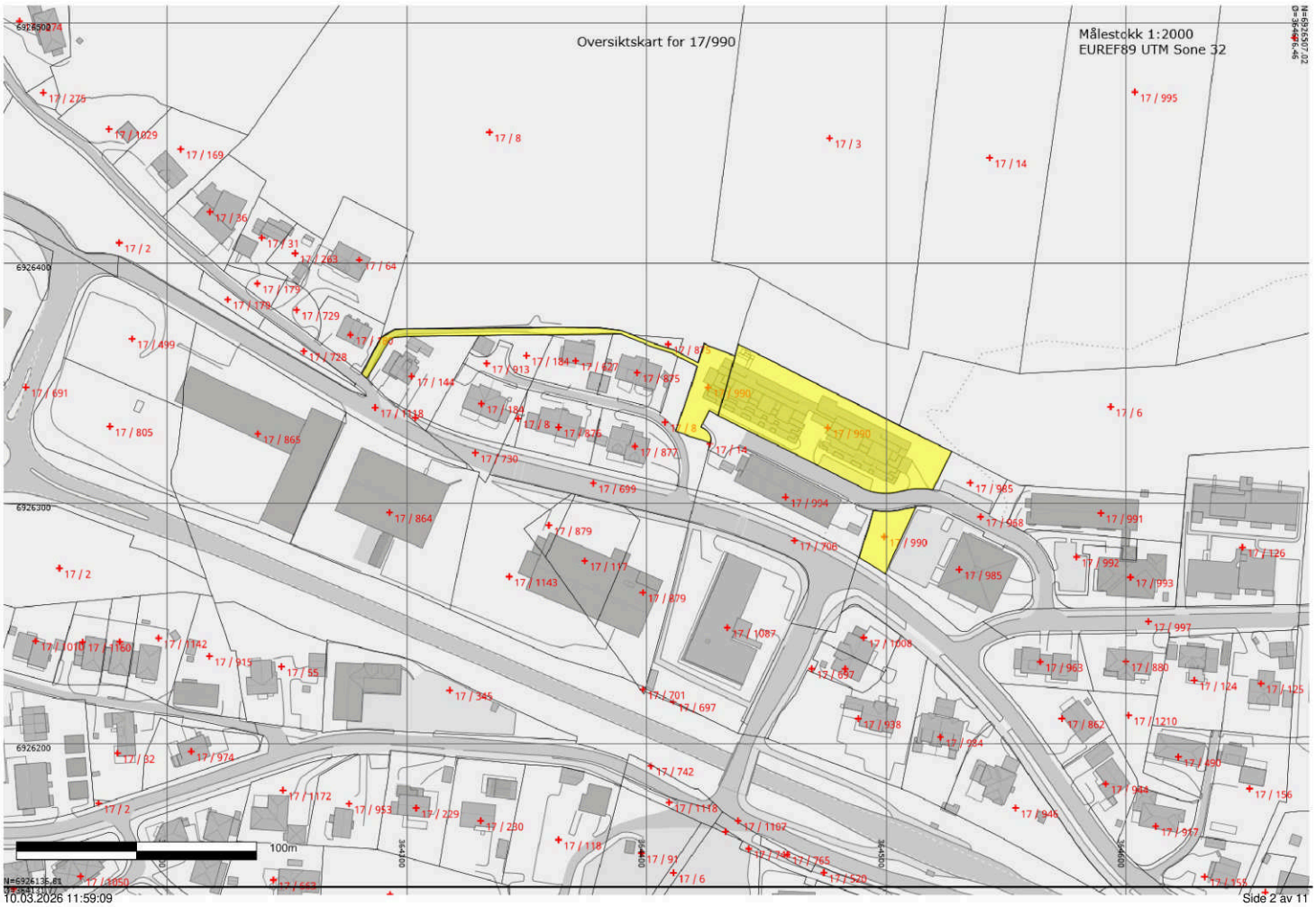
Ålesund kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**17**	**990**	**0**	**20**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 17/990
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 990
100m
6926400
6926300
6926200
10.03.2026 11:59:09


17/990 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6926400
6926300
17 / 875
17 / 184
17 / 627
17 / 875
17 / 8
17 / 876
17 / 8
17 / 877
17 / 14
17 / 699
17 / 994
17 / 990
17 / 985
17 / 968
17 / 991
17 / 879
17 / 706
17 / 990
17 / 992
17 / 117
17 / 985
17 / 1143
17 / 993
17 / 879
17 / 1087
17 / 6
1
2
3
4
5
6
7
8
9
75.43
66.96
24.18
11.60
13.42
100m

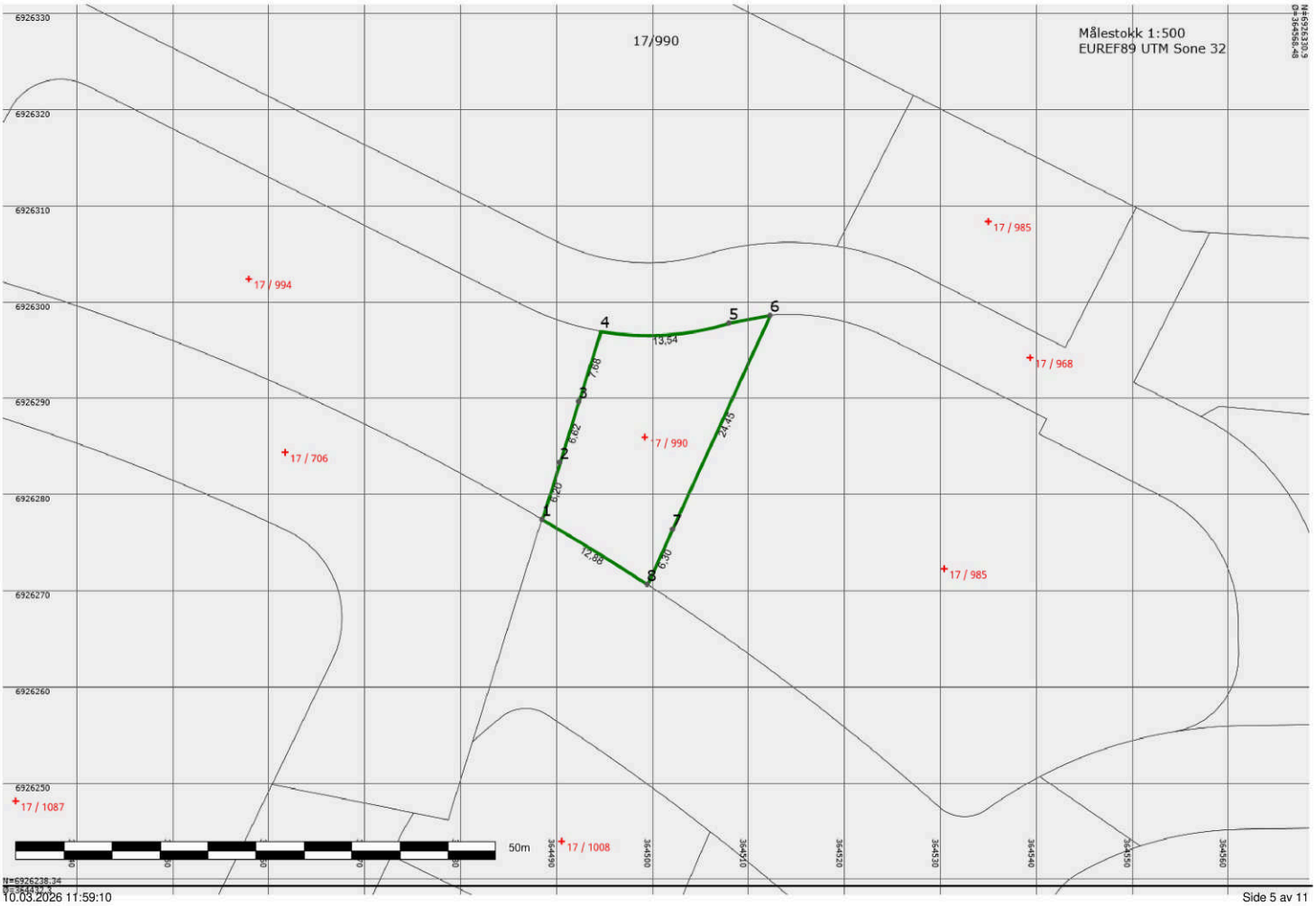
Areal og koordinater

Areal: 2784,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6926331,25 Øst: 364475,57

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6926306,57	364489,46	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
			66,96	Ikke hjelpelinje		14	
2	6926336,62	364429,62	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
			25,66	Ikke hjelpelinje		14	
3	6926361,26	364436,78	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			5,09	Ikke hjelpelinje		14	
4	6926366,15	364438,20	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			75,43	Ikke hjelpelinje		14	
5	6926332,30	364505,61	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			24,18	Ikke hjelpelinje		14	
6	6926321,45	364527,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			17,60	Ikke hjelpelinje		14	
7	6926305,76	364519,25	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	30,30
			13,42	Ikke hjelpelinje		14	
8	6926305,02	364505,95	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	21,26
			9,20	Ikke hjelpelinje		14	
9	6926304,21	364496,85	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	21,14
			7,80	Ikke hjelpelinje		14	


17/990
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 994
17 / 985
17 / 968
17 / 706
17 / 990
17 / 985
17 / 1087
17 / 1008
1
2
3
4
5
6
6,20
6,62
7,69
13,54
24,45
6,30
12,88
50m

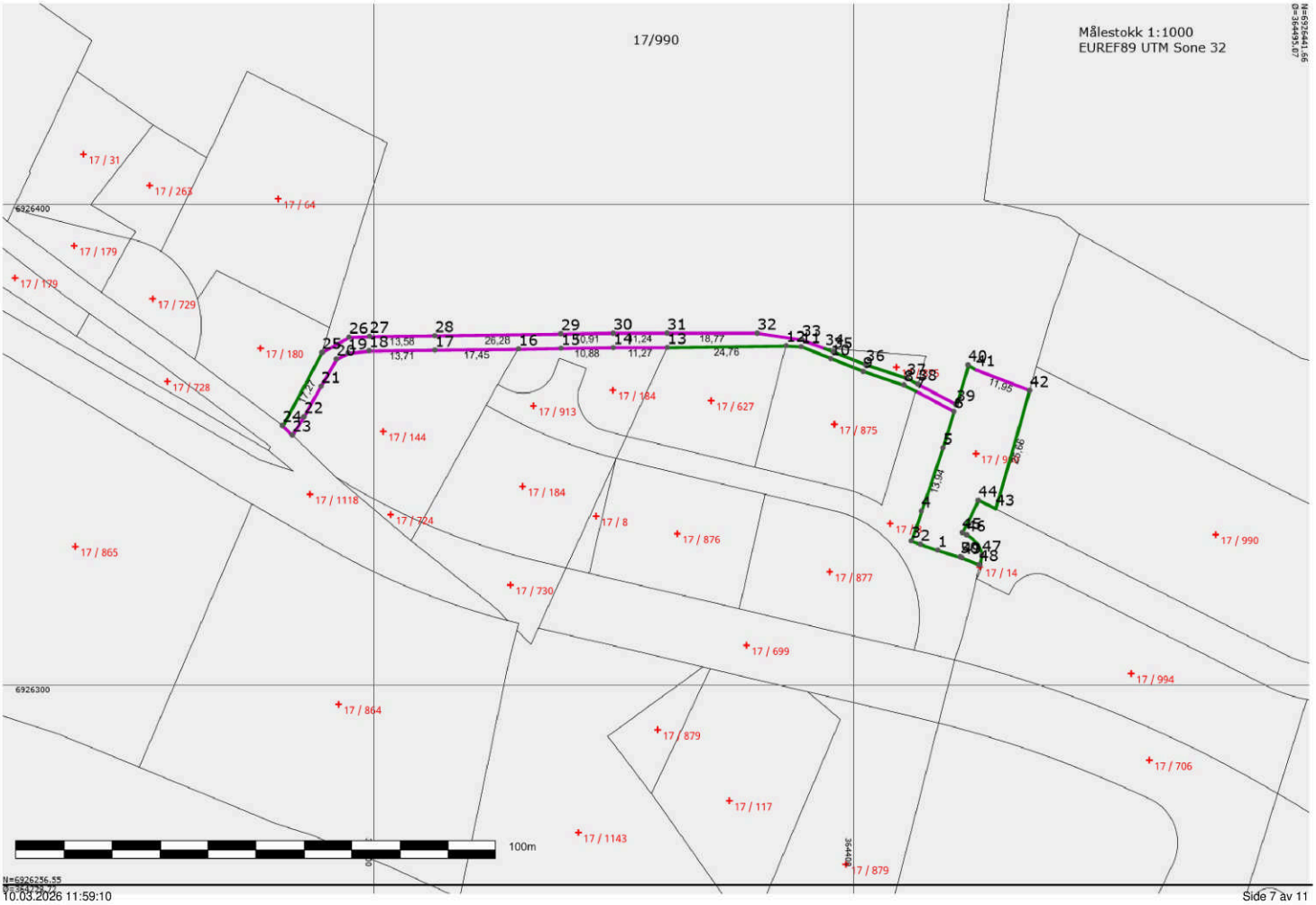
Areal og koordinater

Areal: 353,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6926285,92 Øst: 364499,23

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6926277,39	364488,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,20	Ikke hjelpelinje		14	
2	6926283,31	364490,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,62	Ikke hjelpelinje		14	
3	6926289,63	364492,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			7,68	Ikke hjelpelinje		14	
4	6926296,96	364494,59	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	28,69
			13,54	Ikke hjelpelinje		14	
5	6926297,81	364507,99	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			4,36	Ikke hjelpelinje		14	
6	6926298,60	364512,28	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
			24,45	Ikke hjelpelinje		14	
7	6926276,37	364502,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,30	Ikke hjelpelinje		14	
8	6926270,64	364499,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	262,74
			12,88	Ikke hjelpelinje		14	


17/990
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6926400
6926300
100m
17 / 31
17 / 262
17 / 64
17 / 179
17 / 729
17 / 180
17 / 728
17 / 913
17 / 184
17 / 627
17 / 875
17 / 144
17 / 1118
17 / 724
17 / 865
17 / 730
17 / 8
17 / 876
17 / 877
17 / 14
17 / 990
17 / 699
17 / 994
17 / 864
17 / 879
17 / 706
17 / 117
17 / 1143
17 / 879

Areal og koordinater

Areal: 893,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6926348,06 Øst: 364425,63

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6926328,05	364417,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,83	Ikke hjelpelinje		14	
2	6926329,29	364414,00	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			2,05	Ikke hjelpelinje		14	
3	6926329,96	364412,06	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			6,54	Ikke hjelpelinje		14	
4	6926336,15	364414,18	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			13,94	Ikke hjelpelinje		14	
5	6926349,33	364418,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,86	Ikke hjelpelinje		14	
6	6926356,86	364420,99	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			9,00	Ikke hjelpelinje		1000	
7	6926361,09	364413,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			2,82	Ikke hjelpelinje		14	
8	6926362,43	364410,57	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			8,93	Ikke hjelpelinje		14	
9	6926365,21	364402,08	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,24	Ikke hjelpelinje		14	
10	6926367,85	364395,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			6,66	Ikke hjelpelinje		14	
11	6926370,36	364389,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,16	Ikke hjelpelinje		14	
12	6926370,60	364386,02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			24,76	Ikke hjelpelinje		14	
13	6926370,19	364361,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			11,27	Ikke hjelpelinje		1000	
14	6926370,14	364349,99	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	

			10,88	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
15	6926370,03	364339,11	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			8,86	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
16	6926369,90	364330,25	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet	200	
			17,45	Ikke hjelpelinje	samkopi (raster)	1000	
17	6926369,64	364312,80	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			13,71	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
18	6926369,54	364299,09	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			4,45	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
19	6926369,05	364294,67	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			2,74	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
20	6926367,77	364292,25	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			6,46	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
21	6926362,14	364289,09	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			7,29	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
22	6926355,79	364285,51	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			4,52	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
23	6926351,98	364283,07	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			2,86	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
24	6926353,97	364281,01	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			17,27	Ikke hjelpelinje		14	
25	6926369,13	364289,29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,46	Ikke hjelpelinje		1000	
26	6926372,37	364294,88	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			4,32	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
27	6926372,53	364299,20	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			13,58	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
28	6926372,64	364312,78	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			26,28	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
29	6926373,04	364339,06	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			10,91	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
30	6926373,15	364349,97	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			11,24	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
31	6926373,19	364361,21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	

			18,77	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
32	6926373,15	364379,98	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			9,40	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
33	6926371,85	364389,29	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	1000	
			5,15	Ikke hjelpelinje	skjerm	1000	
34	6926369,98	364394,09	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			1,91	Ikke hjelpelinje		14	
35	6926369,26	364395,86	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,23	Ikke hjelpelinje		14	
36	6926366,61	364402,59	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			9,02	Ikke hjelpelinje		14	
37	6926363,81	364411,16	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			2,64	Ikke hjelpelinje		14	
38	6926362,56	364413,49	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			9,02	Ikke hjelpelinje		1000	
39	6926358,29	364421,43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			8,63	Ikke hjelpelinje		14	
40	6926366,55	364423,92	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			1,97	Ikke hjelpelinje		14	
41	6926365,57	364425,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			11,95	Ikke hjelpelinje		1000	
42	6926361,26	364436,78	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
			25,66	Ikke hjelpelinje		14	
43	6926336,62	364429,62	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
			3,98	Ikke hjelpelinje		14	
44	6926338,41	364426,06	Ikke spesifisert	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
			7,50	Ikke hjelpelinje		14	
45	6926331,71	364422,69	Ikke spesifisert	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
			1,05	Ikke hjelpelinje		14	
46	6926331,24	364423,63	Ikke spesifisert	Vegkant	10 Terrengmålt	14	6,06
			5,52	Ikke hjelpelinje		14	
47	6926326,98	364426,84	Ikke spesifisert	Vegkant	10 Terrengmålt	14	
			2,04	Ikke hjelpelinje		14	
48	6926325,02	364426,28	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	

			3,91	Ikke hjelpelinje		14	
49	6926326,49	364422,66	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			0,43	Ikke hjelpelinje		14	
50	6926326,65	364422,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			4,85	Ikke hjelpelinje		14	

E-7



SYD



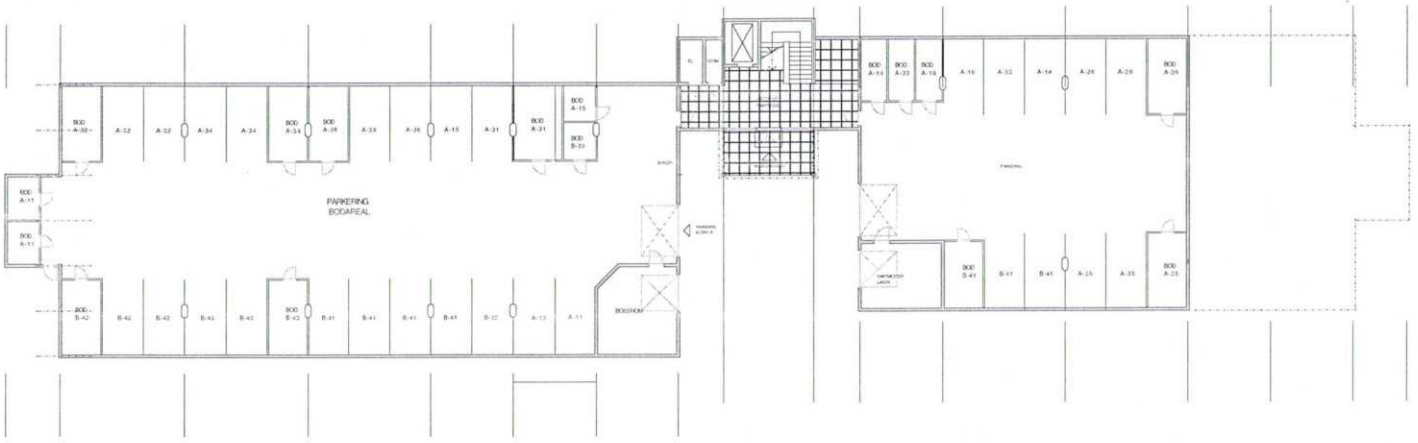
NORD

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE
FASADER M 1:250

ARC-ESS AS

E-1

ÅLESUND KOMMUNE
7192 03.03.03
MAPPE NR.



PLAN uetg BLOKK A
COTE +46.0

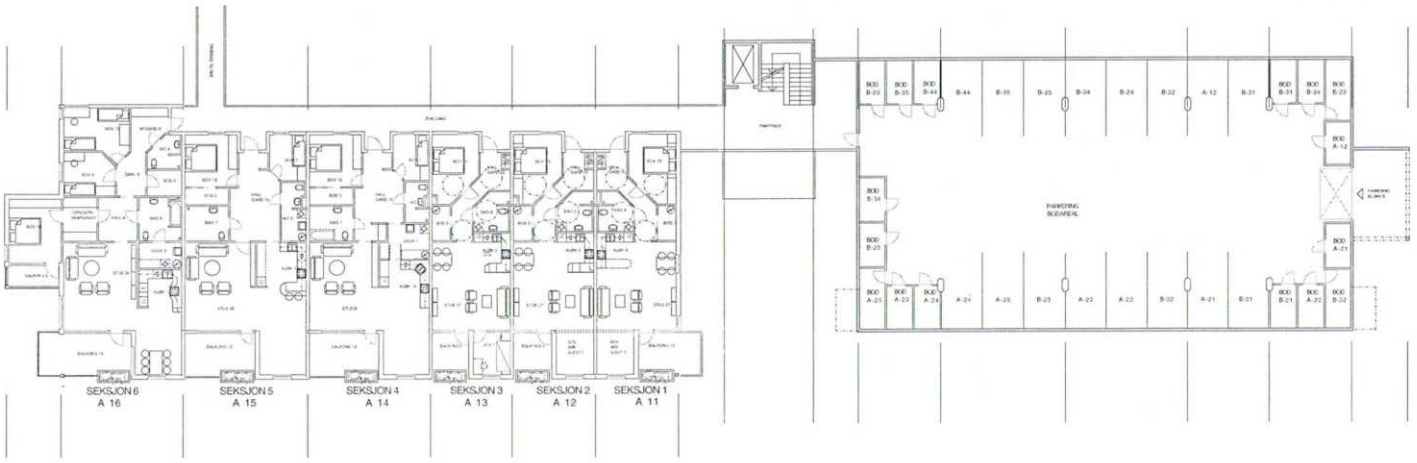
SOM BYGGET 06.02.03
21.01.02
11.01.02
08.03.01
05.03.01
28.11.00
05.09.00
31.08.00
06.04.2000
27.01.00
24.11.99

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE

PLAN U-ETG M 1:250

ARC ESS AS

E-2



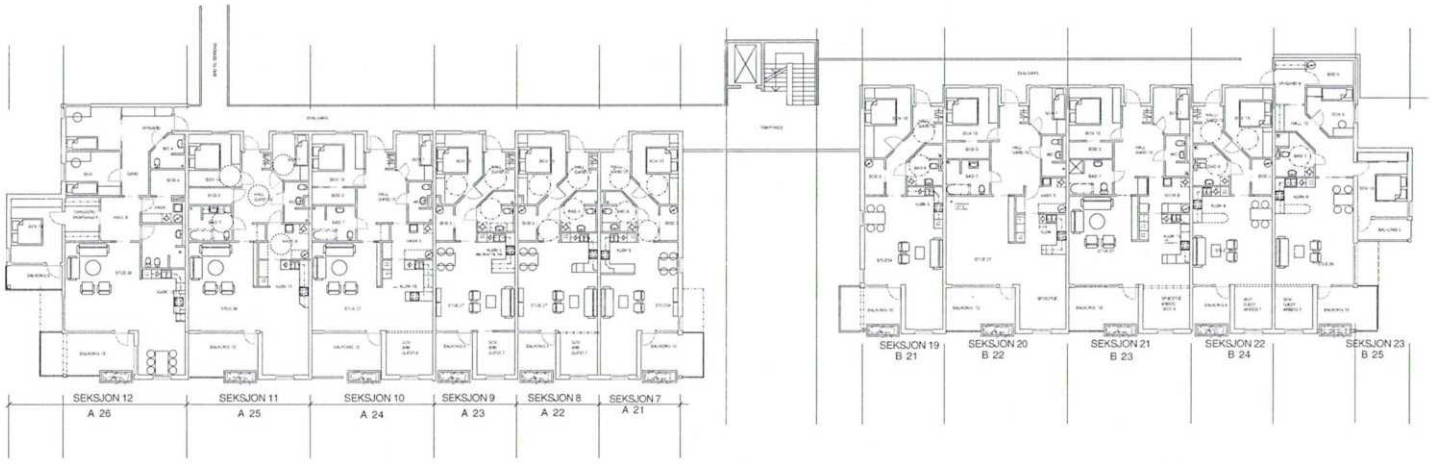
PLAN 1etg BLOKK A
COTE +49.0

PLAN uetg BLOKK B

SOM BYGGET 06.02.03
21.01.02
11.01.02
07.09.01
08.03.01
28.11.00
05.09.00
31.08.00
06.04.00
27.01.00
24.11.99

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE PLAN 1etg BLOKK A U-etg BLOKK B M 1: 250 ARC ESS AS

E-3



SOM BYGGET 06.02.03

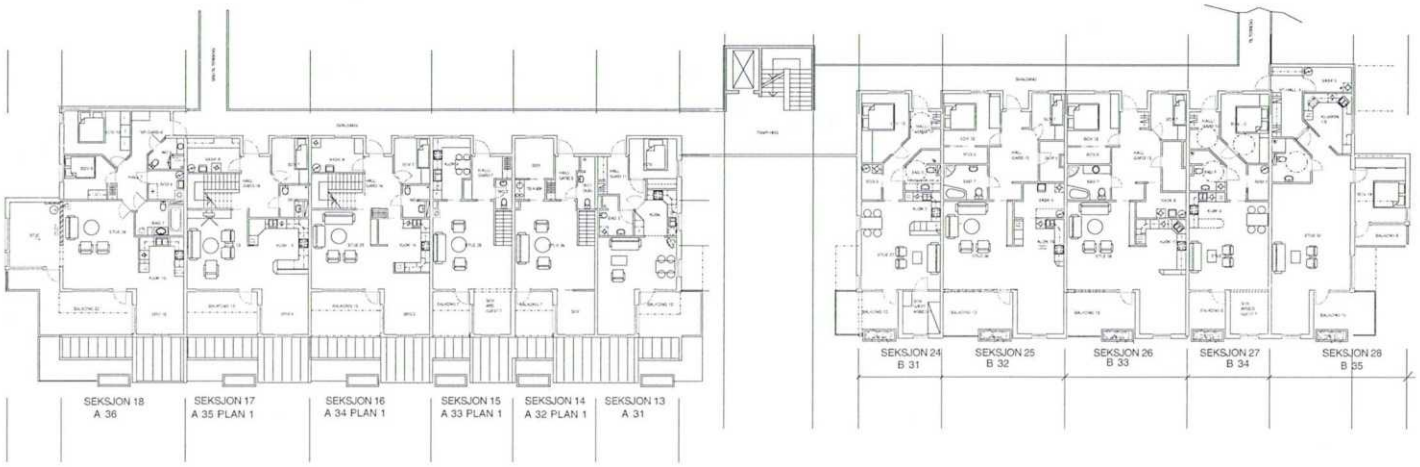
PLAN 2 etg BLOKK A
COTE +52.0

PLAN 1 etg BLOKK B

21.01.02
07.09.01
08.03.01
05.03.01
28.11.00
31.08.00
06.04.00
27.01.00
24.11.99

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE PLAN 2etg BLOKK A 1-etg BLOKK B M 1: 250 ARC ESS AS

E-4



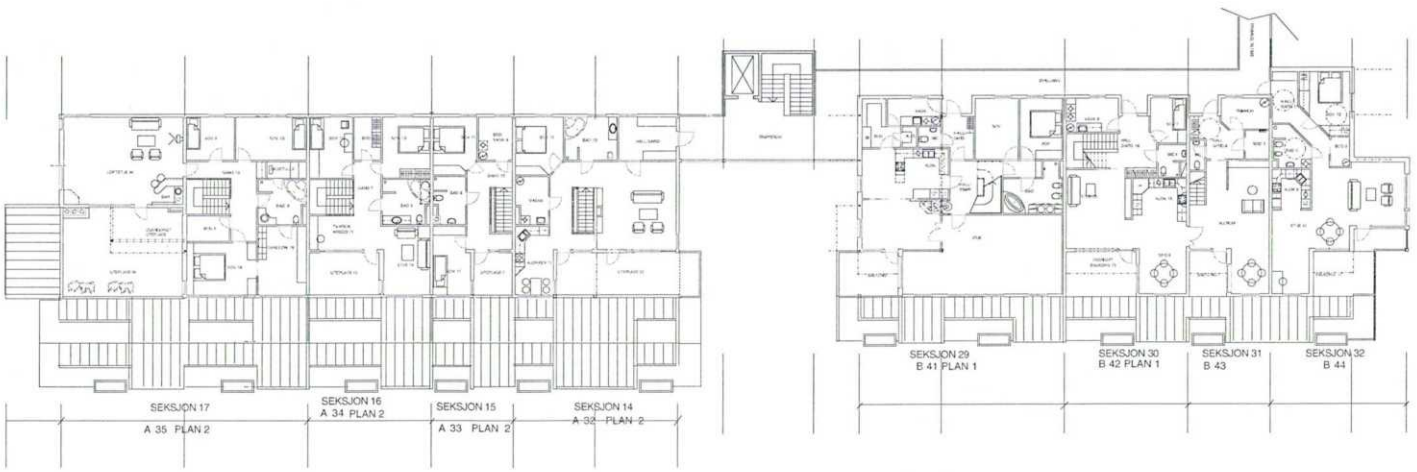
PLAN 3 etg BLOKK A
COTE +55.0

PLAN 2 etg BLOKK B

SOM BYGGET 06.02.03
08.10.02
09.04.02
21.01.02
07.09.01
09.03.01
05.03.01
28.11.00
21.11.00
31.08.00
06.04.00
27.01.00
24.11.99

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE PLAN 3etg BLOKK A 2-etg BLOKK B M 1: 250 ARC ESS AS

E-5



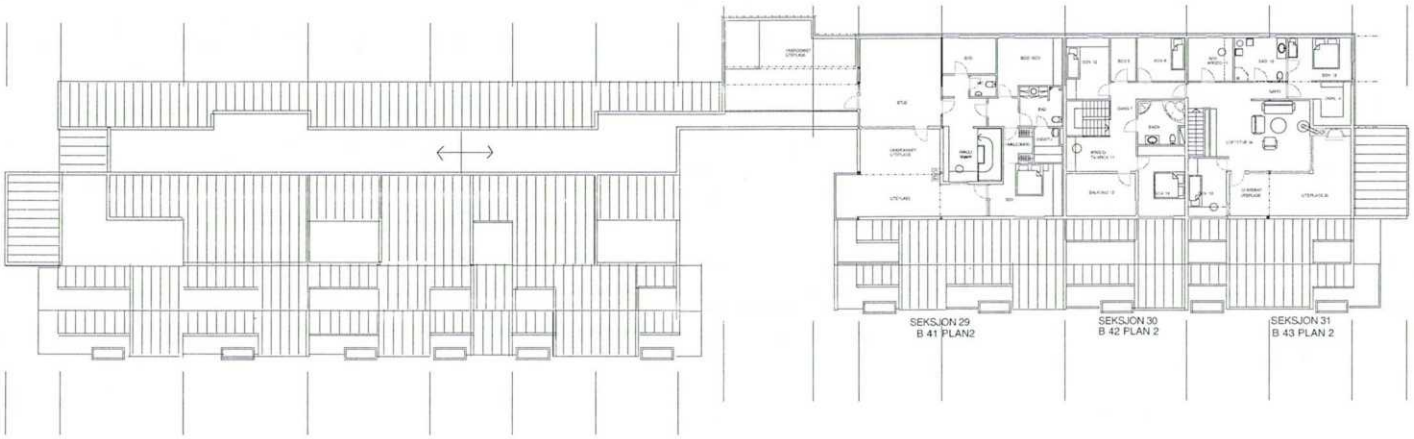
PLAN LOFT BLOKK A
COTE +58.0

PLAN 3 etg BLOKK B
COTE +58.0

SOM BYGGET 06.02.03
08.10.02
28.05.02
09.04.02
21.01.02
07.09.01
08.03.01
05.03.01
28.11.00
31.08.00
06.04.00
27.01.00
24.11.99

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE PLAN LOFT BLOKK A 3-etg BLOKK B M 1: 250 ARC ESS AS

E-6



SOM BYGGET 06.02.03

28.05.02
07.09.01
08.03.01
05.03.01
28.11.00
31.08.00
06.04.00
27.01.00
24.11.99

PLA N LOFT BLOKK B
COTE 61.0

TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE PLAN LOFT BLOKK B M 1: 250 ARC ESS AS

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Trygstad Bygg AS
Postboks 9025 Vegsund

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Ragnhild Holen Relling
Tlf 70162628

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	THOM/2003/7192/17/990 990003364	11.04.2003

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 17 BNR. 990 - ADRESSE: BLINDHEIM TERRASSE
TILTAKSHAVER: TRYTO EIENDOM AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBLOKK

Beliggenhet:	Bydel nr. 08 Grunnkrets nr. 03
Søknad av:	27.11.99 + revidert prosjekt av 06.04.00
Tiltakets art:	Nybygg/boligblokk
Tiltakshaver:	Tryto Eiendom AS v/Stein Tomren
Ansvarlig søker:	Arc-Ess AS v/Jon Stavseng
Byggetillatelse:	27.04.00, HP-sak nr. 69/00
Ansvarlig samordner:	Tryggstad Bygg AS v/Stein Tomren
Igangsettingstillatelse:	15.06.01 og 22.06.01
Midlertidig brukstillatelse:	28.06.02

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

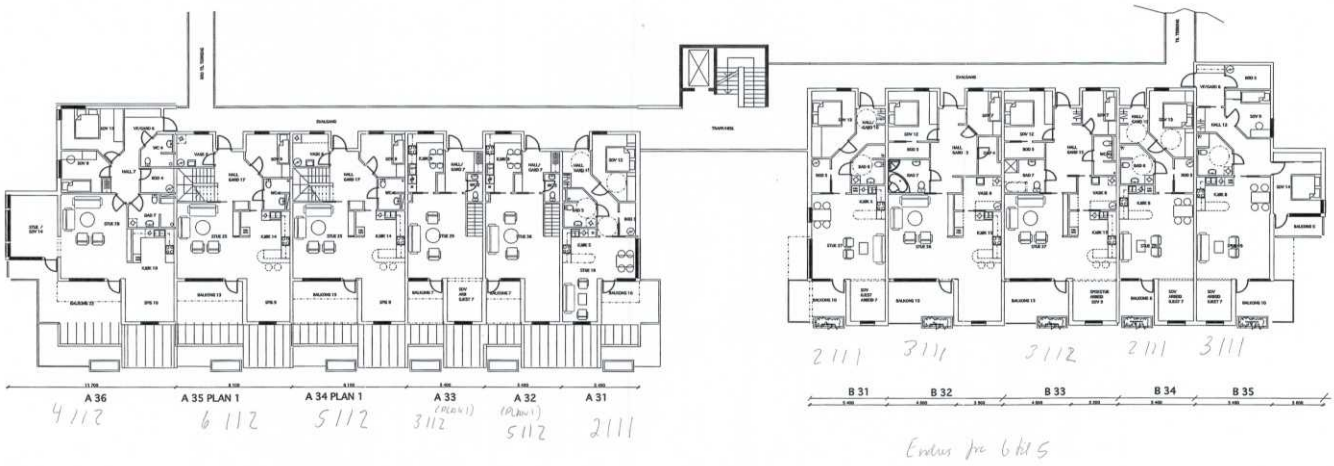
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Ragnhild H. Relling
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter



PLAN 3 etg BLOKK A
COTE +55.0

PLAN 2 etg BLOKK B

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Jnr. 86/19 05.11.98
MAPPE NR.
ARK.NR.

31.08.00
06.04.00
27.01.00
24.11.99

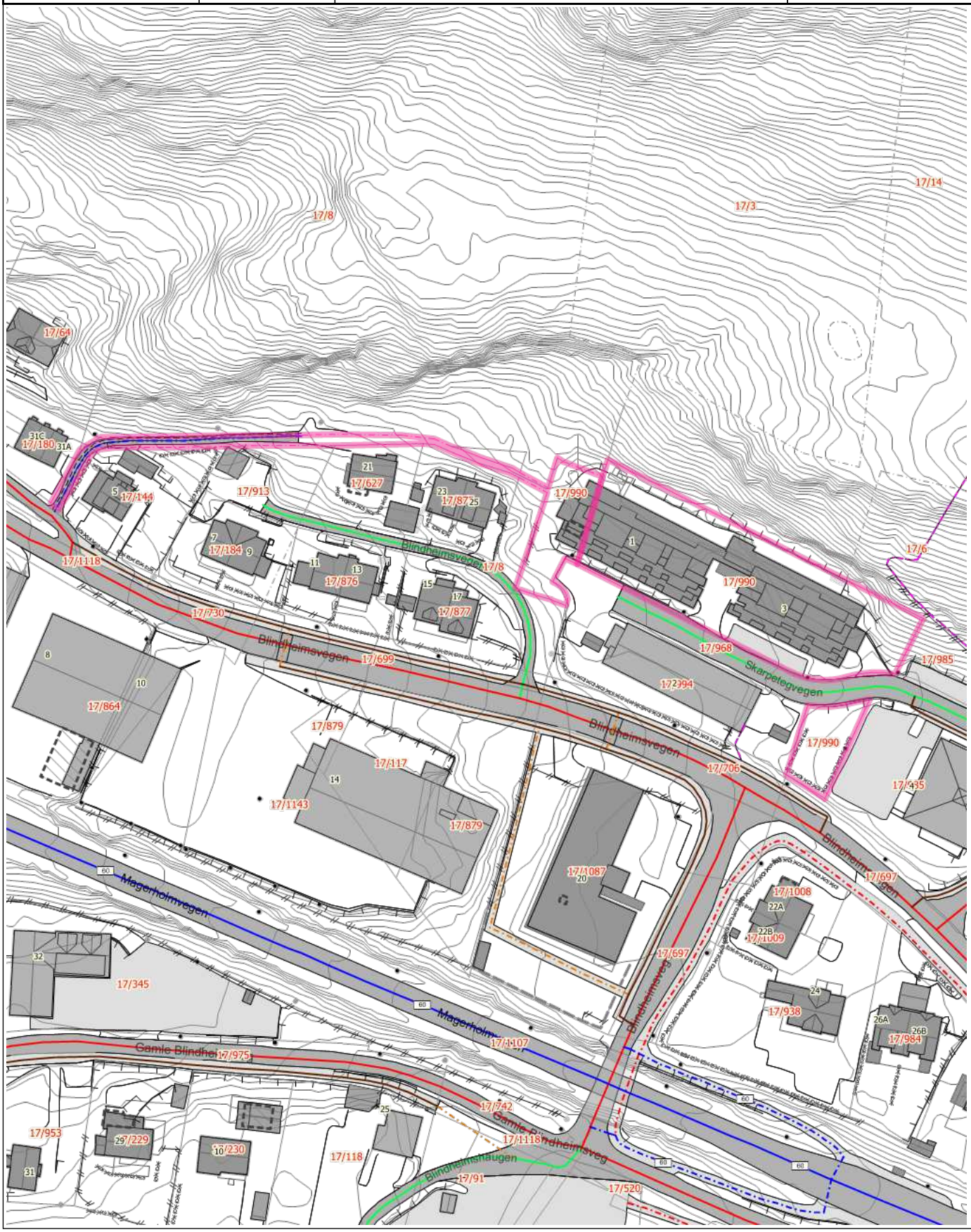
TRYTO AS BLINDHEIM TERRASSE PLAN 3etg BLOKK A 2-etg BLOKK B M 1: 200 ARC ESS AS

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 990	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Skarpetegvegen 3 6012 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

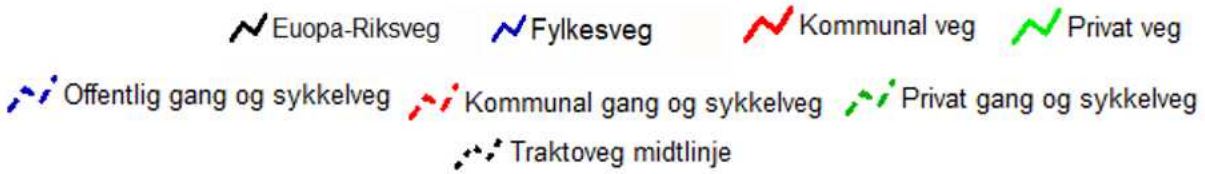
Målestokk
1:1500


17/8
17/3
17/14
17/64
17/180
17/144
17/913
17/627
17/876
17/877
17/990
17/968
17/994
17/985
17/730
17/699
17/706
17/435
17/864
17/879
17/117
17/1143
17/1087
17/1008
17/1009
17/697
17/938
17/984
17/345
17/975
17/1107
17/742
17/1118
17/953
17/229
17/230
17/91
17/520
Blindheimsvegen
Skarpetegvegen
Magerholmvegen
Gamle Blindheimsvegen
Blindheimsvegen
Blindheimsvegen

Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Gang- og sykkelveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	Traktorveg midtlinje	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti	Sti	Traktorveg
Veg på bru	Skjerm	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Elv og bekk
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Veg på bru
Gang- og sykkelveg på bru	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Trapp	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

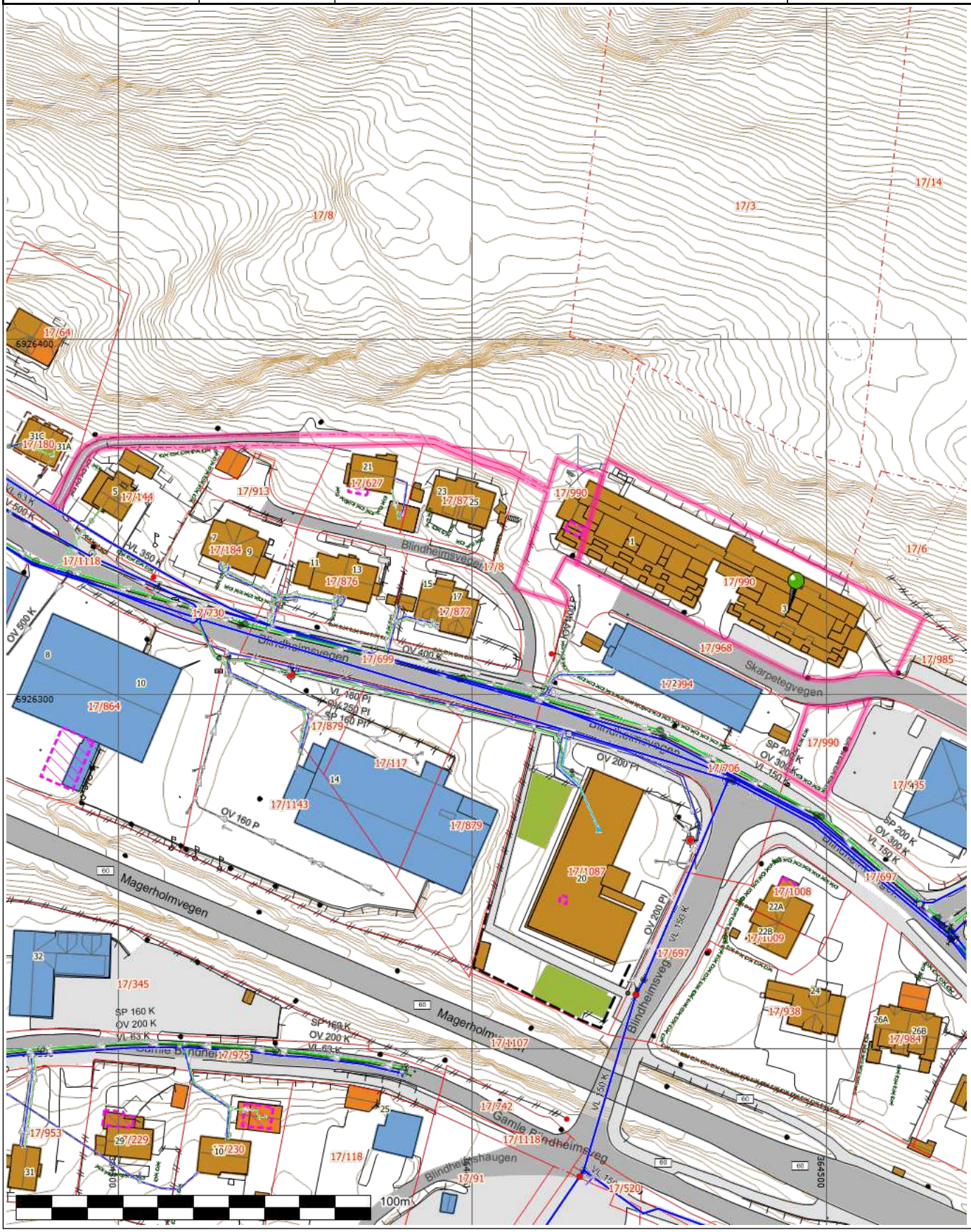
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 990	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Skarpetegvegen 3 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

Ålesund kommune

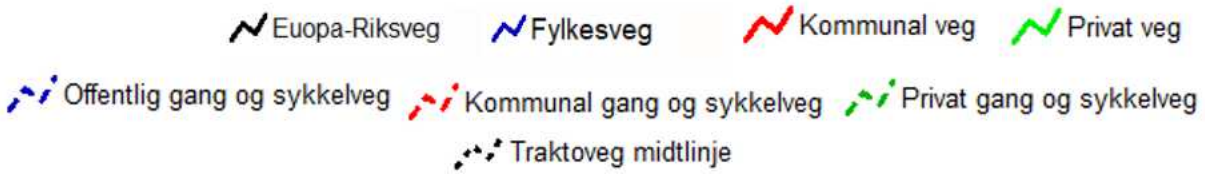
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Traktorveg
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Veg på bru
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

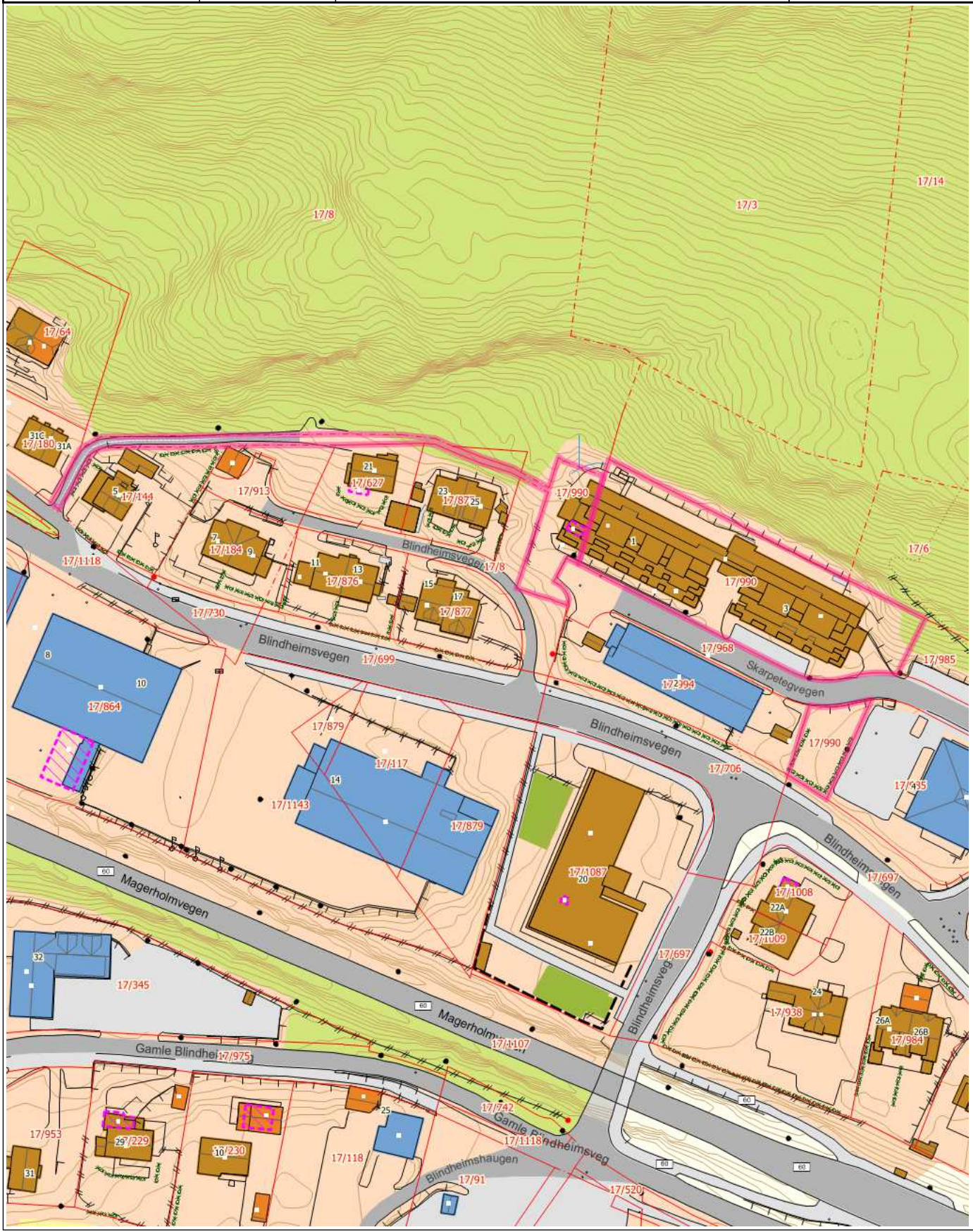
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 990	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Skarpetegvegen 3 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

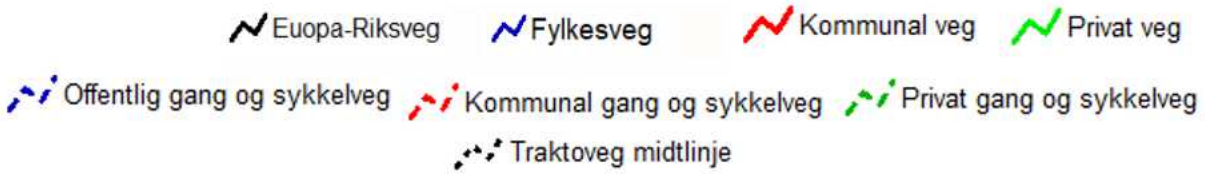
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

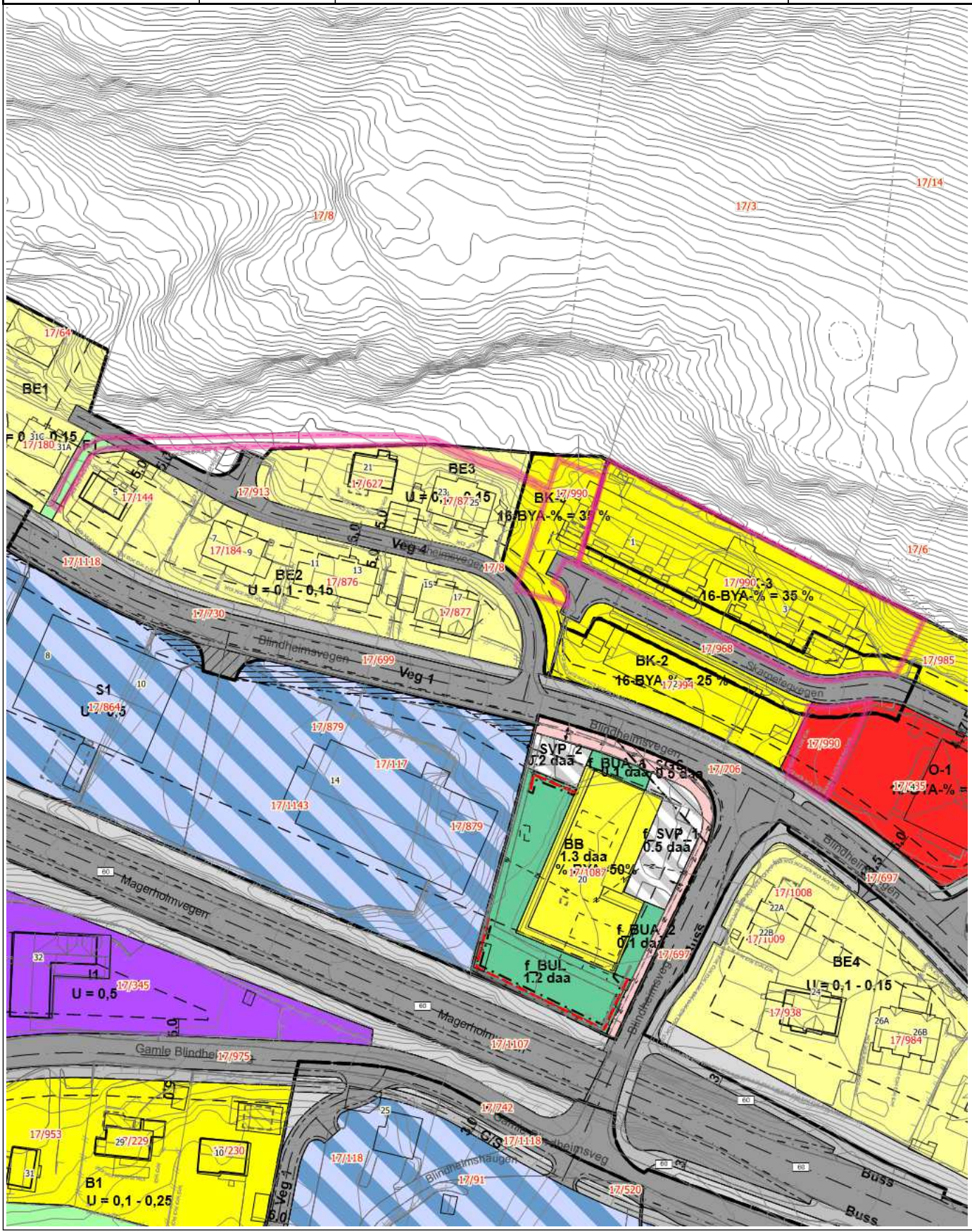
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 990	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Skarpetegvegen 3 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

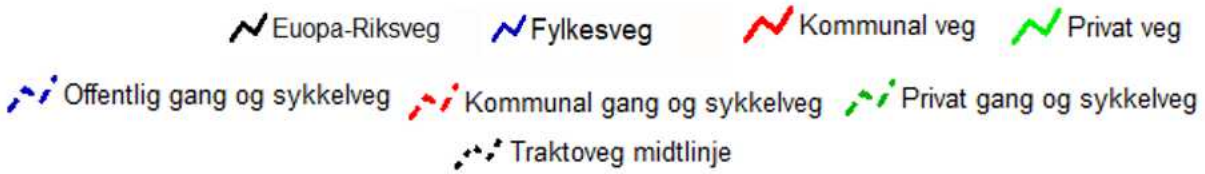
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Regulert støyskjerm
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor
- Frisikt
- Andre støysoner
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Gang-/sykkelveg
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

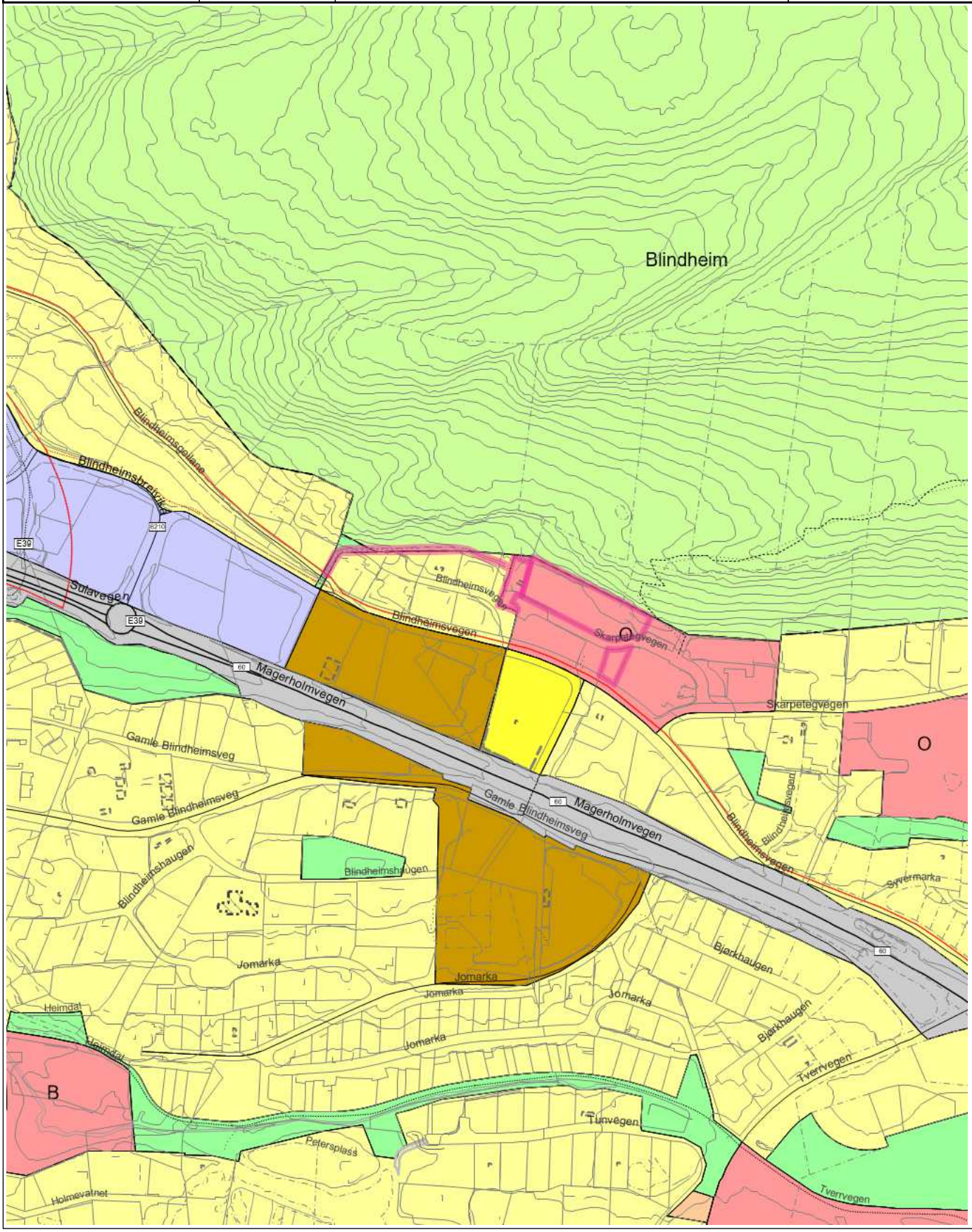
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 990	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Skarpetegvegen 3 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

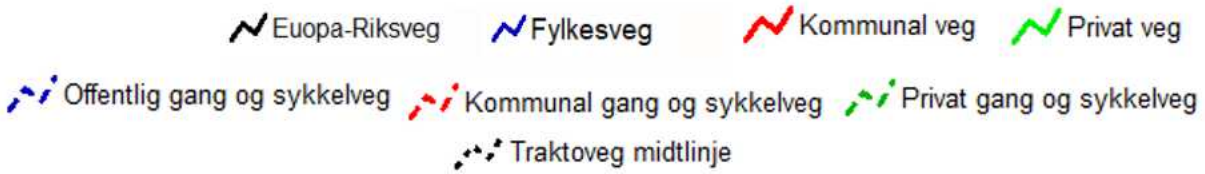
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Bro mv. - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER A/S
Lihauggata 8 B
6002 ÅLESUND
Tlf. 70 12 40 54 - Fax 70 12 78 14 - Mobiltlf. 913 85723

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSENDRING FOR OMRÅDE O1 INNENFOR REGULERINGSPLAN BLINDHEIM, DEL 2.

GENERELT

§1

Det regulerte området er på reguleringsplanen vist med plangrense. Arealet innenfor er regulert slik:

1. BYGGEOMRÅDER

   - BK – Konsentrert boligbebyggelse.
   - O - Offentlig bebyggelse.

2. TRAFIKKOMRÅDE

   - Kjøreveg m/ fortau.

3. FRIOMRÅDE

   - Gangsti.

§2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser etter at de er trådt i kraft.

§3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av Det faste utvalg for plansaker (FUP) innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for Ålesund kommune.

§4

FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan for vedkommende område som er godkjent av FUP.

§6

FUP skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger innenfor området får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§7

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og skal kreves opparbeidet før brukstillatelse gis. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. Utforming, høyde og farge på gjerder, samt forstøtningsmurer mot veg skal godkjennes av FUP.

KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§8

Område BK 1 og BK 2

Innenfor områdene skal oppføres omsorgsboliger.

§9

Innfor områdene kan oppføres bebyggelse på inntil 2 etg. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m. Gesimshøyden måles fra tilliggende terreng til skjæringspunktet mellom tak og yttervegg.

§10

Utnyttelsesgraden skal være maks. 30% BYA for BK1 og 25% BYA for BK2.

§11

På situasjonsplanen skal vises detaljerte utomhusplaner som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede.

§12

Parkering skal være i felles parkeringsanlegg utomhus. Det skal avsettes min. 0,8 p-plasser pr. bolig.

§13

Område BK 3

Innenfor området kan oppføres bebyggelse i inntil 3 etg. pluss kjelleretasje.
Cotehøyder på 1. etasjes boligplan skal ligge mellom ca. +49 i feltets vestre del til cote ca. +53 i feltets østre del. Gesimshøyder settes til maks. 9,5 m over ferdig golv i 1. etg.

§14

Utnyttelsesgraden skal være maks. 35% BYA.

§15

Lekeplassnormen for Ålesund kommune skal gjelde.

§16

Parkering skal være i felles parkeringsanlegg utomhus eller i kjelleretasje. Det skal avsettes min. 1,25 p-plasser pr. bolig.

§17

OFFENTLIG BEBYGGELSE

Innenfor området skal det oppføres helsesenter med maks. 2 etasjer pluss kjelleretasje. Cotehøyde på 1. etasjes plan skal være ca. +51. Gesimshøyde settes til maks. 9,0 m over ferdig golv i 1. etg.

§18

Utnyttelsesgraden skal være maks 40% BYA.

§19

På situasjonsplanen skal vises detaljerte utomhusplaner som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede.

§20

Parkering skal være i fellesanlegg utomhus og / eller i kjelleretasje. Antall parkeringsplasser skal tilfredsstille krav i gjeldende parkeringsvedtekter for Ålesund kommune.

TRAFIKKOMRÅDER

§21

Regulerte veger m/ fortau skal være opparbeidet før brukstillatelser innenfor byggeområdene gis.

Ålesund, 4. februar 1999

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 17, bnr. 990, snr. 20 i Ålesund
Adresse: Skarpetegvegen 3, 6012 ÅLESUND
Onr. 313260057

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd ~~4681~~ 4458

Felleskostnader inkluderer Vaktmester, forsikring, komm.avg., regnskap, brøyting, vask etc. TV/Internett.

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Frende Polisenr 1296589 Forfall 1/7 Betalt 17/7-25

Andel felles gjeld kr. 60.158 pr 31/12-25
Långiver / lånenr. Sparebank 1 SMN
Lånets totale saldo 1.818.576 pr 31/12-25
Lånetype Annuitet Antall terminer årlig: 12
Årlig rentesats 7 pr
Dato siste termin 28.2.26

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 24758 pr 31/12-25
Total formue kr. 741.880 pr "

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Ja

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 1.500

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: Sindre Bjørn Svino

Adresse: Skarpeteigvegen 3

Telefon: 48122133

Fax:

E-post: sindre.svino@gmail.com

Send svar til: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 11/3-26 Sindre Svino

Forretningsførers stempel/underskrift

SAMEIET BLINDHEIM TERASSE

Skarptegvegen 1 - 3
6023 Ålesund

	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Utfakturerte fellesutgifter	1 326 638	1 331 952	1 465 136
Eierskiftegebyr	3 000	5 200	4 500
Sum driftsinntekter	**1 329 638**	**1 337 152**	**1 469 636**
Personalkostnader	120 000	110 731	120 000
Styrehonorar	40 000	37 500	40 000
Kommunale avgifter	300 000	347 735	425 000
Lys/fellesstrøm	40 000	42 612	45 000
Renhold/vask	55 000	62 779	65 000
Heis/drift	60 000	32 286	60 000
Rekvisita/utstyr	5 000	17 711	10 000
Repr./vedlikehold bygning	120 000	166 673	150 000
Vedlikehold utendørsanlegg	60 000	60 057	70 000
Revisjon	14 000	14 420	15 000
Administrasjon/regnskap	65 000	81 798	75 000
Kontorrekvisita	2 500	3 331	3 000
Forsikringer	105 000	90 513	100 000
Telefon/porto	1 000	6 258	1 000
Andre kostnader	5 000	998	2 000
Avskrivinger	65 000	66 017	65 000
Driftskostnader alarmanlegg	10 000	21 979	20 000
Sum driftskostnader	**1 067 500**	**1 163 398**	**1 266 000**
Driftsresultat	**262 138**	**173 754**	**203 636**
Annen renteinntekt	18 000	17 566	18 000
Annen rentekostnad	150 000	151 830	150 000
Til/fra vedlikeholdsfond	**130 138**	**39 490**	**71 636**

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 337 152	1 216 691
Sum driftsinntekter	1	**1 337 152**	**1 216 691**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-148 231	-132 171
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-66 018	-66 018
Annen driftskostnad		-949 149	-2 645 687
Sum driftskostnader		**-1 163 398**	**-2 843 876**
Driftsresultat		**173 754**	**-1 627 186**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		17 566	14 884
Sum finansinntekter		**17 566**	**14 884**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-151 830	-72 728
Annen finanskostnad		0	-1 000
Sum finanskostnader		**-151 830**	**-73 728**
Netto finans		**-134 264**	**-58 843**
Årsresultat		**39 490**	**-1 686 029**
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-787 184
Udekket tap		39 490	-898 845
Sum overføringer		**39 490**	**-1 686 029**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		511 638	577 656
Sum varige driftsmidler		**511 638**	**577 656**
Sum anleggsmidler		**511 638**	**577 656**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	12 010
Andre kortsiktige fordringer		62 138	55 767
Sum fordringer		**62 138**	**67 777**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	655 474	669 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**655 474**	**669 958**
Sum omløpsmidler		**717 613**	**737 735**
SUM EIENDELER		**1 229 251**	**1 315 391**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-859 356	-898 845
Sum opptjent egenkapital		**-859 356**	**-898 845**
Sum egenkapital		**-859 356**	**-898 845**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 989 445	2 148 277
Sum annen langsiktig gjeld		**1 989 445**	**2 148 277**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 784	29 711
Skyldige offentlige avgifter	5	7 522	26 155
Annen kortsiktig gjeld		18 856	10 093
Sum kortsiktig gjeld		**99 162**	**65 959**
Sum gjeld		**2 088 607**	**2 214 236**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 229 251**	**1 315 391**

ÅLESUND, 24.03.2025

Sindre Bjørn Svinø
styrets leder

~~Thore Skytterholm~~
styremedlem

Henrik Kirkegaard
styremedlem

Lars Ellingsen Bjørstad

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Driftsinntekter

Driftsinntekter for sameiet er felleskostnader som utfaktureres kvartalsvis.

	2024	2023
Utfakturerte fellesutgifter	1 331 952	1 210 690
Eierskiftegebyr	5 200	6 000
Totalt	**1 337 152**	**1 216 690**

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:	0,15

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	129 329	115 838
Arbeidsgiveravgift	18 235	16 333
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	667	0
Sum	**148 231**	**132 171**

Mer om årsverk og lønn
Lønnskostnader gjelder lønn til vaktmester.

Det er utbetalt kr 30 000 i styregodtgjørelse til styreleder og kr 3750 til hver av styremedlemmene.

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	660 179
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**660 179**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-148 540
Balanseført verdi per 31.12.	**511 639**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	66 018

Note 5 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	4 572
Skyldig skattetrekk	-4 418

Note 6 - Egenkapital

	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	-898 845	-898 845
Årsresultat	39 490	39 490
Egenkapital 31.12.2024	**-859 356**	**-859 356**

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	977 831
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Innfrielsesdato 01.08.2033

Note 8 - Fortsatt drift

Egenkapitalen i sameiet er tapt. Alle sameierne hefter solidarisk for sin andel av lånet. Styret mener derfor at det er riktig å legge fortsatt drift til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

SAMEIET BLINDHEIM TERRASSE

Organisasjonsnummer 984 913 834

PROTOKOLL ÅRSMØTE 01.04.2025.

Sted: Blindheim Klubbhus.

Tid: kl. 1800

Tilstede: Sameiere antall 12. Representerer 10 leiligheter. I tillegg 8 fullmakter.

Referent: Sindre Bjørn Svinø

Sak 01
Godkjenne innkalling
Formann Sindre Bjørn Svinø ønsket velkommen
Innkalling godkjent.

Sak 02
Valg av møteleder
Formann Sindre Bjørn Svinø valgt til møteleder.

Sak 03
Valg av 2 personer til å underskrive protokoll
Magne Trygstad og Perny Arseth valgt til å skrive under protokollen.

Sak 04

Gjennomgang av årsregnskap for 2024.
Resultatregnskap med noter gjennomgått post for post.
Overskudd NOK 39.490 overføres annen egenkapital.
Balanse med noter gjennomgått post for post.
Revisors beretning gjennomgått.
Regnskapet for 2024 ble godkjent av årsmøte.

Budsjett 2025.

Gjennomgang budsjett post for post.

Budsjett for 2025 ble godkjent av årsmøte.

Sak 05

Valg av styre.

Styre for 2025:

Sindre Bjørn Svinø, formann valt for 2 år.

Henrik Kirkegaard, styremedlem valgt for 2. år

Lars Elling Bjåstad, styremedlem valt for 2 år.

Liv Mork, varamann valgt for 2 år.

Det nye styret ble godkjent av årsmøtet.

Sak 06

Valg av valgkomite.

Birgitte Kirkegaard

Perny Arseth ny medlem.

Valgkomiteen godkjent av årsmøtet.

Sindre Bjørn Svinø Magne Trygstad Perny Arseth

SAMEIEAVTALE/VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Blindheim Terrasse gnr 17, bnr 990 i Ålesund Kommune.

Sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler skal gjelde for sameie. Reglen er bindene for nåværende og framtidige seksjonseiere.

Paragraf 1

Sameiet er oppdelt i 31 seksjoner. Sameiebrøken er fastsatt med en halvpart likt fordelt pr. enhet og den andre halvparten fordelt i henhold til sameieandelens(bruksenhetens) areal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det kan imidlertid gjøres nærmere avtale om at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin del av tomten.

Paragraf 2

Sameiere er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Ovenfor 3 mann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr. Eierseksjonslovens paragraf 14. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier som innbetales den 24.01 - 24.04 - 24.07 - 24.10.
Purregebyr/rentenota på utestående husleie belastes ifølge ordinære regnskapsrutiner.

Paragraf 3

Sameierne har det innvendige vedlikeholdet av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at bruksenhetene er i god forsvarlig stand. Styret presiserer at info vedrørende altansluker også hører inn under dette vedlikehold. (kan utføres av vaktmester) Det er utarbeidet husordensregler samt at det kan utarbeides regler for bruk av fellesarealer og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnede vedlikeholdsutgifter. Dette fondet kan plasseres til best mulig avkastning, ev. avkastning tilfaller fondet i sin helhet. Fondet opparbeides av et ev årlig overskudd på driften av sameie. Ved underskudd er den enkelte sameier pliktet til å innbetale et beløp etter samme fordelingsnøkkel som fellesutgiftene. Opparbeidet fond skal kun kunne disponeres av sameiets styre. Det skal anvendes til kostnader/påkost/vedlikehold etter vedtak i styret. Fondet kan ikke utbetales/tilbakebetales til den enkelte sameier.

Paragraf 4

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

Paragraf 5

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

Paragraf 6

Sameiet skal ha et styre som består av 3 medlemmer. Medlemmene velges for to år i gangen, styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender.

Paragraf 7

Det skal hvert år innen utgangen av april avholdes ordinært årsmøte. Frist for å fremme saker til årsmøtet skal varsles senest 4 uke før møtes avholdelse. Saker som sameiere ønsker behandlet på årsmøtet skal varsles skriftlig til styret minst en uke før årsmøtet.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte 14 dager før møtedato. I innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angies. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På årsmøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke møter kan avgi stemme ved fullmakt.
Møteleder velges blant de tilstedeværende sameiere.

Paragraf 8

Ekstraordinært sameiemøte holder når 2 av sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Paragraf 9

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

Paragraf 10

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon for de forpliktelser ovenfor sameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

Paragraf 11

Hver enkelt seksjon har enerett til bruk av boder og parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til plantegningene. Kun registrerte kjøretøy med skilt kan benytte parkeringsplassen tilhørende den enkelte seksjon. Utleie av parkeringsplass kan kun skje til beboere i sameiet Andre arealer som ikke hører under de enkelte seksjoner, eller ikke er merket, skal være fellesarealer.

Paragraf 12

De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesarealer de har eneretten til bruken av.
Seksjonseiere kan ikke fraskrive seg eneretten av arealer som de etter nærværende bruksavtale er ilagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg i mellom om de fellesrom de har eneretten til bruken av.
Ordninger etablert i henhold til denne avtale kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtaler er bindene for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Paragraf 13

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldene lovgivning om eierseksjoner.

Husordensregler.

A:
Betingelsen for at det skal være trivelig å bo i et hus er at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og ro i de alminnelige hviletider. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden/vedtektene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden inneholder ikke bare plikter, vær merksom på at den også skal være med å sikre sameieren orden, ro og hygge i hjemmet.

B:
Arbeidet i leiligheter som medfører støy (boring,banking og lignende) bør være avsluttet innen kl 21:00 på hverdager. I helger bør slikt arbeide unngås fra lørdag kl 18:00 og hele søndag. Tilsvarende gjelder også på andre hellig og høytidsdager. Ved spesielt støybelastende arbeide bør sameieren forhåndsvarsle de andre beboerne i seksjonen på oppslagtavle ved inngangen.

C:
Dyrehold, hunder skal alltid leies i bånd gjennom boligområdet, og all lufting skal skje utenfor, i god avstand fra sameiets område. Dersom hund og katt er til sjenanse for andre sameiere gjentatte ganger, kan styret forlange at hunden/katten fjernes fra Sammeiet.

Revidert Ålesund 06.04.2017

Magne Trygstad
Formann

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skarpetegvegen 3, 6012 Ålesund
Gnr. 17, Bnr. 990, Snr. 20, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260057

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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