PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# HANSMARKA 14

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Seksjonering

Byggetegninger

Ferdigattest

Kart

Reguleringsplan

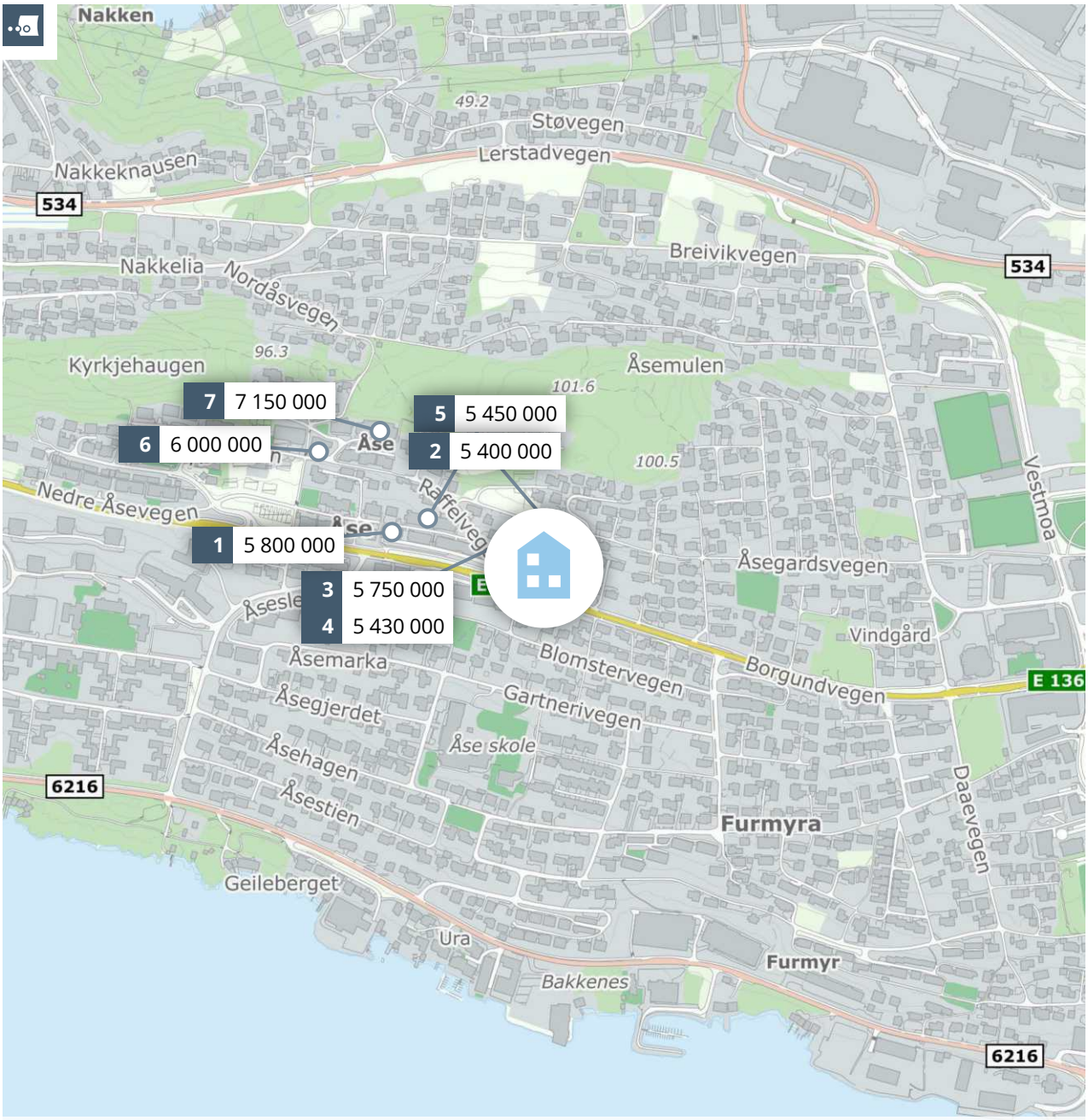
Kommunedelplan

Reguleringsplan for Åse Øst

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# HANSMARKA 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 20.08.2026

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hansmarka 14, 6017 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 50 BNR 1487 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS ÅSEMULEN

Verdivurdert til

**4 500 000**

| - | 4 500 000 | 35 433 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 127 m² | 6 m² | - m² | 20 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2002 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 513 |
| Formue | 71 056 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Johanmarka 7<br>105 m² 2014 3. etg 3 sov | 19.01.2024 | 5 950 000 | **5 800 000** | 0 | 5 800 000 | **55 238** |
| 2 Åsegardsvegen 69<br>134 m² 2003 3. etg 3 sov | 06.06.2024 | 5 200 000 | **5 400 000** | - | 5 400 000 | **40 299** |
| 3 Hansmarka 1<br>90 m² 2017 1. etg 2 sov | 13.11.2024 | 5 990 000 | **5 750 000** | 0 | 5 750 000 | **63 889** |
| 4 Hansmarka 1<br>90 m² 2017 1. etg 2 sov | 28.06.2023 | 5 490 000 | **5 430 000** | 0 | 5 430 000 | **60 333** |
| 5 Johanmarka 2<br>100 m² 2007 1. etg 3 sov | 23.08.2025 | 5 850 000 | **5 450 000** | 0 | 5 450 000 | **54 500** |
| 6 Åsevegen 41<br>90 m² 2020 2. etg 2 sov | 13.04.2026 | 6 500 000 | **6 000 000** | 0 | 6 000 000 | **66 667** |
| 7 Åsevegen 47<br>102 m² 2020 1. etg 2 sov | 09.04.2026 | 7 150 000 | **7 150 000** | 0 | 7 150 000 | **70 098** |

Velkommen til Hansmarka 14 - en flott eierleilighet over to etasjer. Leiligheten ble pusset opp i 2017 og holder fin standard på innredninger og overflater og kan blant annet friste med en praktisk planløsning, tidløse fargevalg og en solrike uteplasser med vakker utsikt vendt mot sør.

Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Åse. Det er meget gode solforhold på eiendommen, samt flott utsikt mot fjorden og Sunnmørsfjellene.

Her bor du godt i et hyggelig nabolag med kort gangavstand til Ålesund sykehus, Åse barneskole og barnehage samt Moa kjøpesenter. Idylliske rekreasjonsområder og fine turstier i nærområdet både langs sjøen og i skog og mark.

Entréen er lys og fin med parkett på gulvet og på veggene er det malte flater. Det er montert en skyvedørsgarderobe med speildører for god oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det dør til stue og kjøkken, toalettrom og trapp ned til underetasjen.

Kjøkkenet får godt med naturlig lys fra de sørvendte vindusflatene. Pen takhøy innrending fra Norema med hvite høyglans fronter. Kompositt benkeplate med planlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, og integrert stekeovn og micro. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er fliser på veggen over benkeplate, og fin spottbelysning under overskap. Plass til å møblere med en sittegruppe ved kjøkkenet.

Det er stue og kjøkken i åpen løsning. Det er gulvoverflater av parkett og veggene er malt i en lys og tidløs farge. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med gode sol og utsiktsforhold. Det er god plass til å møblere med en romslig sofagruppe. Det er montert radiatorer på stuen for oppvarming.

Lyst og romslig bad/vaskerom i underetasjen som har fliser på vegger og gulv. Det er vannbåren varme i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett og toalett, bak skyvedører er det stålskyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med et baderomsmøbel med helstøpt kompositt servantplate, glatte fronter og overliggende skapspeil med belysning. Toalettrommet i 1.etasjen har vinylbelegg på gulv, og malt glassfiberstrie vegger. Innredet med servantskap og speil med belysning under servant.

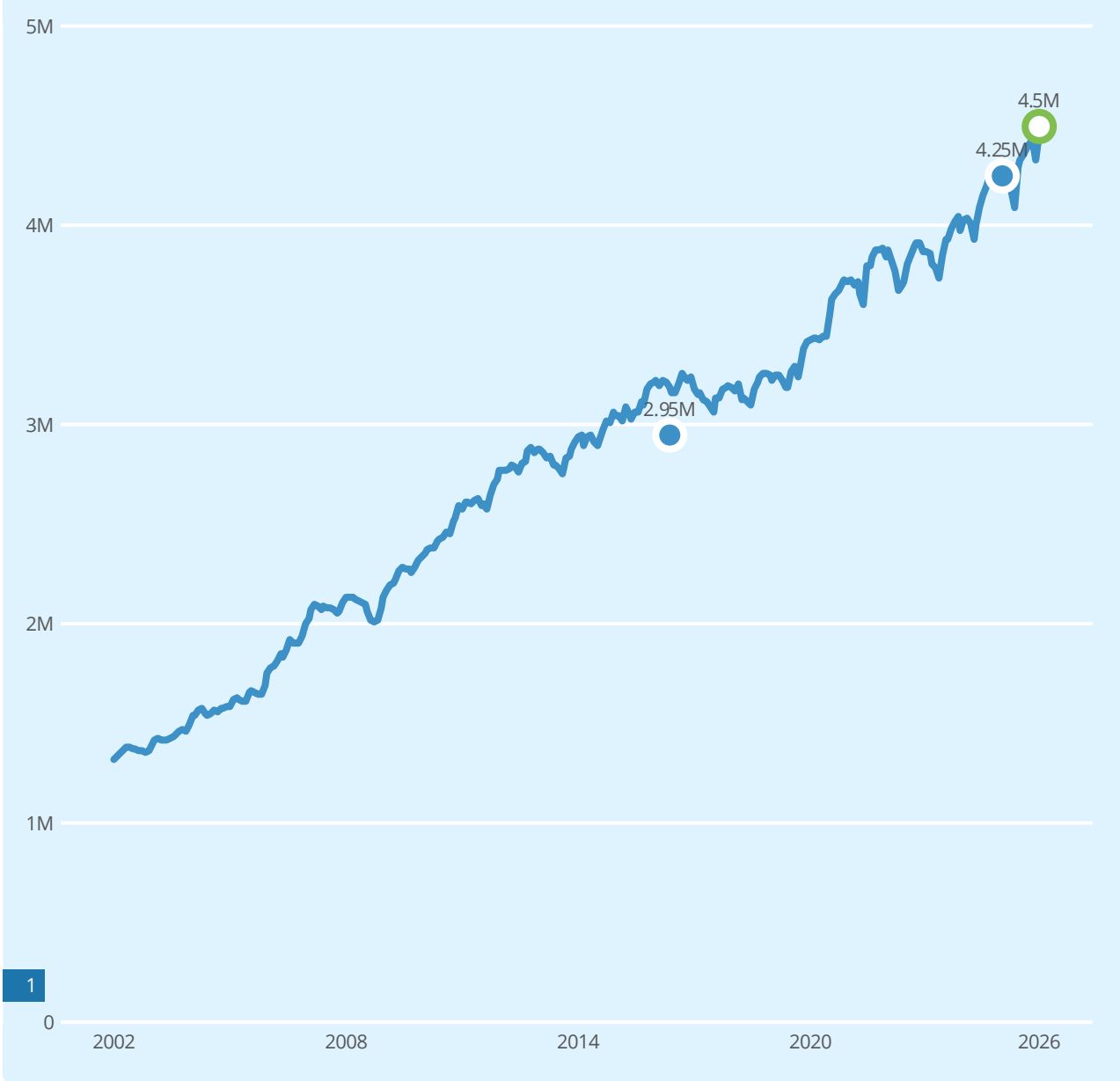
Leiligheten har 3 soverom og alle vender mot sør. Et romslig hovedsoverom med montert skyvedørsgarderobe og utgang til en terrasse mot sør. De to andre rommene har lik størrelse med plass til seng, nattbord og skrivebord. Det er montert garderobeskap på begge rommene.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.08.2025 | 27.08.2025 | 01.10.2025 | 4 490 000 | 4 250 000 | 0 | 4 250 000 | |
| 30.05.2016 | 17.10.2016 | 04.11.2016 | 2 990 000 | 2 950 000 | 0 | 2 950 000 | |
| 18.11.2002 | | 18.11.2002 | - | 2 100 000 | - | 2 100 000 | 2 |

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i ÅSEMULEN grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
**9 145 000** Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

## Leiligheter solgt i ÅSEMULEN grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

3.9M
**3 801 000** Prisantydning i snitt
**3 751 000** Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 1.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**53 879** ÅSEMULEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**48 762** ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

**35 433** Hansmarka 14 Totalpris 4 500 000

# Tilstandsrapport

Kjedehus

Hansmarka 14 , 6017 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 50, bnr. 1487, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²**



**Befaringsdato:** 18.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1971 **Eiendomsverdi ref nr:** OO7377

**Autorisert foretak:** Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal

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.

# Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



**Rapportansvarlig**



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Kjedet husrekke med 2 boenheter i hvert hus. Det er verandaer mot sør, og carport foran inngangsparti mot nord. Det er etablert boder i underetasje under carporten. Boligen går over 2 etasjer og ble betydelig oppgradert og oppusset i 2017. Eiendommen består av 8 hus som er sammenbygd i kjede og er etablert som sameie med 15 boligseksjoner.

## Kjedehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekkingen har ikke direkte tilknytning til den takserte boligen.
Metall takrenner/nedløpsrør.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Ikke besiktiget av takstmann da det kun er adkomst fra annen boenhet.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre bak bordkledning på vestsiden. Ikke registrert musesperre på sydsiden, men mulig at den ligger høyere opp enn det som kan registreres.
Malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Malt ytterdør av formpressa trefiner. Kodelås på døren.
Verandadører med trekarmer og med 2-lags energiglass.
Veranda mot sør på ca 12 m² i 1. etasje. Oppført i trekonstruksjoner, og med papptekking under terrassebord. Trerekkverk. Veranda mot sør på ca 8 m² i underetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, og trerekkverk med vindskjerming av glass og metall.
Tretrapp ned til bakkeplan fra veranda i underetasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett.
Veggoverflater med malte glassfiberstrier.
Himlinger med malte flater.
Etasjeskiller er av betongelement/huldekke. Støpt gulv på grunn i underetasje. Trebjelkelag mot bolig i 2. etasje.
Grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner som er utlektet, isolert, og med dampsperre/plast på innsiden av gipsplate. Papp på mur i konstruksjonen.
Innvendig trapp av treverk med eiketrinn og malte trappevanger. Rekkverk i treverk og metallspiler. Det er åpne trinn i øverset del av trappa, tette trinn nederst. Trappen ble montert ny i 2017 ("Eik-trapp").
Hvite formpressede innerdører. Hvit profilert skyvedør mellom entre/gang og stue/kjøkken.
Det er Leba skyvedørsgarderobe i entre/gang, og på ene soverommet i underetasje. Monterte garderobeskap på 2 soverom.
Det er utvendig bod på ca 6 m² under carport. Det er støpt plate med sponplategulv på grunn, platekledde lettvegger av treverk, betong bakvegg, og betongelement i himling. Innlagt lys/strøm. Det er felles trapperom foran boden, og trapp opp til carport.

VÅTROM Gå til side

Badet har overflater fra byggeår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flis på vegger, og malt platekledning i himling.
Servantskap med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate
Overskap med speildører. Dusjkabinett. Wc. Mekanisk avtrekk fra takventil. Gulvvarme i rommet. Bak skyvedører er det stålskyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Her er det også fordelerskap for rør i rør opplegg. Tidligere opplyst om at det ble montert ny innredning, wc, dusjkabinett og stålskyllekum i 2017.

KJØKKEN Gå til side

Norema takhøy kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Kompositt benkeplate med planlimt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Planlimt induksjon platetopp. Spotter under overskap. 2 overskap med vippeåpning. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Styrer også avtrekk fra bad og toalettrom.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, og malt glassfiberstrie vegger. Wc, og servantskap med 2 hvite skuffer. Vegghengt skap med speildør. Speil på vegg over servant.
Veggventil med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobberrør. Stoppekran i boden.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.
Eiendommen er tilknyttet fjernvarmesystem med felles varmevann.
Det er installert vannbåren varme tilknyttet radiatorovner i boligen.
Gulvvarme på badet. Fordelerskap i bod i underetasje.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.
Screens solskjerming m/fjernstyring på 2 vinduer i stue syd 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med perforerte plastrør, og fuktsikring med vorteplast på murer mot terreng. Utelukkende vurdert utifra alder.
Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og noe beplantet areal. Felles tomt for sameiet. Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Offentlig tilknyttet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Kjedehus**

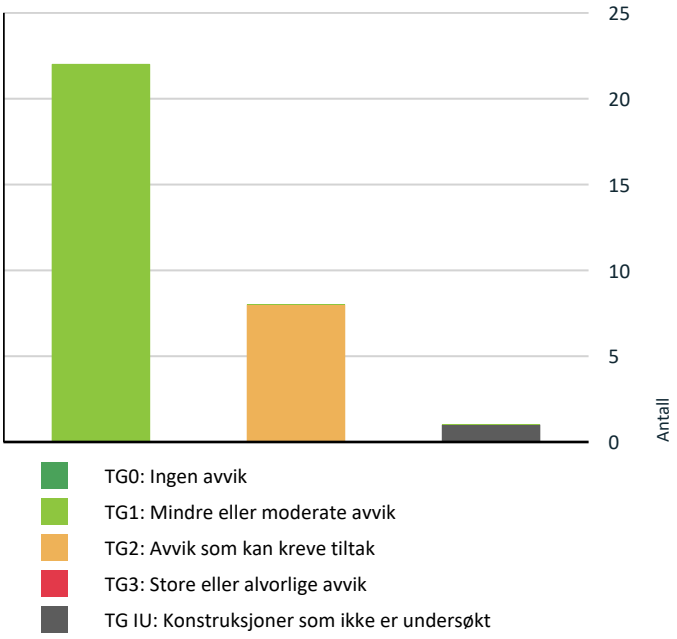
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Carport**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

| | |
|---|---|
| Trerekkverket i 1.etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ca 97 cm. | Gå til side |
| Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp. | |
| Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på befaringsdagen. | |
| Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. | |
| El-anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger, montering av flere stikkontakter, ladeboks for el-bil, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll. | |

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**
2002

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Anvendelse**
Kjedehus

**Standard**
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2017 | Modernisering | Boligen ble oppgradert og fornyet. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Metall takrenner/nedløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Denne type taktekking betraktes som ru overflate. Det er ikke krav til fysiske snøfangere utover denne taktekkingen under 27 grader takvinkel. Det vises til Sintef Byggforsk detaljblad 525.931 tabell 24.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Ikke besiktiget av takstmann da det kun er adkomst fra annen boenhet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre bak bordkledning på vestsiden. Ikke registrert musesperre på sydsiden, men mulig at den ligger høyere opp enn det som kan registreres.



Registrert musesperre bak bordkledning på vestsiden.

## TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags energiglass.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt ytterdør av formpressa trefiner. Kodelås på døren.  Verandadører med trekarmer og med 2-lags energiglass.

## ⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Veranda mot sør på ca 12 m² i 1. etasje. Oppført i trekonstruksjoner, og med papptekking under terrassebord.  Trerekkverk. Veranda mot sør på ca 8 m² i underetasje. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, og trerekkverk med vindskjerming av glass og metall. Tretrapp til felles hage.

**Vurdering av avvik:**

• Trerekkverket i 1.etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ca 97 cm.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

## ⚠ Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Tretrapp ned til bakkeplan fra veranda i underetasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndlist på vegg må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget/sameiet.

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

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvflater med parkett.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggoverflater med malte glassfiberstrier.
Himlinger med malte flater.

## Radon

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner som er utlektet, isolert, og med dampsperre/plast på innsiden av gipsplate. Papp på mur i konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Det er boret inspeksjonshull i gang ved trapp mot yttervegg og det er observert diffusjonssperre (plast) i konstruksjonen, og papp på mur. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt 16,8 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som er tørt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes/jevnlig kontrolleres Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Selv om det ikke er synlige tegn på fukt i hulltakingsområdet, kan det aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng.

# Tilstandsrapport



Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt 16,8 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt som er tørt.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet har overflater fra byggeår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flis på vegger, og malt platekledning i himling. Servantskap med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Overskap med speildører. Dusjkabinett. Wc. Bak skyvedører er det stålskyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Her er det også fordelerskap for rør i rør opplegg. Tidligere opplyst om at det ble montert ny innredning, wc, dusjkabinett og stålskyllekum i 2017.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flis på vegger. Malt platekledning himling.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Ca. 10 mm fall mot sluk på ene siden.

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

• 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.

• 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. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk og smøremembran (synlig smøremembran i slukområdet). Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

**Vurdering av avvik:**

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet. Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.



Plastsluk, og noe synlig smøremembran.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med 2 hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Overskap med speildører. Dusjkabinett. Wc. Bak skyvedører er det stålskyllekum, og opplegg for vaskemaskin. Her er det også fordelerskap for rør i rør opplegg.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Utsug fra takventil i rommet. Styring fra kjøkkenvifte.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er boret inspeksjonshull i vegg soverom mot våtsone på bad.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er montert dampsperre/plast bak veggplate på soverom.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke tegn til skader eller unormale forhold, men det blir ikke benyttet dampsperre i slike konstruksjoner idag. Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes. Plast på veggplate kan føre til at eventuell fuktighet i veggen ikke blir luftet ut og dette kan gi fukt- og muggproblemer.



Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er montert dampsperre/plast bak veggplate på soverom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Norema takhøy kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Kompositt benkeplate med planlimt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Planlimt induksjon platetopp. Spotter under overskap. 2 overskap med vippeåpning.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Styrer også avtrekk fra bad og toalettrom.

## TOALETTROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, og malt glassfiberstrie vegger.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Wc, og servantskap med 2 hvite skuffer. Vegghengt skap med speildør. Speil på vegg over servant.

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Veggventil med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobberrør. Stoppekran i boden.

**Vurdering av avvik:**

• Fordelere i rørskapet mangler kursfortegnelse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres kursfortegnelse i fordelerskapet for å sikre oversikt og korrekt håndtering ved vedlikehold eller lekkasjer. Manglende merking kan føre til feil ved stenging av vann og økt risiko for vannskader.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Stoppekran, og noe kobberrør i boden.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler på oppholdsrom.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Eiendommen er tilknyttet fjernvarmesystem med felles varmevann.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Det er installert vannbåren varme tilknyttet radiatorovner i boligen. Gulvvarme på badet. Fordelerskap i bod i underetasje.



Fordelere for vannbåren varme til radiatorer. Gulvvarme på badet.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-skap med automatsikringer.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på befaringsdagen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- El-anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger, montering av flere stikkontakter, ladeboks for el-bil, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

**Konsekvens/tiltak**

- Det ble utført el-tilsyn i 2015. Ingen avvik den gang.

# Tilstandsrapport




Kursfortegnelse.



El-skap med automatsikringer.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med perforerte plastrør, og fuktsikring med vorteplast på murer mot terreng. Utelukkende vurdert utifra alder.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

### TG 1 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og noe beplantet areal. Felles tomt for sameiet. Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.

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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Trerekkverket i 1.etasje er for lavt i forhold til dagens krav. Ca 97 cm.
- Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på befaringsdagen.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- El-anlegget er fra byggeår med stedvis oppgraderinger, montering av flere stikkontakter, ladeboks for el-bil, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Håndlist på vegg må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det ble utført el-tilsyn i 2015. Ingen avvik den gang.

# Bygninger på eiendommen

## Carport




**Anvendelse**
Carport

**Byggeår**
2002

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Standard**
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Beskrivelse**
Carport på ca 15 m² foran inngangsparti. Det er støpt plate på gulv, panelkledde vegger og tak. Flislagt felles gangparti mellom biloppstillingsplass og trapp til boder i underetasje. Det er montert ladeboks for el-bil i carporten. Normal standard. Det er parkering for leilighet i 2. etasje også i carport.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

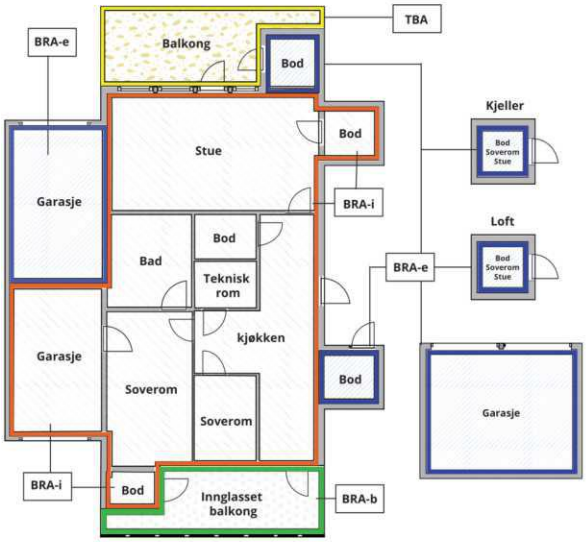
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 67 | 6 | | 73 | 8 |
| 1. etasje | 60 | | | 60 | 12 |
| **SUM** | **127** | **6** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **133** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang/trapperom, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod | Bod | |
| 1. etasje | Entré/gang/trapperom, stue/kjøkken, toalettrom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Carport

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | | |

**Kommentar**

Carport på ca 15 m² foran inngangsparti. Ikke målbart areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.8.2026 | Paul Magne Honningdal | Takstingeniør |
| | Willy Egon Gautvik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 50 | 1487 | | 1 | 1308.5 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hansmarka 14

**Hjemmelshaver**
Gautvik Willy Egon

**Kommentar**
Den takserte seksjonen har andel med 1/23 part i fellesareal på gnr/bnr 50/1485.

**Eierandel**
1 / 15

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Kjedehus med beliggenhet på Hansmarka, kun 1 km vest for Moa/kjøpesentrene. Gangavstand til barneskole, barnehage og buss-stopp. Ungdomsskole i Spjelkavika og videregående skoler i Fremmerholen og Spjelkavika. Til Ålesund sentrum ca 10 km.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

Sydvendt tomt med fin utsikt mot bl.annet Sunnmørsfjellene, Sulafjellet, og utover Borgundfjorden. Gode solforhold. Lett adkomst til eiendommen med asfaltert vei på nordsiden av kjedehusene helt frem til den takserte boligen. Opparbeidet fellesgrøntareal på sydsiden. Opparbeidet gjesteparkering nordvest.

**Tinglyste/andre forhold**

Felleskostnader kr 5513,- inkl felles forsikring, fjernvarme, deler av kommunale avgifter.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige | 94764091 | | | |

**Kommentar**
Sameieforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 16.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 16.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 28.09.2001 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 12.06.1997 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 11.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | 11.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Igangsettingstillatelse | 04.12.2001 | | Gjennomgått | | Nei |
| Rammetillatelse | 23.08.2001 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter | 22.04.2021 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 08.09.2008 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Ålesund | Oppdragsnr. | 313260165 |
| Addresse | Hansmarka 14 | | |
| Postnr. | 6017 | Sted | ÅLESUND |
| Selgers navn | Willy Egon Gautvik | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

August 2025

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige forsikring

**Polise/avtalenr.:**

94764091

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Willy Egon Gautvik*

Initialer selger:
W G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hansmarka 14, 6017 ÅLESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**20.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-336067** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**19994589** |
| Gårdsnummer<br>**50** | Bruksnummer<br>**1487** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2002** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**133,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**127,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk 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<br>**98,17 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**95,55 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**21 689 kWh** |

# Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommune: | 1508 - ÅLESUND | Utskriftsdato/klokkeslett: | 12.08.2026 kl. 08:55 |
| Gårdsnummer: | 50 | Produsert av: | Kirsti Haga |
| Bruksnummer: | 1485 | | |

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 01.10.2002 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 50 / 1485 | 923,3 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 1 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 2 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 3 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 4 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 5 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 6 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 7 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 8 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 9 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 10 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 11 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 12 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 13 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 14 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1487 / 0 / 15 | | | 1 / 23 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1511 / 0 / 1 | | | 8 / 69 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1511 / 0 / 2 | | | 8 / 69 |
| Hjemmelshaver | | | Matrikkelenhet 1508 - 50 / 1511 / 0 / 3 | | | 8 / 69 |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

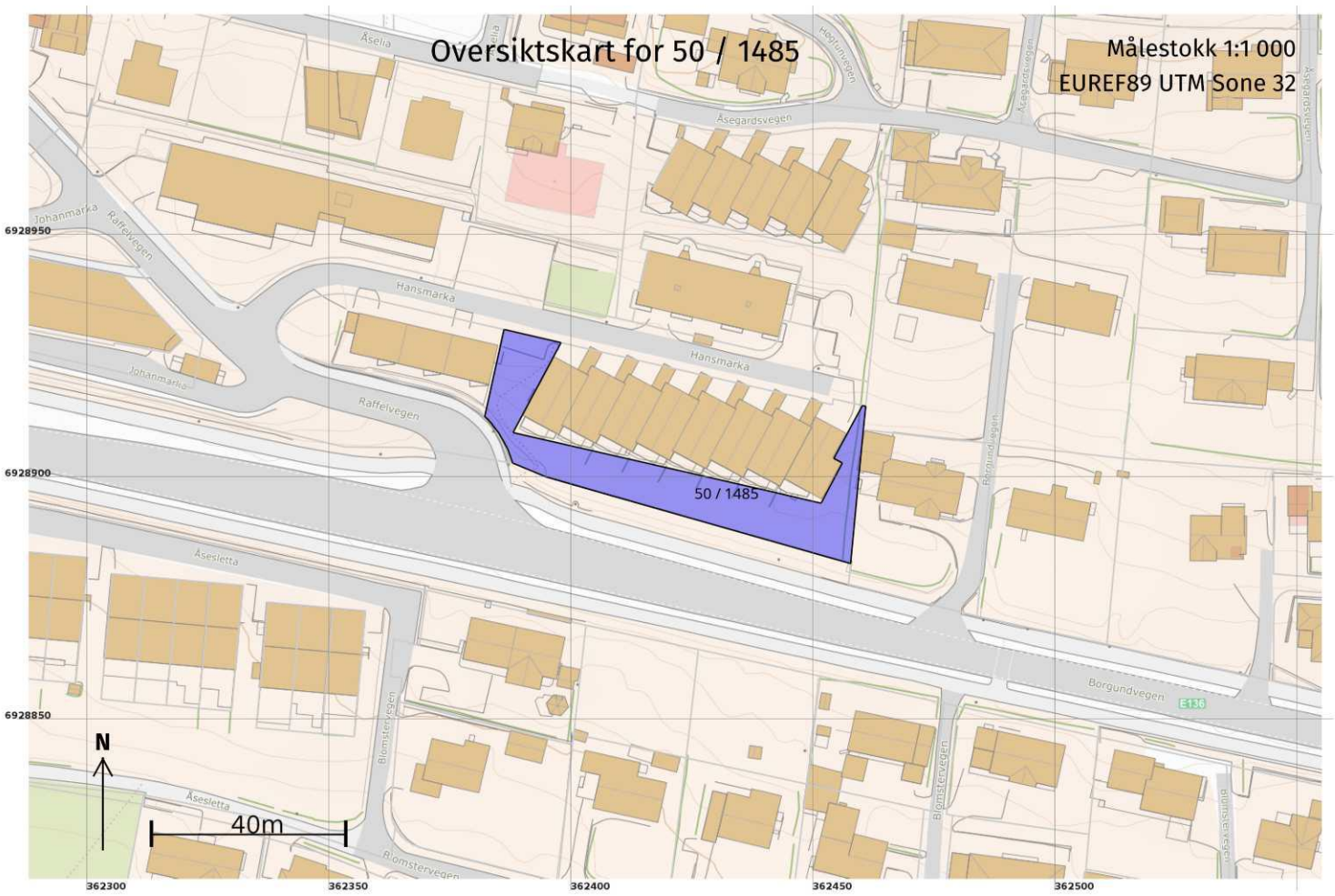
| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6928897 | 362424 | | 923,3 m2 | |

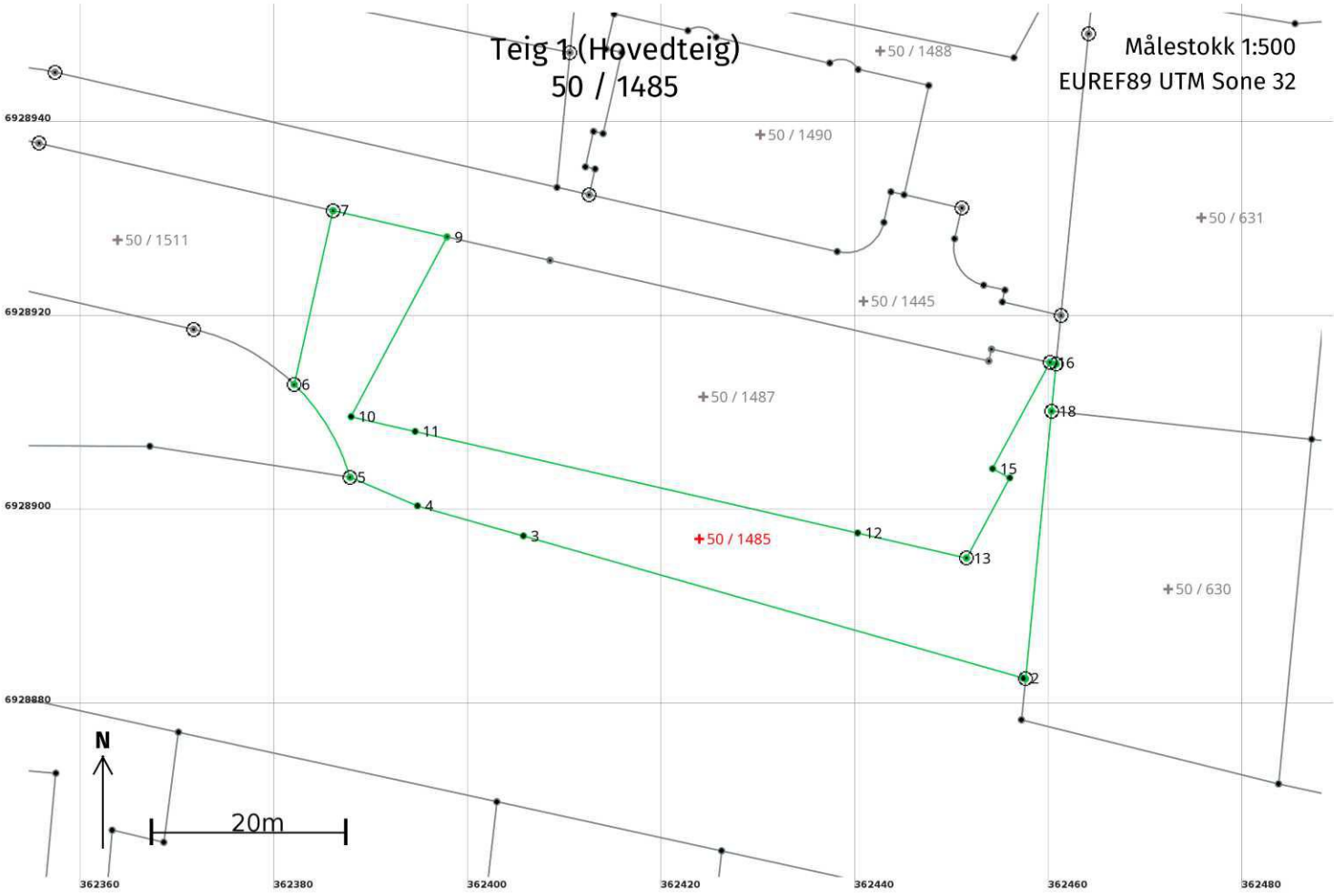
## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 1508 - 50/1485<br>1507 - 50/1485 | | |
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2020 | Tinglyst | 01.01.2020 | smatmynd | 01.01.2020 |
| Omnummerering | | Omnummerert til:<br>Omnummerert fra: | 1507 - 50/1485<br>1504 - 50/1485 | | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 02.06.2005 | | | hm | |
| Kart- og delingsforretning | 116/038 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 1504 - 50/1485 | -655,1 | |
| | | Mottaker | 1504 - 50/1511 | 655,1 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 02.10.2002 | | | HM | |
| Kart- og delingsforretning | 116/012 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 1504 - 50/1485 | -1 309 | |
| | | Mottaker | 1504 - 50/1487 | 1 309 | |
| Grensejustering | 01.10.2002 | | | HM | |
| Grensejustering | 116/013 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 1504 - 50/1445 | -1 291,5 | |
| | | Mottaker | 1504 - 50/1485 | 1 291,5 | |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 01.10.2002 | | | HM | |
| Kart- og delingsforretning | 116/013 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Avgiver | 1504 - 50/35 | -1 596,7 | |
| | | Mottaker | 1504 - 50/1485 | 1 596,7 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 03.06.2020 | | | Smordalrobert | 20.07.2020 |
| Annen forretningstype | 20/11174 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1279 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1280 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1281 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1282 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1283 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/630 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1444 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1445 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1485 | 0 | |
| | | Berørt | 1507 - 50/1727 | 0 | |
| Forretning over eksisterende matrikkelenhet | 12.05.2005 | | | 1504smr | 10.12.2009 |
| Feilretting | 483/098 | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring | |
| Feilføring | | Berørt | 1504 - 50/2 | 0 | |
| | 115/125 | Berørt | 1504 - 50/1445 | 0 | |
| | | Berørt | 1504 - 50/1485 | 0 | |
| | | Berørt | 1504 - 50/1493 | 0 | |
| | | Berørt | 1504 - 50/1511 | 0 | |
| | | Berørt | 1504 - 50/1526 | 0 | |


Oversiktskart for 50 / 1485
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
50 / 1485
Åsegardsvegen
Hansmarka
Raffelvegen
Åsesletta
Borgundvegen
E136
Blomstervegen
Åsheimsvegen
N
40m
6928950
6928900
6928850
362300
362350
362400
362450
362500


Teig 1 (Hovedteig)
50 / 1485
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
+50 / 1488
+50 / 1490
+50 / 1511
+50 / 631
+50 / 1445
+50 / 1487
+50 / 1485
+50 / 630
6928940
6928920
6928900
6928880
362360
362380
362400
362420
362440
362460
362480
N
20m
2
3
4
5
6
7
9
10
11
12
13
15
16
18

## Areal og koordinater

**Areal:** 923,3 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6928897 **Øst:** 362424

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6928882,96 | 362457,57 | Jord<br>0,24 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 2 | 6928883,03 | 362457,34 | <br>53,63 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 3 | 6928897,69 | 362405,75 | <br>11,37 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 4 | 6928900,79 | 362394,81 | <br>7,55 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 5 | 6928903,73 | 362387,86 | Jordfast stein<br>11,30 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | -22,00 |
| 6 | 6928913,30 | 362382,09 | Jordfast stein<br>18,35 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 7 | 6928931,21 | 362386,09 | Jord<br>0,03 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 8 | 6928931,20 | 362386,12 | <br>12,04 | Ukjent | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 9 | 6928928,51 | 362397,86 | <br>21,00 | Asfaltspiker | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 10 | 6928909,98 | 362387,97 | <br>6,78 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 11 | 6928908,46 | 362394,58 | <br>46,85 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 12 | 6928897,99 | 362440,24 | <br>11,53 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 13 | 6928895,41 | 362451,48 | Jord<br>9,39 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | 6928903,67 | 362455,94 | 2,00 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 15 | 6928904,62 | 362454,18 | 12,44 | Umerket | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 16 | 6928915,56 | 362460,10 | Jord 0,66 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 17 | 6928915,41 | 362460,74 | Jord 4,88 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |
| 18 | 6928910,55 | 362460,26 | Jord 27,72 | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 14 | |

Returneres etter tinglysing til

Paulsen & Bakke A/S
Notenesgt. 10,
6002 Ålesund

TINGLYST
14 OKT. 2002
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR.: 13659

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

**(stryk det som ikke passer)**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1504 | Ålesund | 50 | 1487 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 976 565 754 | Prora Eiendom A/S | |

Doknr: 13659 Tinglyst: 14.10.2002 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 15 = nevner: 15

## 4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| den 19/9 2002 | For Prora Eiendom A/S<br>Terje Eriksen | |

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

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

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

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~**

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

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

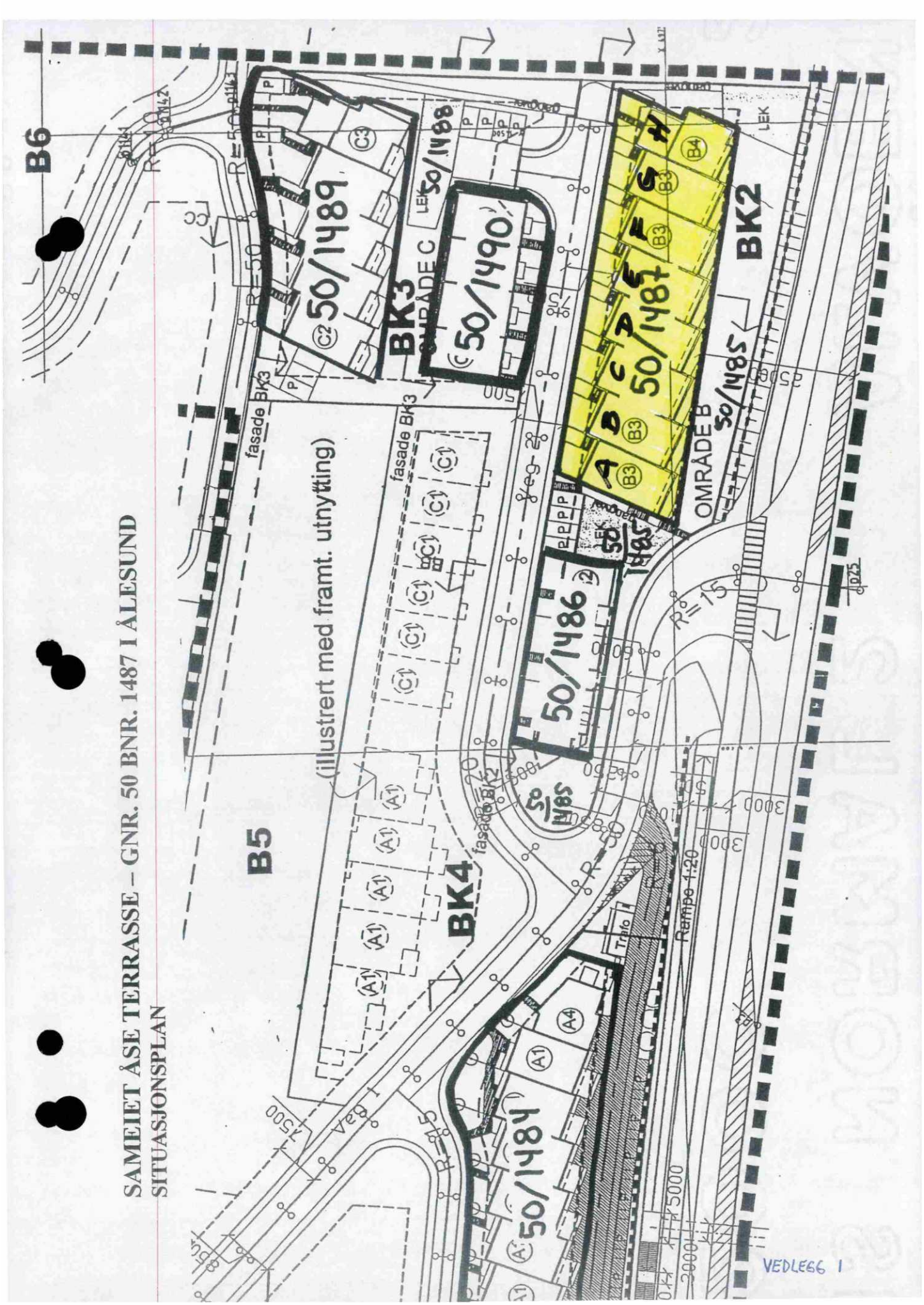
**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:**

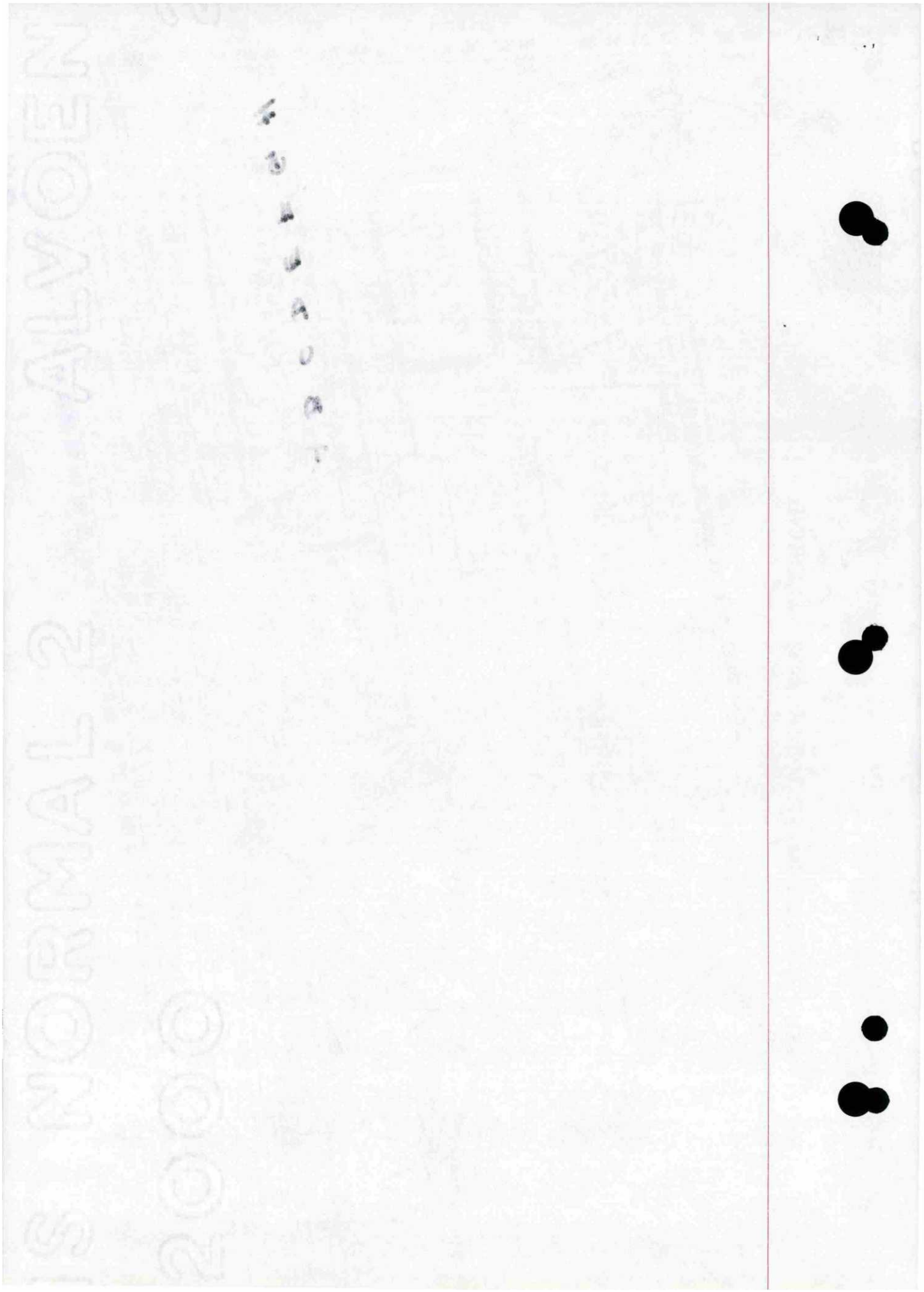
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 50 | 1487 | | 1-15 | i Ålesund | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 14.10.2002 | Stein Egil Hamnøy ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING |

**Noter:**

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


SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND
SITUASJONSPLAN
(illustrert med framt. utnytting)
B6
B5
BK4
BK3
BK2
OMRÅDE C
OMRÅDE B
50/1489
50/1488
50/1490
50/1485
50/1486
50/1484
fasade BK3
fasade BK2
Rampe 1:20
Trafo
LEK
VEDLEGG 1



# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

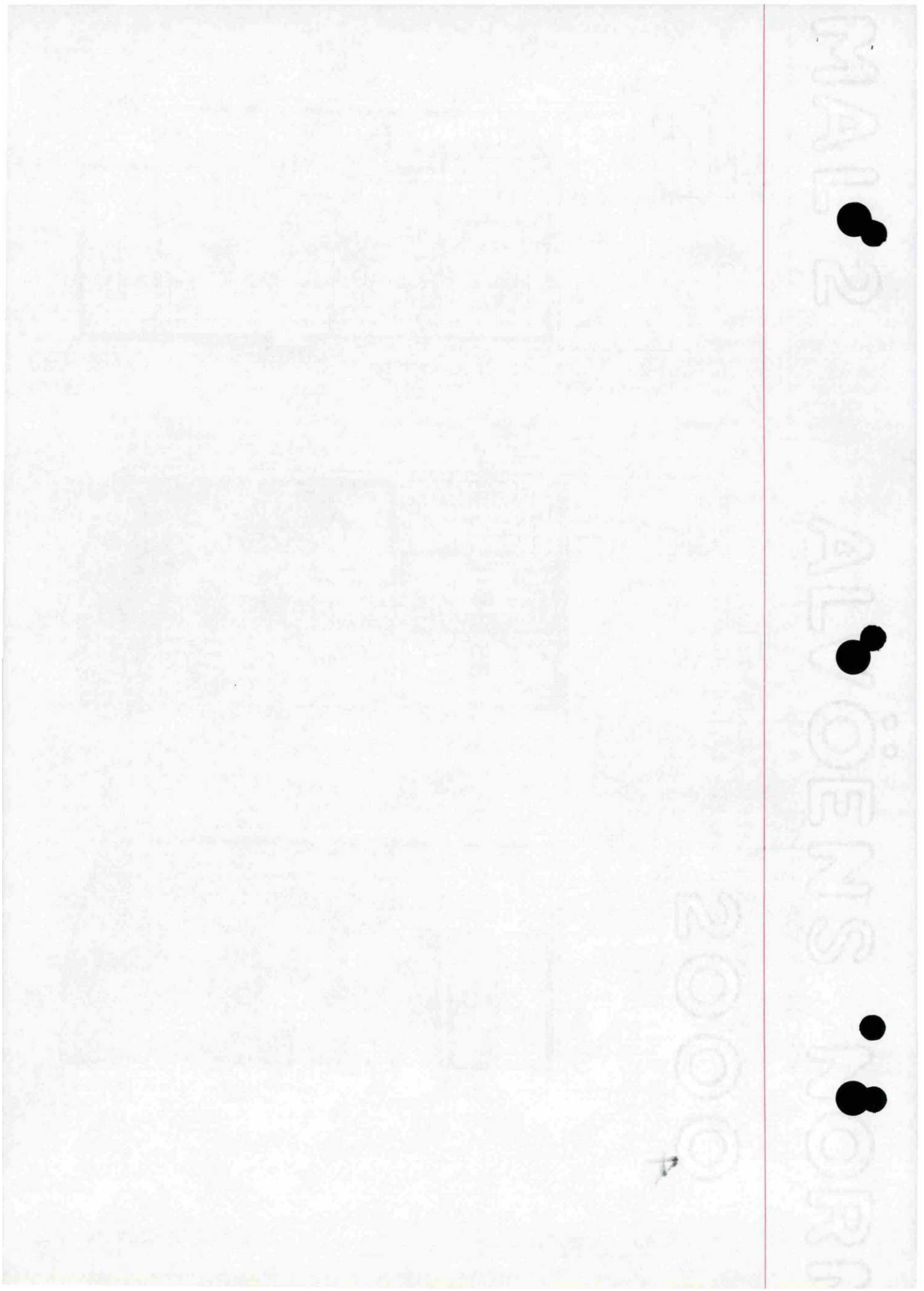
**SEKSJON NR. 1 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15**
**SEKSJON NR. 8 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15**

A (Ktr. situasjonskart)




VEDLEGG 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51

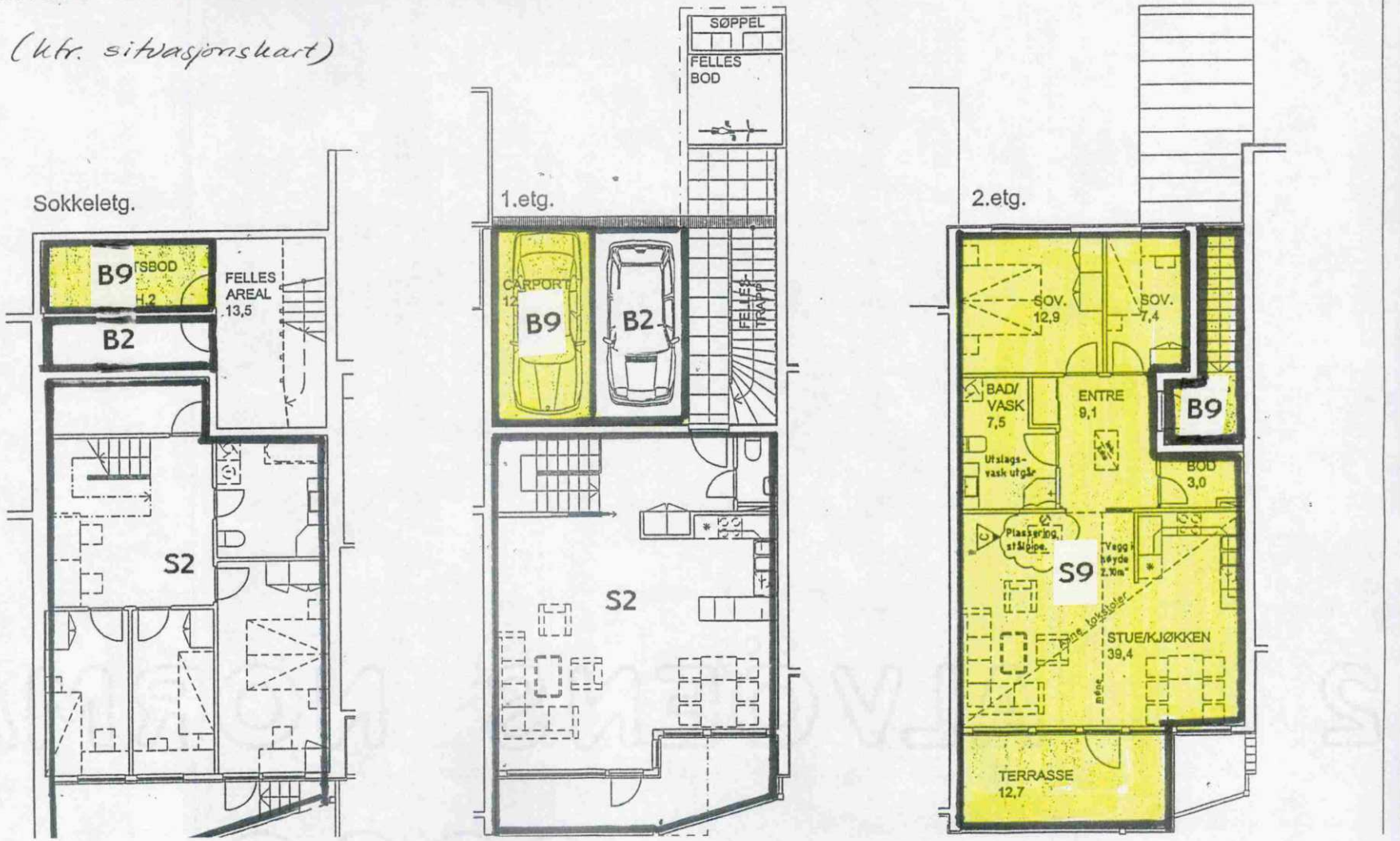


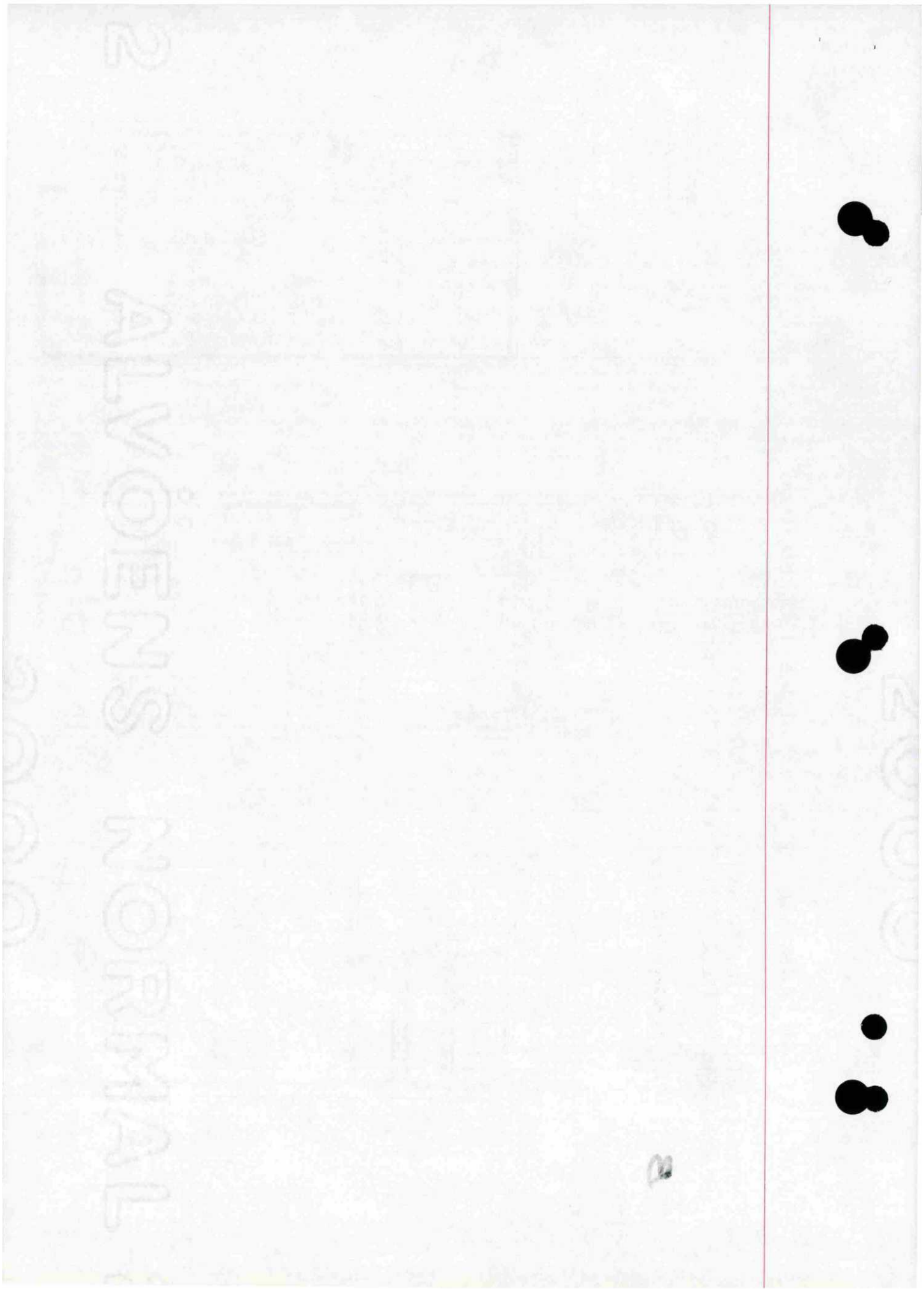
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51

# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

## SEKSJON NR. 2 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15
## SEKSJON NR. 9 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15

**B** (Utr. situasjonskart)

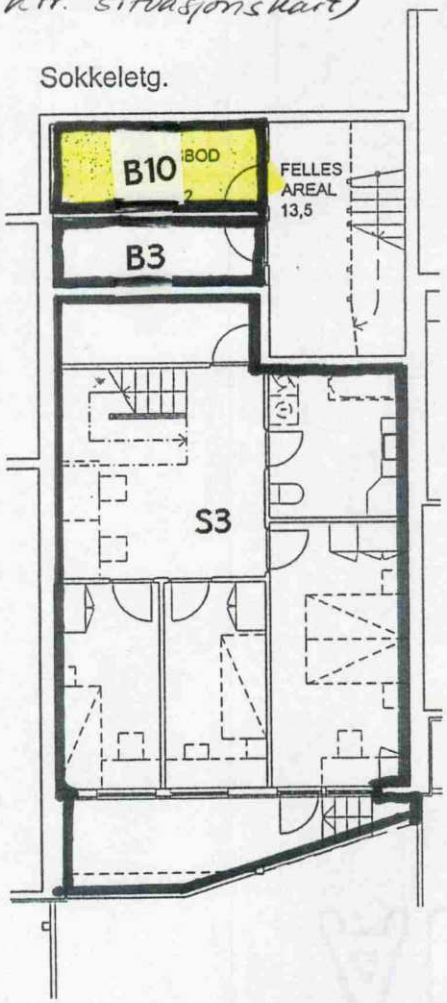


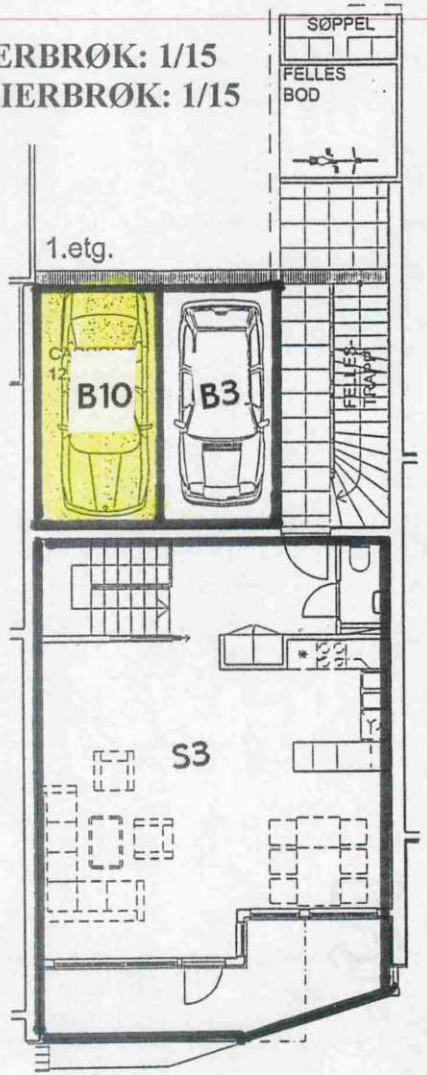


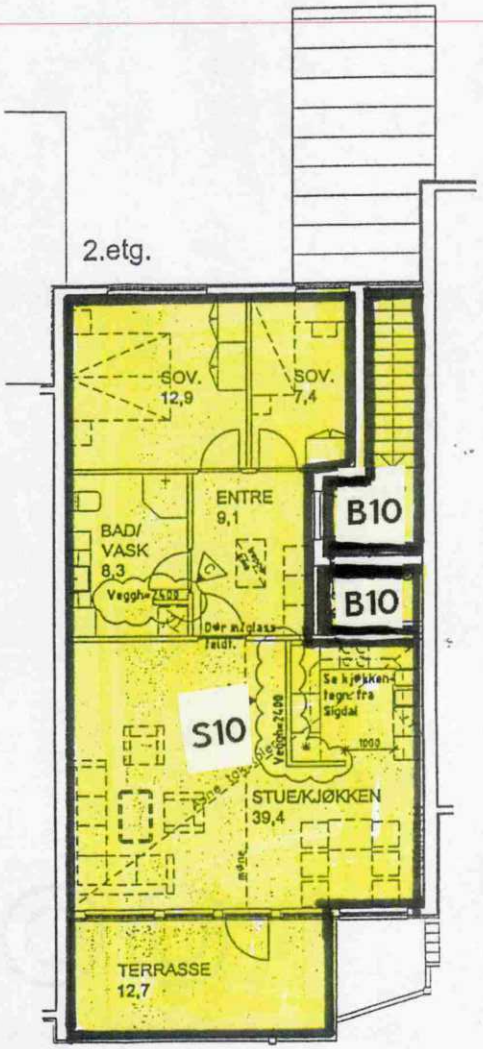
# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

## SEKSJON NR. 3 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15
## SEKSJON NR. 10 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15

C (ikke situasjonskart)

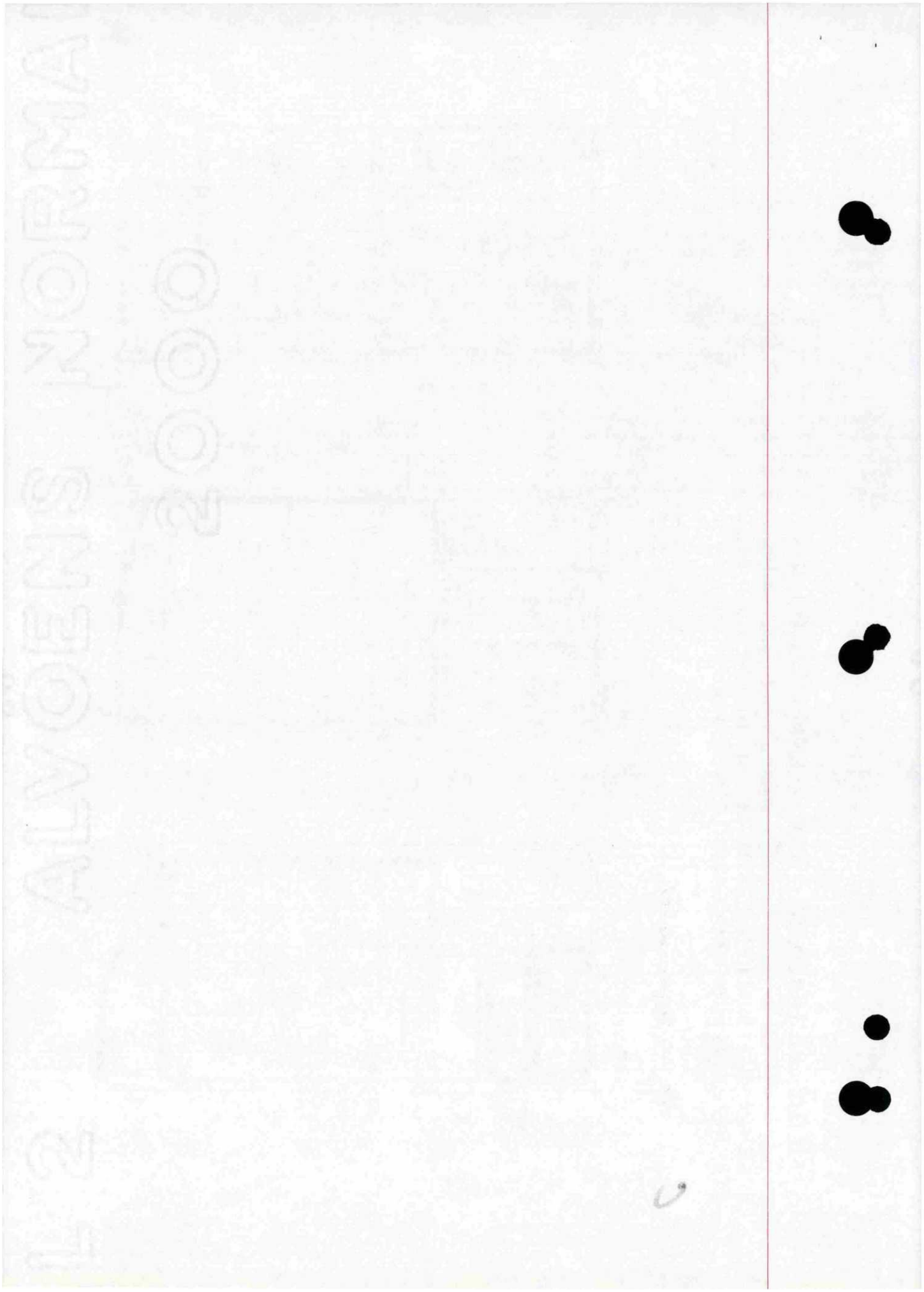



VEDLEGG 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51

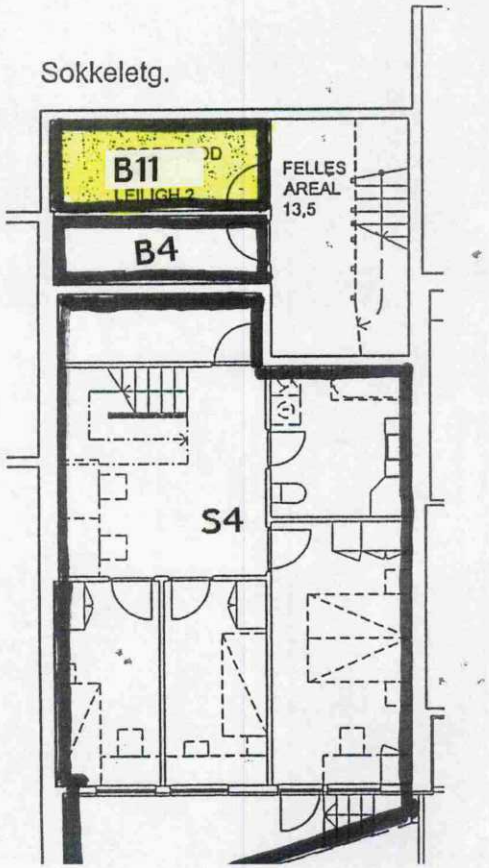


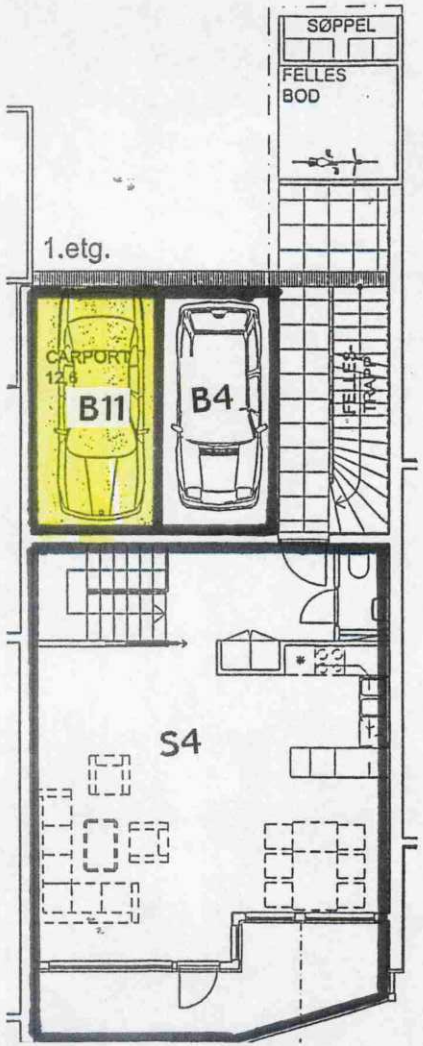
# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

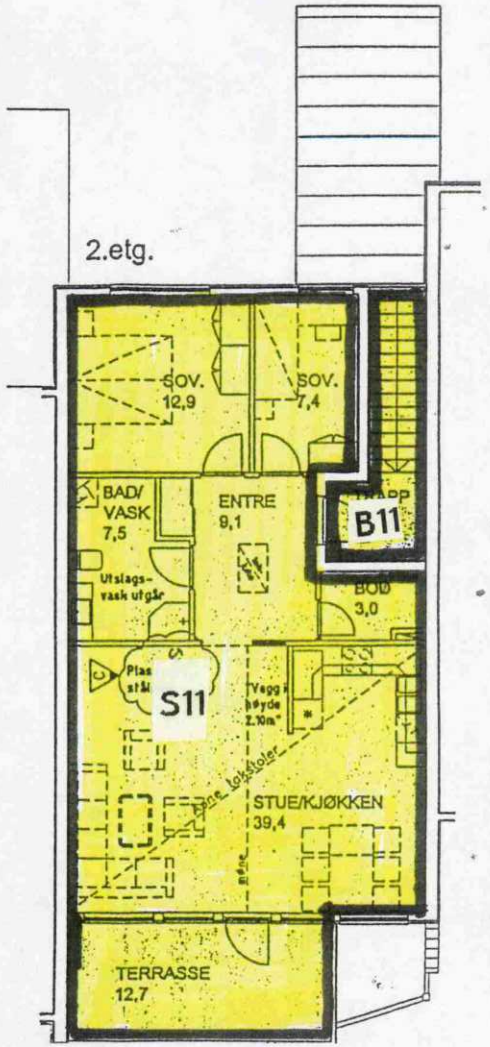
## SEKSJON NR. 4 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15
## SEKSJON NR. 11 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15

D (ufr. eitvasjonskart)

VEDLEGG 5



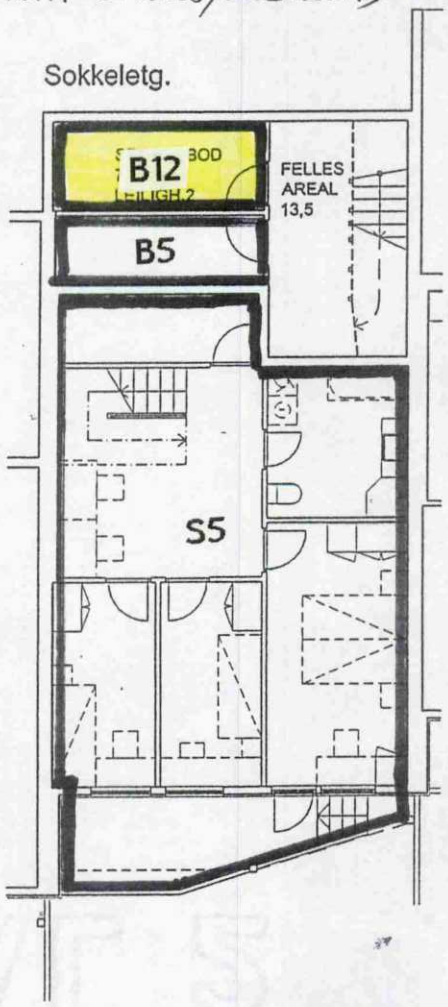

VEDLEGG 5

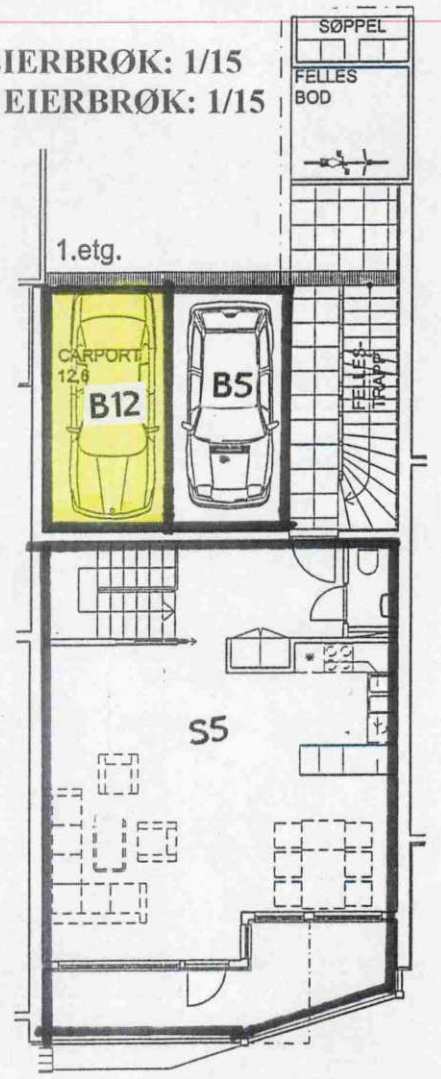
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51

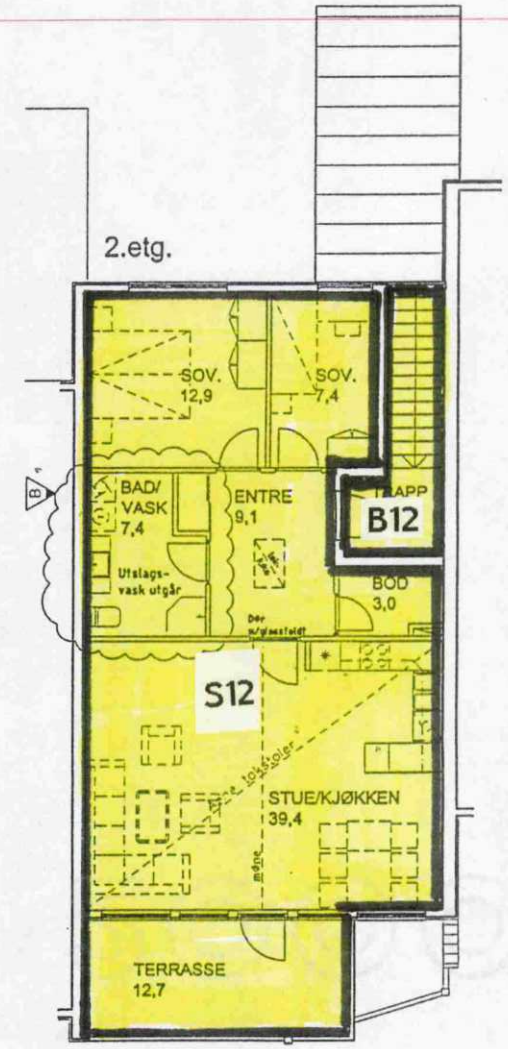
# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

## SEKSJON NR. 5 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15
## SEKSJON NR. 12 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15

E (Utr. situasjonskart)

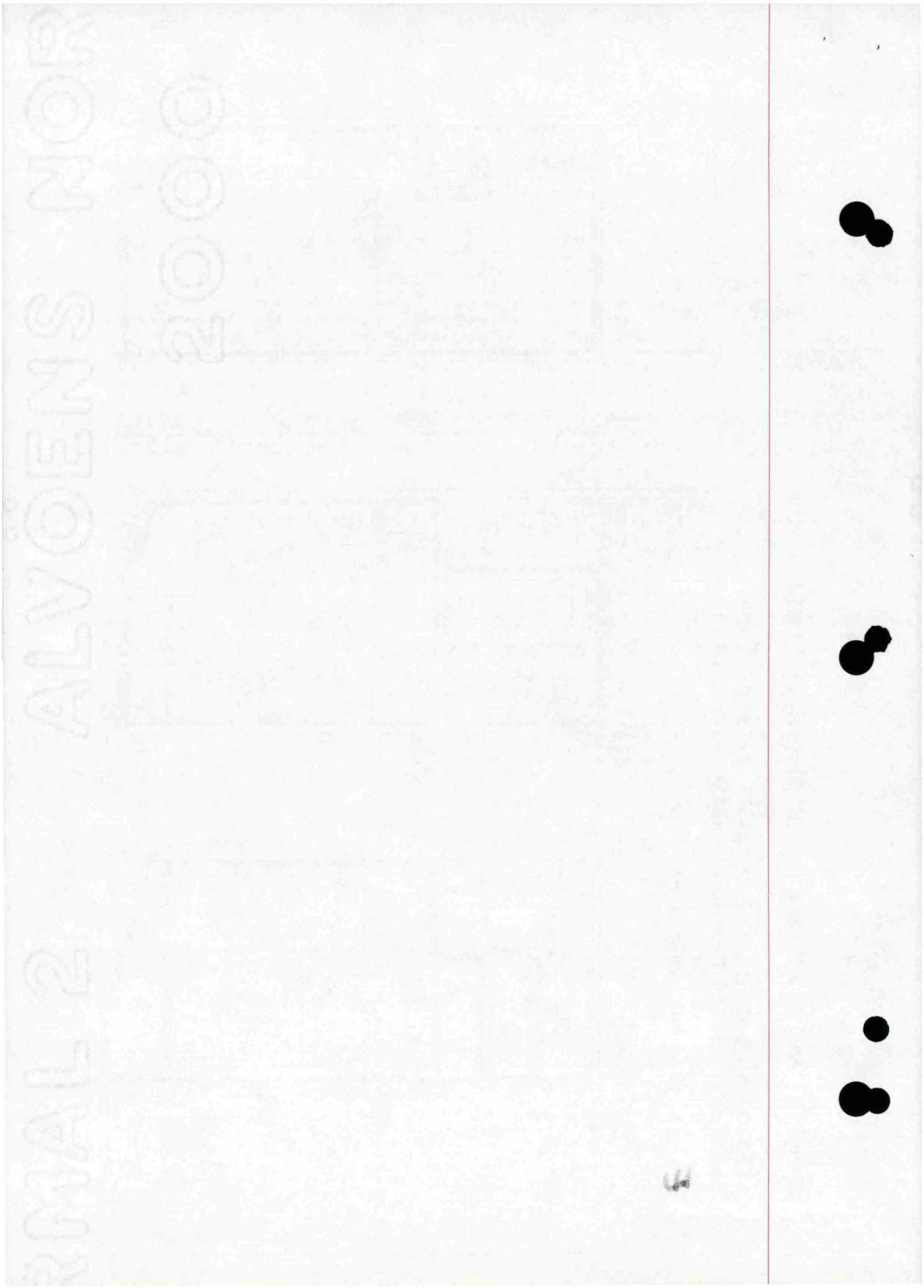



VEDLEGG 6

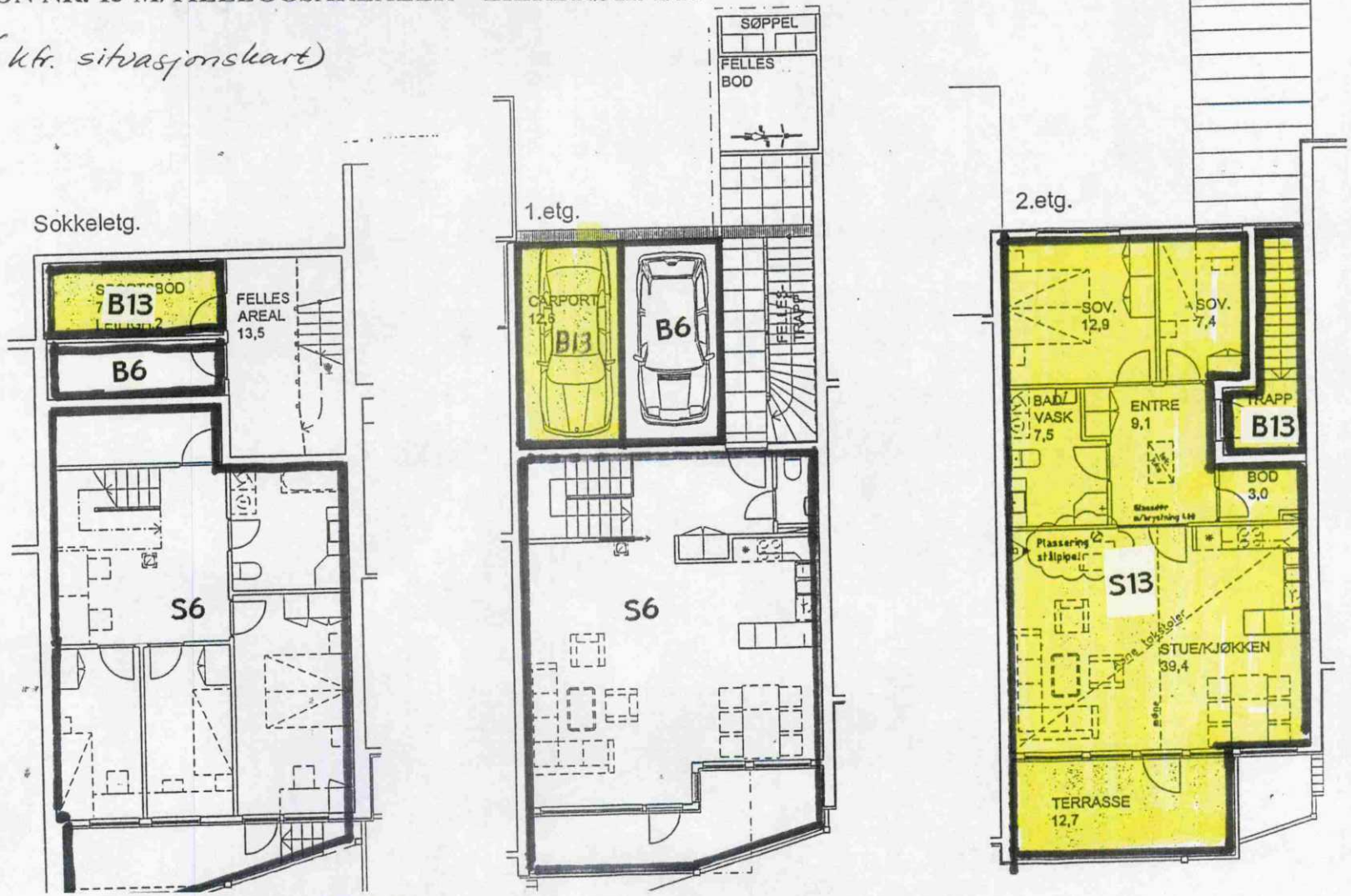
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51


RØRAL 2000
ALVOENS RØR

# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

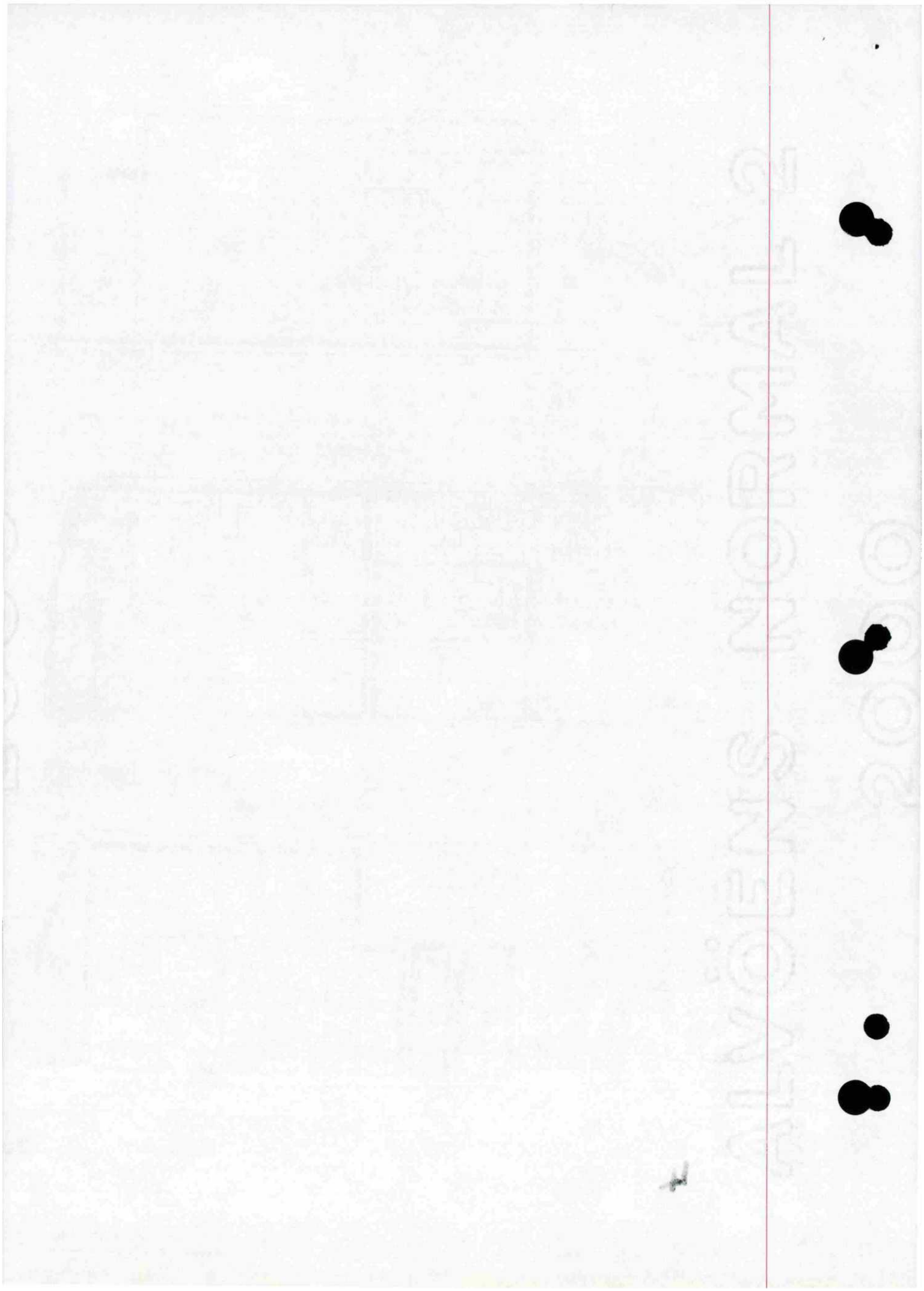
## SEKSJON NR. 6 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15
## SEKSJON NR. 13 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15

F (kfr. situasjonskart)




VEDLEGG 7

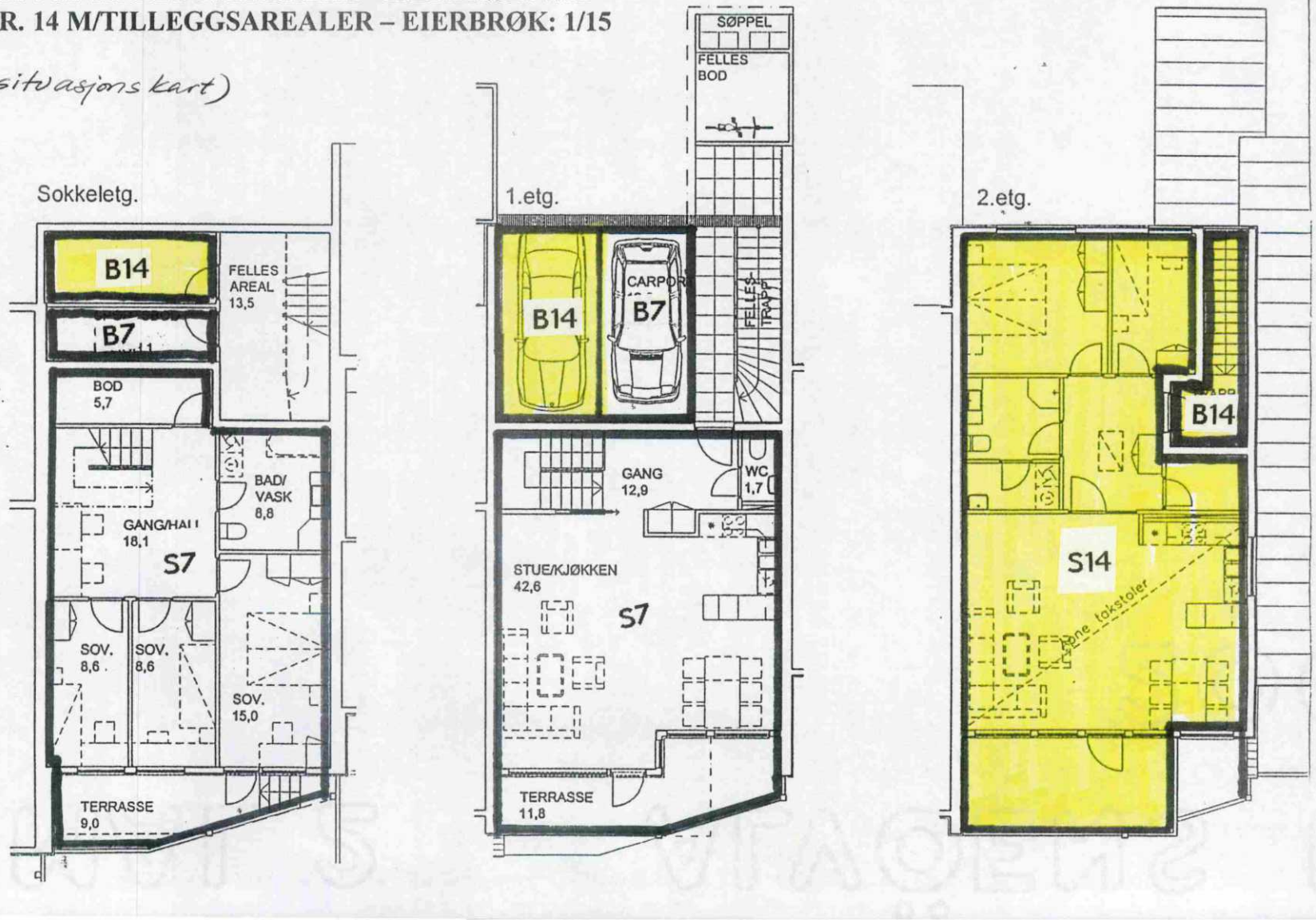
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51



# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

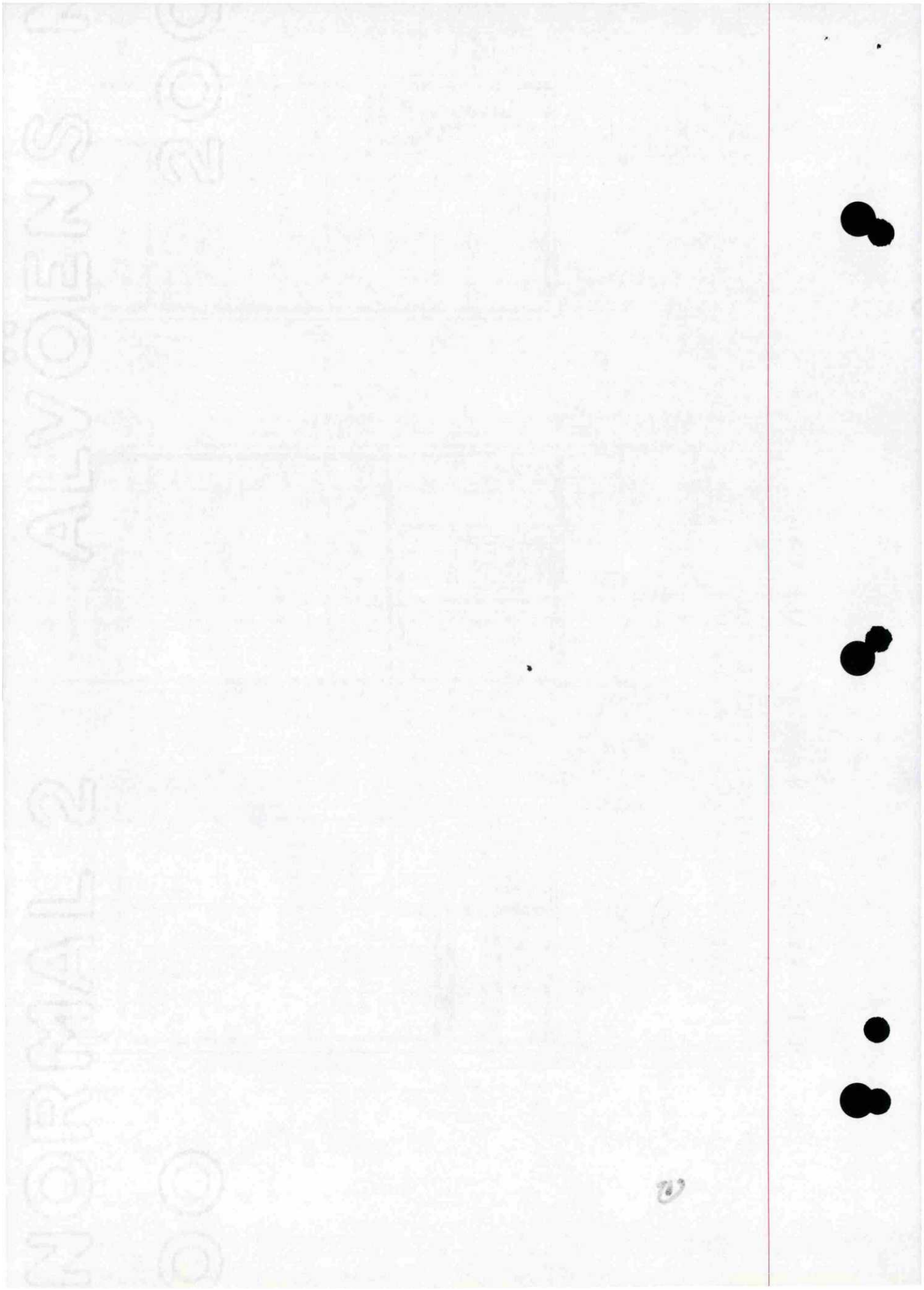
## SEKSJON NR. 7 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15
## SEKSJON NR. 14 M/TILLEGGSAREALER – EIERBRØK: 1/15

G (kfr. situasjonskart)




VEDLEGG 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51


ORIGINALT ARKIVOEIENSOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/13659/58
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 13:51

# SAMEIET ÅSE TERRASSE – GNR. 50 BNR. 1487 I ÅLESUND

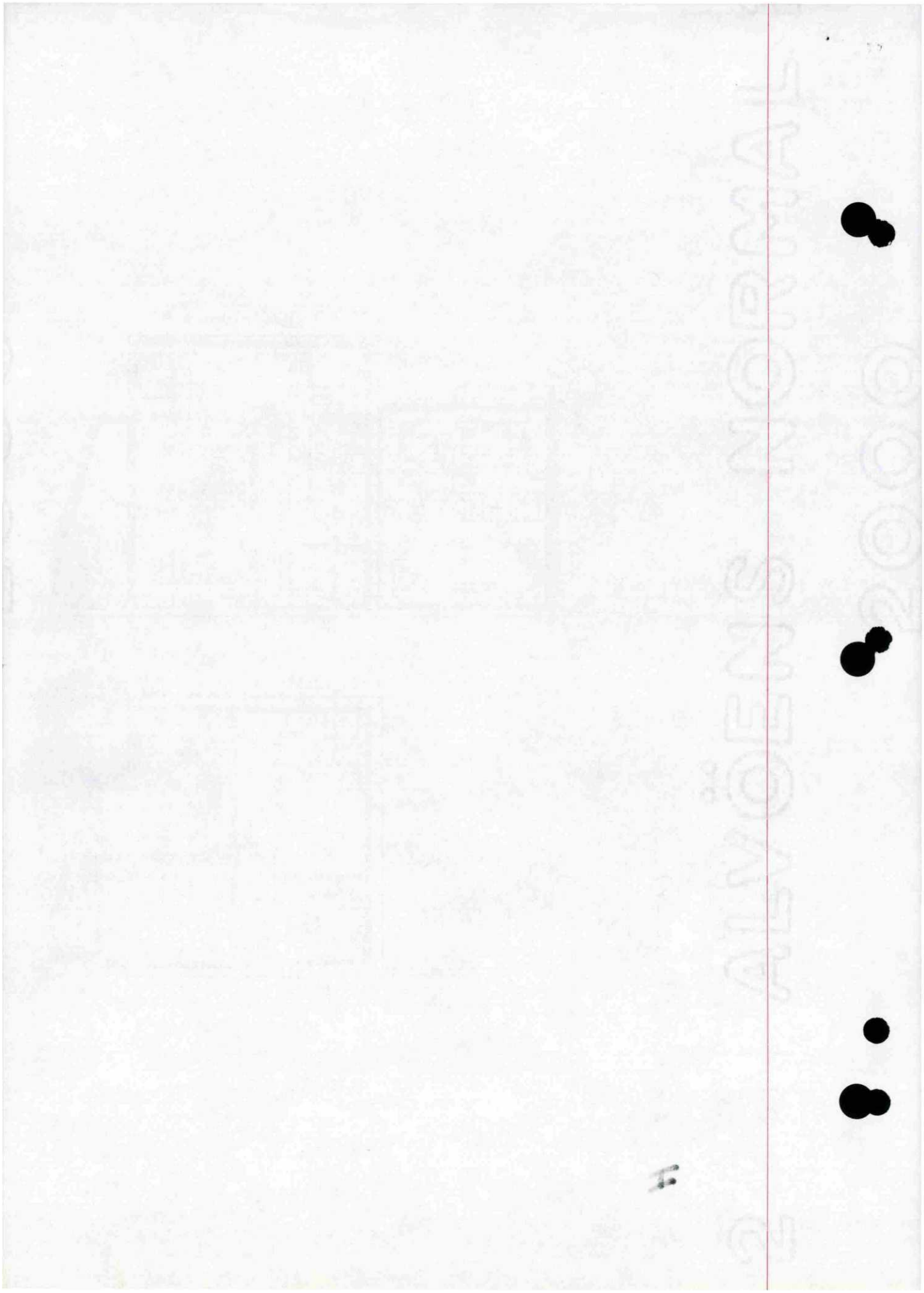
## SEKSJON NR. 15 M/TILLEGGSAREALER - EIERBRØK: 1/15

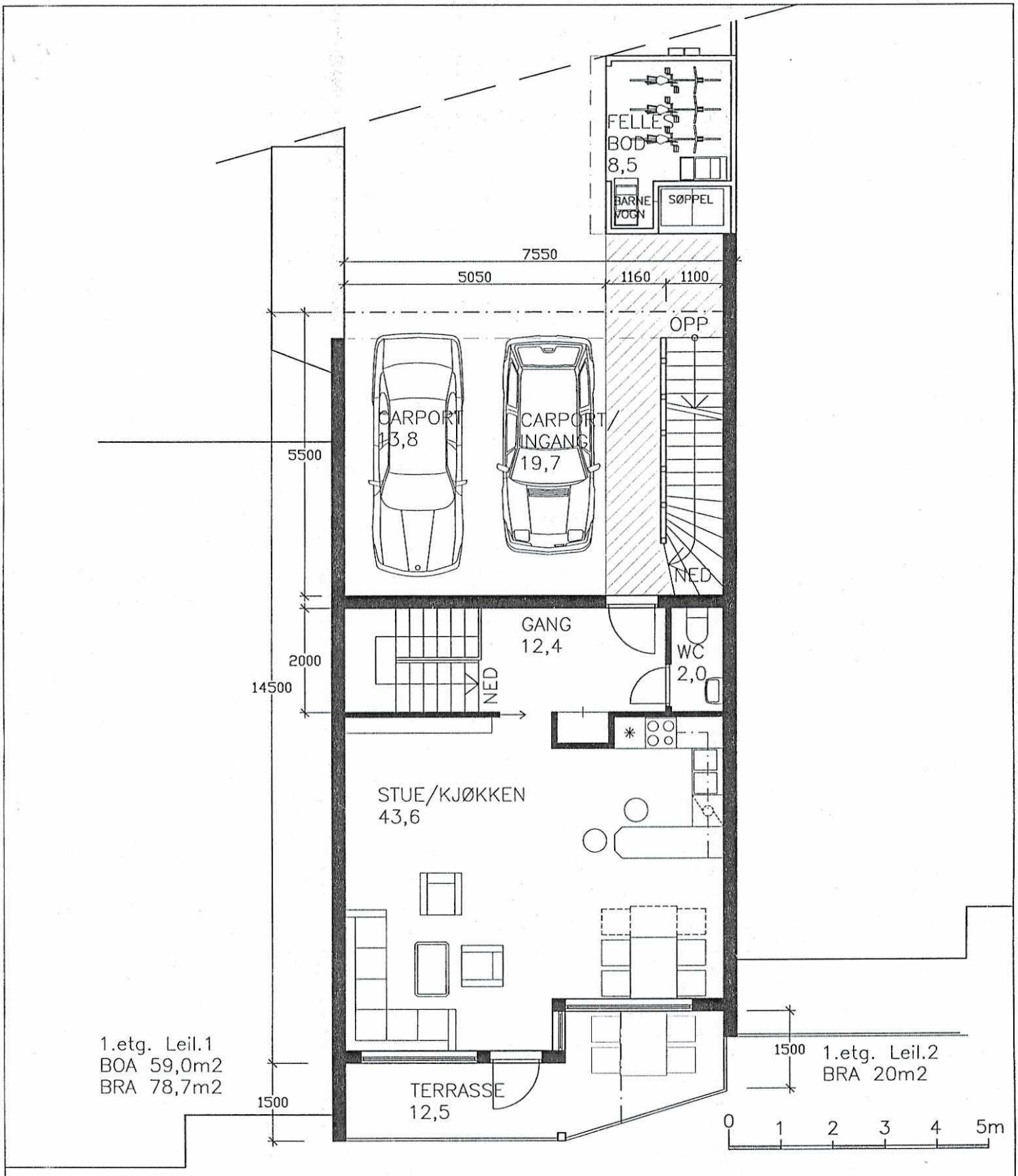
H (Ktr. eitvasjonskart)

VEDLEGG 9




Side 20 av 21






| Rev. | Revisjonen gjelder | Antall | Dato | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| C | DIV. | 1 | 28.09.01 | OKP |
| B | DIV. | DIV. | 04.04.01 | OKP |
| A | DIV. | DIV. | 02.03.01 | OKP |

Prosjekt: TERRASSEHUS ÅSE ØST

Oppdragsgiver: Prora Eiendom as

| Tegn.type: | Mål: 1:100 | Dato:06.12.00 | Saksnr. | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Type B3 1.etg. | | | 620.1 | 116C |

**KIBSGAARD-PETERSEN** SIVILARKITEKTER AS
Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegning er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annensammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.



Endeseksjon,
fasade mot vest

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 3320 22.10.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

| Rev. | Revisjonen gjelder | Antall | Dato | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| C | DIV. | DIV. | 02.10.01 | OKP |
| B | DIV. | DIV. | 04.04.01 | OKP |
| A | Utstikk terrasse | DIV. | 02.03.01 | OKP |

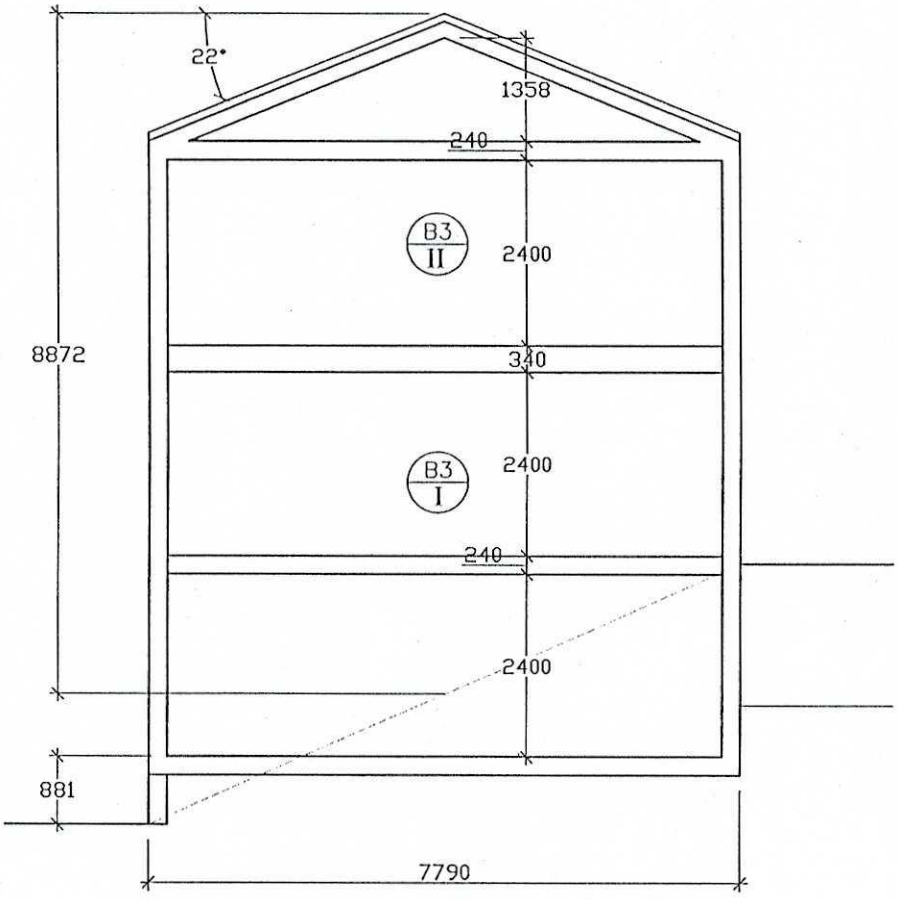
Prosjekt: TERRASSEHUS ÅSE ØST

Oppdragsgiver: Prora Eiendom as

| Tegn.type: | Mål: 1:100 | Dato:06.12.00 | Saksnr. | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Type B3 Endeseksjon mot vest | | | 620.1 | 134C |

**KIBSGAARD-PETERSEN** SIVILARKITEKTER AS
Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegning er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annensammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.




Snitt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| B | DIV. | 1 | 28.09.01 | OKP |
| A | DIV. | DIV. | 02.03.01 | OKP |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Antall | Dato | Kontr. |

Prosjekt: TERRASSEHUS ÅSE ØST

Oppdragsgiver: Prora Eiendom as

| Tegn.type: | Mål: 1:100 | Dato:06.12.00 | Saksnr. | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Type B3 Snitt | | | 620.1 | 118B |

**KIBSGAARD-PETERSEN** SIVILARKITEKTER AS
Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegning er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annensammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.



Fasade mot nord



Fasade mot sør

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| C | Div. | 1 | 01.10.01 | OKP |
| B | Vindu i gavel | 1 | 04.04.01 | OKP |
| A | Utstikk terrasser | DIV. | 02.03.01 | OKP |
| Rev. | Revisjonen gjelder | Antall | Dato | Kontr. |

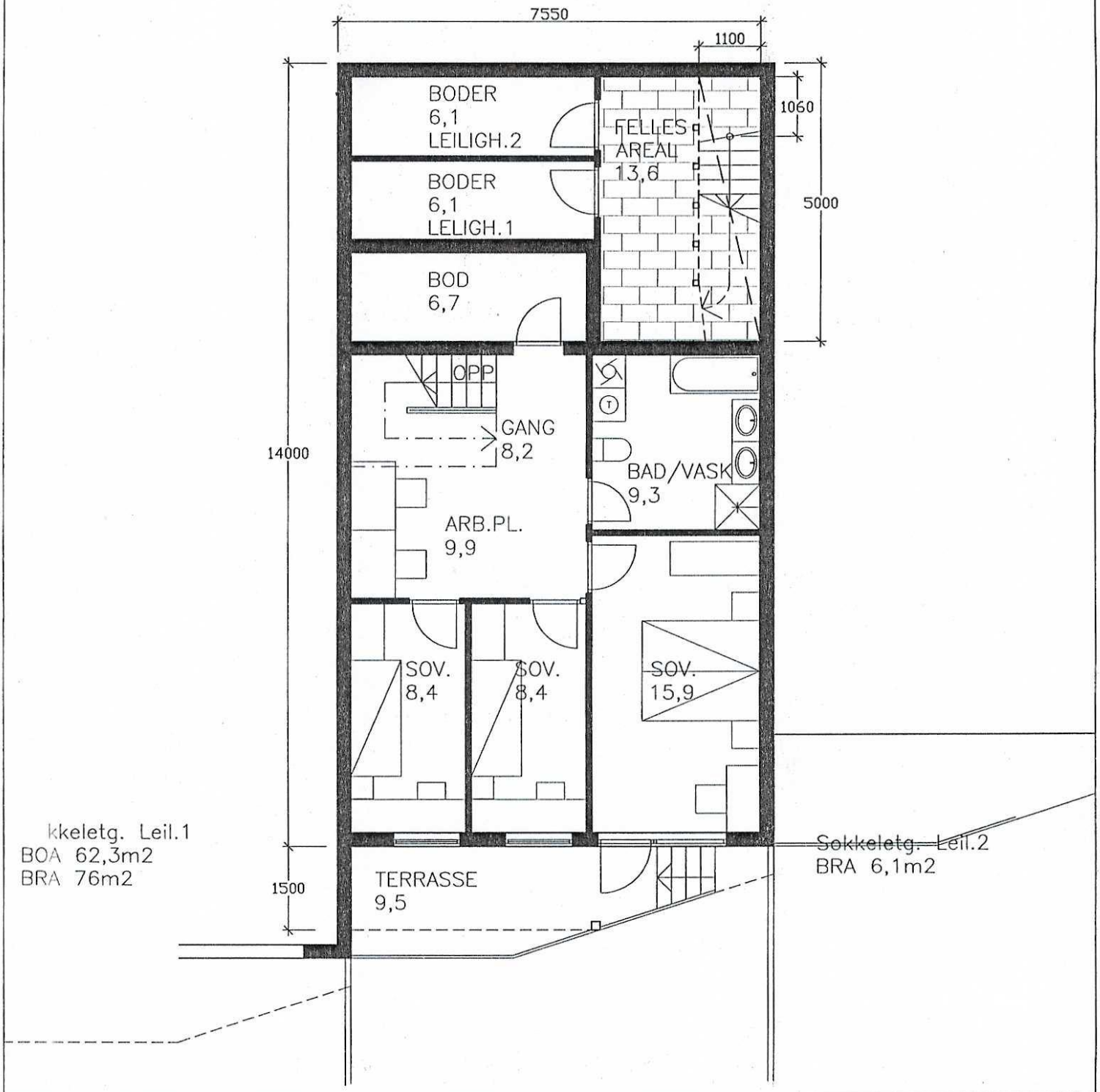
Prosjekt: TERRASSEHUS ÅSE ØST

Oppdragsgiver: Prora Eiendom as

| Tegn.type: | Mål: 1:100 | Dato:06.12.00 | Saksnr. | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Type B3 Fasader mot sør og nord | | | 620.1 | 117C |

**KIBSGAARD-PETERSEN** SIVILARKITEKTER AS
Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegning er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annensammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.




| Rev. | Revisjonen gjelder | Antall | Dato | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| C | DIV. | 1 | 28.09.01 | OKP |
| B | DIV. | DIV. | 04.04.01 | OKP |
| A | DIV. | DIV. | 02.03.01 | OKP |

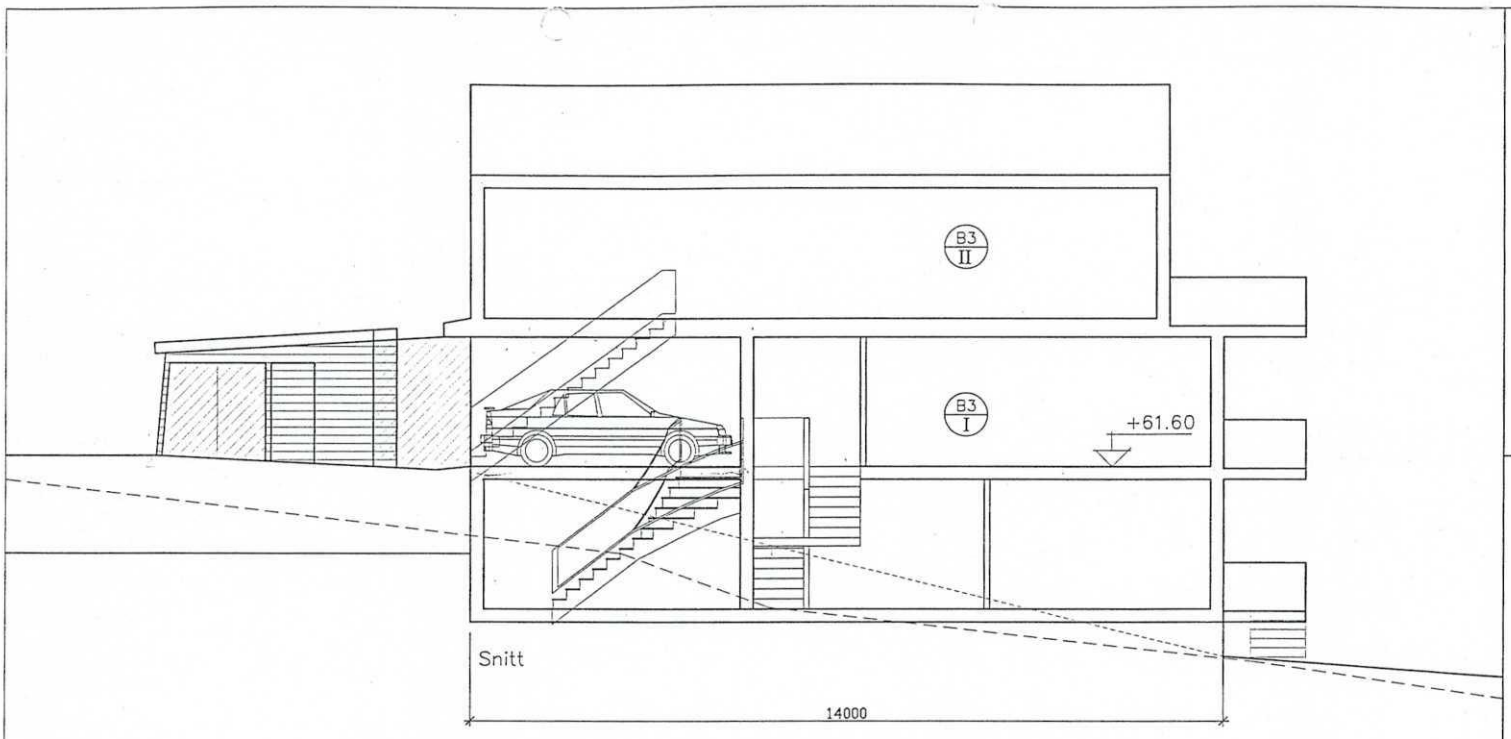
Prosjekt: TERRASSEHUS ÅSE ØST

Oppdragsgiver: Prora Eiendom as

| Tegn.type: | Mål: 1:100 | Dato:06.12.00 | Saksnr. | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Type B3 Sokkeletg. | | | 620.1 | 115C |

**KIBSGAARD-PETERSEN** SIVILARKITEKTER AS
Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegning er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annensammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.




| Rev. | Revisjonen gjelder | Antall | Dato | Kontr. |
|---|---|---|---|---|
| B | DIV. | 1 | 28.09.01 | OKP |
| A | Utstikk terrasse | DIV. | 02.03.01 | OKP |

Prosjekt: TERRASSEHUS ÅSE ØST

Oppdragsgiver: Prora Eiendom as

| Tegn.type: | Mål: 1:100 | Dato:06.12.00 | Saksnr. | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Type B3 Snitt | | | 620.1 | 119B |

**KIBSGAARD-PETERSEN** SIVILARKITEKTER AS
Grimmergt.2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund, firmapost@kpsivark.no Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegning er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annensammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Kibsgaard-Petersen sivilarkitekter AS
Postboks 138 sentrum

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
**Lars Roger Lundanes**
Tlf 70 16 26 23

| Deres ref. | Vår ref. | Dato: |
|---|---|---|
| OKP | LRL/04/6154-10/ 50/1445 | 08.09.2008 |

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

| | |
|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 06 Grunnkrets nr.: 0604 |
| Adresse: | Gnr. 50 Bnr. 1487,1489 |
| Søknad av: | 26.12.00, 18.05.01 |
| Tiltakets art: | Nybygg/rekkehus - **Bygg C2/C3 og B3/B4** |
| Tiltakshaver: | Prora Eiendom AS |
| Ansvarlig søker: | Kibsgaard-Petersen Sivilarkitekter AS |
| Byggetillatelse: | 23.08.01, HP-sak nr. 123/01 |
| Igangsettingstillatelse | 24.10.01 |

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
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 1487 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hansmarka 14<br>6017 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

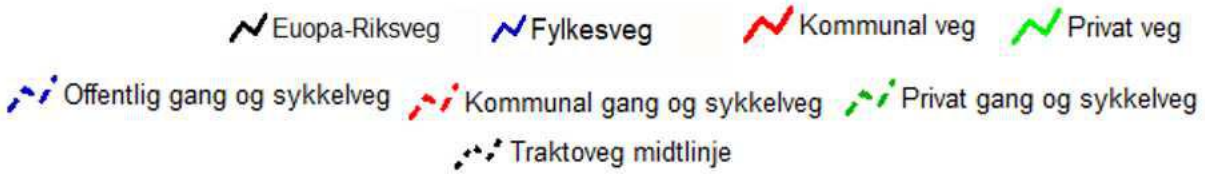
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- 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

# Ledningskart

| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 1487 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hansmarka 14<br>6017 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:500



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Europavegboks | Europaveg gatenavn. | Kommunalveg gatenavn. |
| Bygg godkjent revet | Byggetiltak Ca. angivelse | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Grensepunkt | Grenselinje nøyaktig måling |
| Hekk | Gjerde | Loddrett mur |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Takkant Annen Bygning | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Sti | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje, carport og uthus | Sluk |
| Hydrant | Kumlokk | Gang- og sykkelveg |
| Veg | Trapp | Skrå forstøtningsmur |
| Høydekurve 1m Ålesund | Eiendomsteig | Lekeplass |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 1487 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hansmarka 14<br>6017 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Europavegboks

Europaveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Bygningsavgrensning tiltak

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Sti

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Skjerm

Hekk

MurFrittstående

MurLoddrett

Gjerde

Frittstående mur

Loddrett mur

Skjerm

Byggetiltak Stikningsberegnet

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Høydekurve 1m Ålesund

Skjerm

Byggetiltak Stikningsberegnet

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Bygg godkjent revet

Byggetiltak Stikningsberegnet

Påskrift reguleringsplan

RpGrense

RpFormålgrense

Avkjørsel

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Regulert støyskjerm

Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

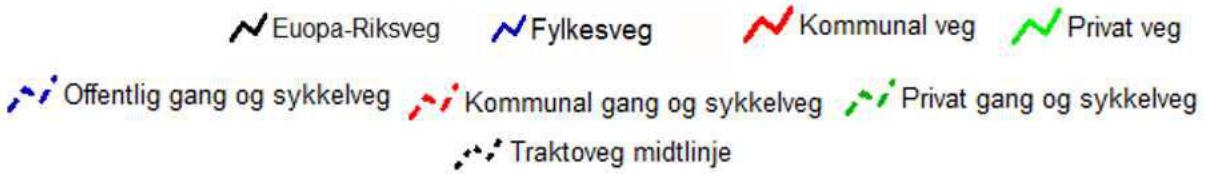
Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Turveg

Felles leikeareal

## 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

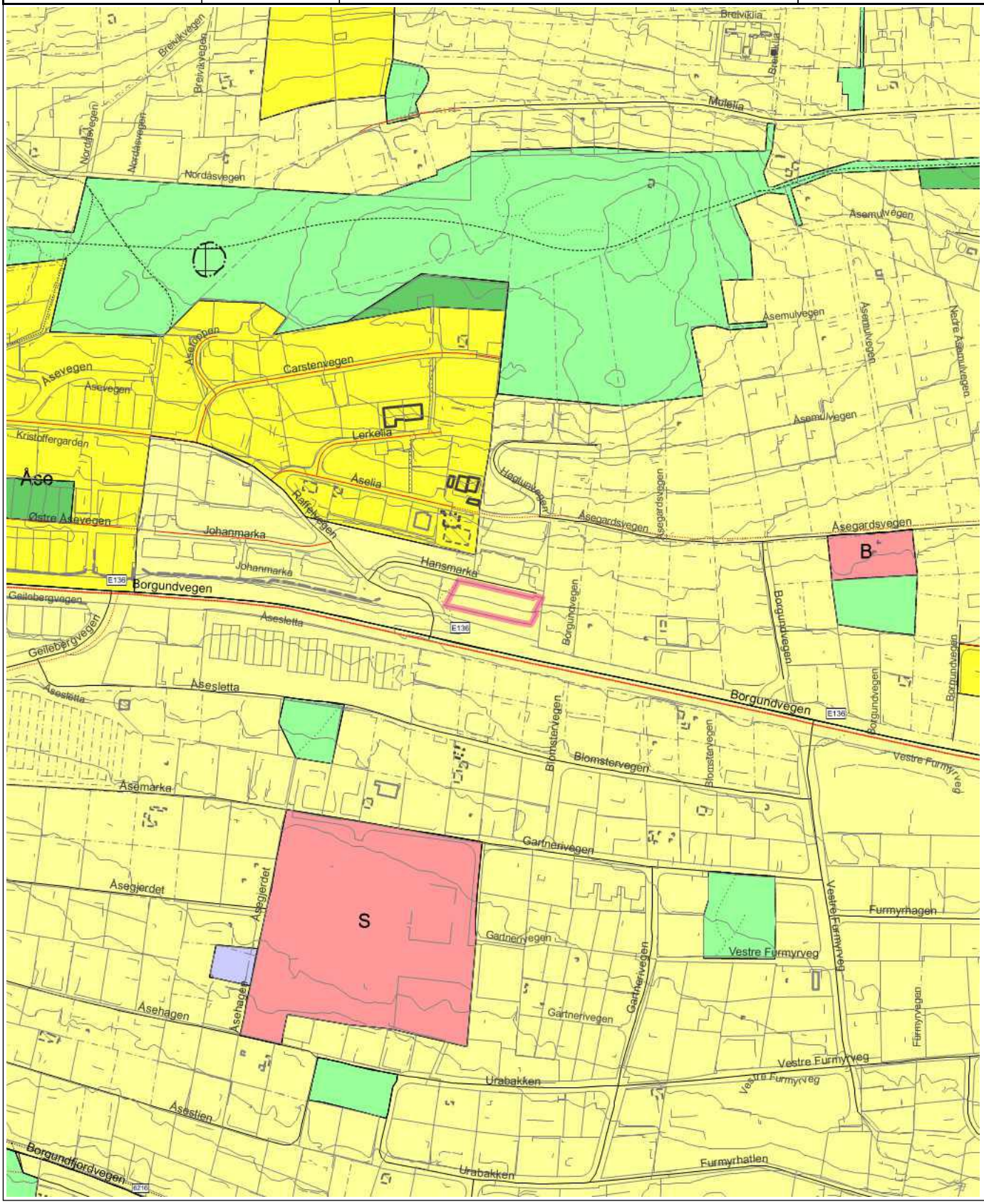
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 50 | Bnr: 1487 | Fnr: 0 | Snr: 1 |
| Adresse: | Hansmarka 14<br>6017 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Skjerm


Frittstående mur


Loddrett mur


Ruin


Skjerm


Voll


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Kanal og grøft


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Bygg godkjent revet


Byggetiltak Stikningsberegnet


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Fremtidig


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Fremtidig


Sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Nåværende


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for båndleggingsoner


Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende


Boligbebyggelse - Nåværende


Forretninger - Nåværende


Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

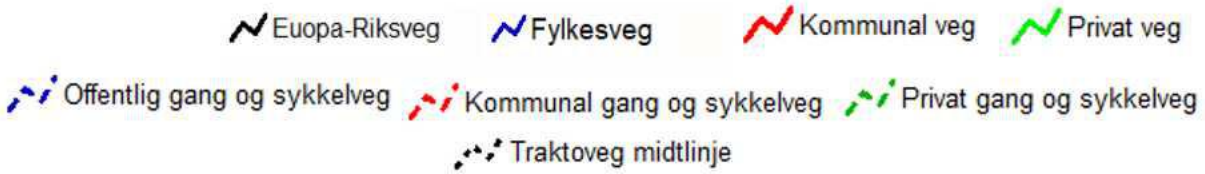

Boligbebyggelse - Fremtidig


Grønnstruktur - Nåværende


Friområde - Nåværende


Friområde - Fremtidig

## 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 | |

# Reguleringsplan for Åse øst 1 - reguleringsbestemmelser

## *§ 1*

### *Generelt*

*A.* *Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinjer.*

*B.* *Arealet innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:*

| | | |
|---|---|---|
| *1.* | *Byggeområder* | *- Boliger, åpen*<br>*- Boliger, konsentrert* |
| *2.* | *Trafikkområder* | *- Kjøreveg*<br>*- Gang/sykkelveg, fortau*<br>*- Annet trafikkareal:*<br>*Skjæring m.m.*<br>*støyvoll/skjerm* |
| *3.* | *Fellesområder* | *- felles lekeområde* |

*C.* *Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved privat servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.*

*D.* *Dispensasjonsmyndigheten etter plan- og bygningslovens § 7 legges til Ålesund formannskap når det gjelder avvik fra vedtatt arealbruk. Før behandling skal FUP avgi uttalelse.*

## *§ 2*

### ***Felles bestemmelser***

*A.* *Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal.*

*Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til byggeforskriftenes kap. 23:12.*

B. *Det faste utvalget for plansaker (FUP) skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling,og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, material og farge.*

C. *Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegitasjon, steingjerdero.l. bør så langt mulig innpasses i utenomhusanleggende.*

*Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter FUP`s skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Vedr. frisiktssoner, se § 13 A.*

D. *Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan FUP påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.*

E. *Det skal anlegges støyskjerm(er)/voll(er) som vist på plankartet, og i de angitte høyder over vegens planum. FUP skal godkjenne skjermingstiltakenes form og farge, samt at disse har tilfredstillende støydempende egenskaper (materialvalg).*

*Skjermingstiltakene skal ferdigstilles før eller samtidig med at området tas i bruk for beboelse eller at ny veg bygges.*

F. *Lekeplassnorm for Ålesund kommune - «lekeplassnorm utenom sentrumsområder» - stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 05.01.1995 gjelder for planområdet.*

G. *Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelsene, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.*

## *§ 3*

### *Boliger, åpen (B)*

A. *I områdene kan oppføres eneboligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Der det etter FUP`s skjønn ligger til rette for det, kan det tillates oppført 2 mannsboliger.*
*Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 5,5 m for 2-etasjes hus.*
*Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus.*

*Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter FUP`s skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene.*
*BYA skal ikke overstige 35 %.*

B. *For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.*

*Plassering av hus og garasje/carport og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje/carporten ikke oppføres samtidig med bolighuset.*

*Frittliggende garasje/carport skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.*

## *§ 4*

## *Boliger, konsentrert (BK)*

A. *I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 3 etasjer. Boligene kan tillates oppført som frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus e.l.*
*Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes, 5,5 m for 2-etasjes og 7,5 m for 3-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m.*

*BYA skal ikke overstige 40 %.*

B. *I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser tomtedelingsplan/ bebyggelsesplan inkl. hus- og garasjeplassering, samt event. terrengforandring.*

C. *For områdene skal det avsettes 1,5 parkeringsplass pr. leilighet i fellses parkerings/garasjeanlegg.*

## *§ 5*

## *Trafikkområder*

A. *Støyskjerm - nord for Rv 9 mot bebyggelsen - skal oppføres i reguleringsformålsgrensen - utførelse i samsvar med støyvurderinger datert 09.06.1994 - der det blant annet framgår at støyvollen oppføres til kote 57 m med 1 m skjerm på toppen.*

*Det skal ikke gis brukstillatelse/ferdigattest for bygninger - innen 55 dBA-grensen som er beregnet til 100 m fra Rv 9 - før støyvoll/skjerm er opparbeidet i samsvar med støyvurderinger, kfr. beregninger datert 24.11.1994.*

B. *Det tillates ikke andre kryss enn de som er vist på planforslaget.*
*Avkjørsler anlegges - hvis mulig - felles for to tomter/hus m.m.*

C. *T-areal søkes parkmessig behandlet, likevel ikke slik at trafikksikkerheten nedsettes.*

## *§ 6*

## *Fellesområder*

A. *Felles avkjørsel:*

*Der ikke annet er spesifisert i bestemmelser eller på reguleringskartet, skal felles avkjørsler være felles for de eiendommene som har kjøreatkomst via vegen.*

*Teknisk sektor*

*Plan- og bygningsavdelingen, 10.10.1996*

Sunnmørsmegleren AS
PrivatMegleren Ålesund v/Kim Ytterland
Notenesgata 2, 6002 ÅLESUND
E-post: kim.ytterland@privatmegleren.no

Deres ref.: 313260165 . Vår ref.: 0379-1-01 Dato: 12.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Åse Terrasse 50 1487 |
| Organisasjonsnr: | 985376050 |
| Seksjonseier: | Gautvik, Willy Egon |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 01 |
| Adresse: | Hansmarka 14, 6017 ÅLESUND |
| Seksjonsnummer: | 1 |
| Gnr. | 50 |
| Bnr. | 1487 |

**Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.**

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94764091.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 513,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 513,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 001,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 71 056,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen lån registrert for leilighet.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: aase-terrasse@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Årsmøte i sameiet onsdag 23. april kl. 1830 Dokumenter til årsmøte

S

**Styreleder Åse Terrasse** <styrelederaaseterrasse@gmail.com> tor. 10. apr., 13:45

til Andreas, Anton, Ayse, Bente, Berit, Britt, Ida, Karin, Maria, Marie, Mina, Nathanun, Ole, Reidun, Stei

Hei alle. Årsmøte blir avholdt på Åse Helselag sitt hus, Borgundveien 1019 i kjelleren.

Alle dokumenter til årsmøte er vedlagt denne eposten men jeg limer inn agenda for årsmøte her:

**Årsmøte onsdag 23. april 2025 kl. 1830 i Borgundveien 1019.**

Agenda for årsmøte:

Velkommen.

1. Åpning og godkjenning av fremmøtte sameiere. Styreleder leder årsmøte.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Valg av sekretær. Styreleder blir foreslått.
4. Valg av en sameier til å signere protokollen fra årsmøte sammen med styreleder.
5. Godkjenning av årsmelding.
6. Godkjenning av regnskapet for 2024.
7. Godkjenning av budsjett for 2025, herunder satser for felleskostnader.
8. Godkjenning av styrehonorar for 2024, som i budsjettet for 2024.
9. Saker til behandling på årsmøte:
10. Mål for sparing til vedlikeholdskonto
11. Parkering i østenden av Hansmarka. Forslag fra Svein Dyb Sandnes.
12. Valg: Sameiet har ingen valgkomite, men følgende stiller til valg.
    - Styreleder velges for ett år.
    - Styremedlem velges for 2 år
    - Styremedlem Ole Petter Dalen Johansen er ikke på valg
13. Rystelser fra sprengning på Lerstad
14. Vedlikehold i 2025: Taktekking på 1 muligens 2 sportsboder.

Eventuelt: Vårdugnad, bestemme dato.

Velmøtt!

Styret!

OBS OBS Både styreleder og styremedlem som er på valg har frasagt seg gjenvalg. Da det ikke er etablert en valgkomite i sameiet er det et felles ansvar i sameiet til at der kandidater som kan velges på årsmøte!

Vedlegg
Årsmelding for 2024
Regnskap for året 2024
Budsjett forslag for 2025
Forslaf fra Svein Dyb Sandnes til årsmøte
Referat fra styremøte 9. april 2025

Dere må gjerne ta med kopi av dokumentene til årsmøte, men planen er at alle dokumenter blir vist på storskjerm!

Mvh
Jon Otto Follesø
**4 vedlegg** • Gjennomsøkt av Gmail

**SAMEIET ÅSE TERRASSE 50 1487**
**ORG.NR. 985 376 050, KUNDENR. 379**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 839 800 | 816 000 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **839 800** | **816 000** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -4 794 | -4 794 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 4 | -34 000 | -34 000 | 0 | 0 |
| Regnskapsførerhonorar | | -46 309 | -23 490 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar | 5 | -22 419 | -11 056 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -231 643 | -250 723 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | -108 163 | -89 553 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 7 | -164 981 | -131 211 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 8 | -193 065 | -226 396 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 9 | -27 144 | -13 414 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-832 519** | **-784 638** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **7 281** | **31 362** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 17 072 | 9 212 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -1 047 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **16 025** | **9 212** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **23 305** | **40 574** | **0** | **0** |

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 23 305

**SAMEIET ÅSE TERRASSE 50 1487**
**ORG.NR. 985 376 050, KUNDENR. 379**

# BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 18 223 | 30 000 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 97 180 | 88 728 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 285 679 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 401 213 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 693 264 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **802 295** | **811 992** |
| **SUM EIENDELER** | | **802 295** | **811 992** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 754 266 | 730 961 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **754 266** | **730 961** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 140 | 5 310 |
| Påløpte kostnader | | 47 889 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 75 721 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **48 029** | **81 031** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **802 295** | **811 992** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, __.__.2025
Styret i Sameiet Åse Terrasse 50 1487

Jon-otto Follesø  Britt Hilde Venås-gontier  Ole P. Dalen Johansen

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 839 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **839 800** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -4 794 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-4 794** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 34 000.

**NOTE: 5**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -12 188 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 548 |
| Andre konsulenthonorarer | -3 684 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-22 419** |

**NOTE: 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -229 866 |
| Kostnader dugnader | -1 777 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-231 643** |

**NOTE: 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -164 981 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-164 981** |

**NOTE: 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | -193 065 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-193 065** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 600 |
| Vaktmestertjenester | -19 225 |
| Andre kontorkostnader | -2 246 |
| Porto | -552 |
| Gaver | -1 020 |
| Bank- og kortgebyr | -2 502 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-27 144** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 799 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 213 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 129 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 923 |
| Andre renteinntekter | 8 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **17 072** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre rentekostnader | -1 047 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 047** |

# Resultatanalyse 2024
# Sameiet Åse Terrasse 50 1487

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 839 800 | 0 | -839 800 | 100 % |
| **Sum driftsinntekter** | **839 800** | **0** | **-839 800** | **100 %** |
| | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -4 794 | 0 | 4 794 | 100 % |
| Styrehonorar | -34 000 | 0 | 34 000 | 100 % |
| Regnskapsførerhonorar | -46 309 | 0 | 46 309 | 100 % |
| Konsulenthonorar | -22 419 | 0 | 22 419 | 100 % |
| Drift og vedlikehold | -231 643 | 0 | 231 643 | 100 % |
| Forsikringer | -108 163 | 0 | 108 163 | 100 % |
| Kommunale avgifter | -164 981 | 0 | 164 981 | 100 % |
| Energi/fyring | -193 065 | 0 | 193 065 | 100 % |
| Andre driftskostnader | -27 144 | 0 | 27 144 | 100 % |
| **Sum driftskostnader** | **-832 519** | **0** | **832 519** | **100 %** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | **7 281** | **0** | **-7 281** | **100 %** |
| | | | | |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 17 072 | 0 | -17 072 | 100 % |
| Finanskostnader | -1 047 | 0 | 1 047 | 100 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **16 025** | **0** | **-16 025** | **100 %** |
| | | | | |
| **Årsresultat** | **23 305** | **0** | **-23 305** | **100 %** |

# Hus- og ordensregler

## Sameiet Åse Terrasse 50 – 1487

Sameiet Åse Terrasse 50 – 1487 består av 15 leiligheter. Disse er bygget i 7 inngangsparti med over- og underleiligheter, pluss 1 enkeltstående seksjon mot øst. Over- og underleilighetene har felles innkjørsel og felles carport, felles utebod og felles avfallsdunker. Det er fellestrapp ned til 2 boder, en til hver leilighet, og fellesgang utenfor bodene. Det er separat trapp opp til overleilighet.

Eiere og leietakere har samme forpliktelser overfor vedtatte regler.

1. Grøntareal mot vest, sør og øst er fellesareal. Dette kan ikke benyttes av den enkelte seksjonseier til trampoliner, fotballsparking, eller faste installasjoner som lekehytter, veksthus, treplatter, o.l.
2. Hver leilighet eier carport med oppstillingsplass for en bil. Leilighet i underetasjen disponerer carport nærmest sin inngang.
3. Asfaltert/flislagt areal utenfor carporter og inngangspartier er fellesareal. Bruken av dette fellesarealet må avtales mellom involverte seksjonseiere. Dersom enighet ikke oppnås, skal arealet ikke nyttes til lagring og parkering.
4. Sameiet disponerer, sammen med Sameiget Hansmarka, 10 gjesteparkeringsplasser. Disse skal stå ledige til dette bruk.
5. Fellestrapp til boder og fellesgang under carporten kan ikke benyttes som lagerplass uten at dette er avtalt mellom naboene.
6. Renhold fordeles etter avtale mellom partene.
7. Avfallsdunkene står på egen plass mot veien, 1 dunk til avfall og 1 dunk til papir, til deling på begge leiligheter. Dunker og bod renholdes jevnlig. Begge leilighetene forplikter seg til dette med lik deling, annen deling kan avtales.
8. Hver leilighet disponerer halvparten av felles sportsbod ved innkjørsel.
9. Postkassene til leilighetene er plassert i eget stativ mot vest. Postkassene må tydelig merkes ved tilflytting.
10. For å holde en ønsket standard vil styret ved behov leie inn gartner og/eller arrangere dugnader. De som leier/eier leiligheter forplikter seg til å delta på like vilkår. De som ikke deltar, betaler inn en sum fastsatt av sameiet.
11. Hver seksjon har ansvar for snørydding i sine innkjørsler.
12. Hver seksjon har ansvar for årlig rengjøring av takrenner på terrasse.
13. De som deler inngangsparti har felles ansvar for årlig rengjøring av rister foran carport og takrenne over avfallsdunker. Fjerning av mose på tak over sportsbod etter behov.

Dersom det oppstår tvil eller tvist om hvordan disse reglene skal tolkes eller praktiseres, kan denne tvisten framlegges for styret til behandling og avgjørelse. Involverte parter innkalles til styremøtet og har møte- og uttalerett når saken behandles. Styrets avgjørelse er bindende for alle parter.

Vi bor tett inntil hverandre. Dette krever hensyntagen fra alle for at vi skal kunne ha et trivelig fellesskap. Derfor demper vi lyden på TV, radio og musikk dersom dette er til sjenanse for andre. Snekring og annen støyende virksomhet må ikke forekomme etter kl. 23.00. Tepper og lignende må ikke henges ut eller ristes på terrassene. Spyling og rengjøring av terrasser i overleilighet må bare skje dersom den som bor under er varslet.

Revidert og vedtatt på ordinært sameiemøte 22.04.2021.

*Sameiet Åse Terrasse*
*50-1487*
*Hansmarka 6017 Ålesund*

Protokoll fra Årsmøte 16, mars 2026. Referat skrevet av Jon Otto Follesø.

Saker:

1. Godkjenning av fremmøtte sameier. 6 sameier ble godkjent som fremmøtte: Willy Egon Gautvik,
Karin Engeset Pihlskog, Berit Knotten, Widar Kristiansen, Ole Petter Johansen og Torhild H. Devold med erklæring fra eierne Maria Hammervold og Andreas Devold. Seks stemmeberettigede! Styreleder Jon Otto Follesø ble valgt til styreleder.

2. Innkalling ble godkjent

3. Styreleder ble valgt til sekretær.

4. Berit Knotten ble valgt til å signere protokoll sammen med styreleder.

5. Årsmelding ble gjennomlest og godkjent.

6. Regnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

7. Budsjett for 2026 med de samme felleskostnadene som i 2025, ble godkjent.

8. Styrehonorar for 2025 ble godkjent med følgende honorar og fordeling: Styreleder Jon Otto

Follesø kr. 27 000. Styremedlem Ole Petter Johansen kr. 5 000, styremedlem Svein Jarle Dyb-
Sandnes kr. 5 000.

9. Disponering av overskudd for 2025. De nye styret sørger for at alle midler på driftskonto, over kr.150 000, overføres til sparekonto.

10. Ingen forslag var kommet inn til årsmøte.

11. Valg: Willy Egon Gautvik ble valgt til styreleder for ett år og Widar Kristiansen ble valgt til styremedlem for to år.

12. Vårdugnad ble bestemt til mandag 11. mai kl. 1800. Styret sørger for innkalling når det nærmer
seg.

Ålesund 18/3-26

Signatur:

Jon Otto Follesø

Berit Knotten

Jon Otto Follesø

Berit Knotten

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET ÅSE TERRASSE 50 1487

Vedtatt på ordinært årsmøte
den 22. april 2021,
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Åse Terrasse 50 1487, og har gårdsnummer 50 og bruksnummer 1487 i Ålesund kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.09.02.

Sameiet består av 15 boligseksjoner. Ingen næringsseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er sameiebrøken fastsatt til 1/15, og uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Korttidsutleie skal ikke overskride 60 dager i året.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, likevel slik at ved utnyttelsen av bruksenheten skal seksjonseieren opptre hensynsfullt overfor øvrige seksjonseiere slik at de kan få utnyttet tilstøtende bruksenhet på ordinær måte.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Årsmøtet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Detaljerte bestemmelser tas inn i Hus-ordensreglene. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

**2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik at de største bruksenhetene betaler et akontobeløp som er 25% høyere enn de minste bruksenhetene.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkost-

ninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Tilsvarende kan styret kreve fravikelse av bruksenheten dersom det foreligger flere brudd på vedtektene og eller ordensreglementet.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen dersom den omhandler saker som går på personvernet.

**8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet har med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet vedtatt at sameiet ikke skal ha revisor.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# 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:**
Hansmarka 14, 6017 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 1487, Snr. 1, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260165


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319

**E-post:** rene.skarmyr@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.

---