PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SKARPETEGVEGEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Situasjonskart

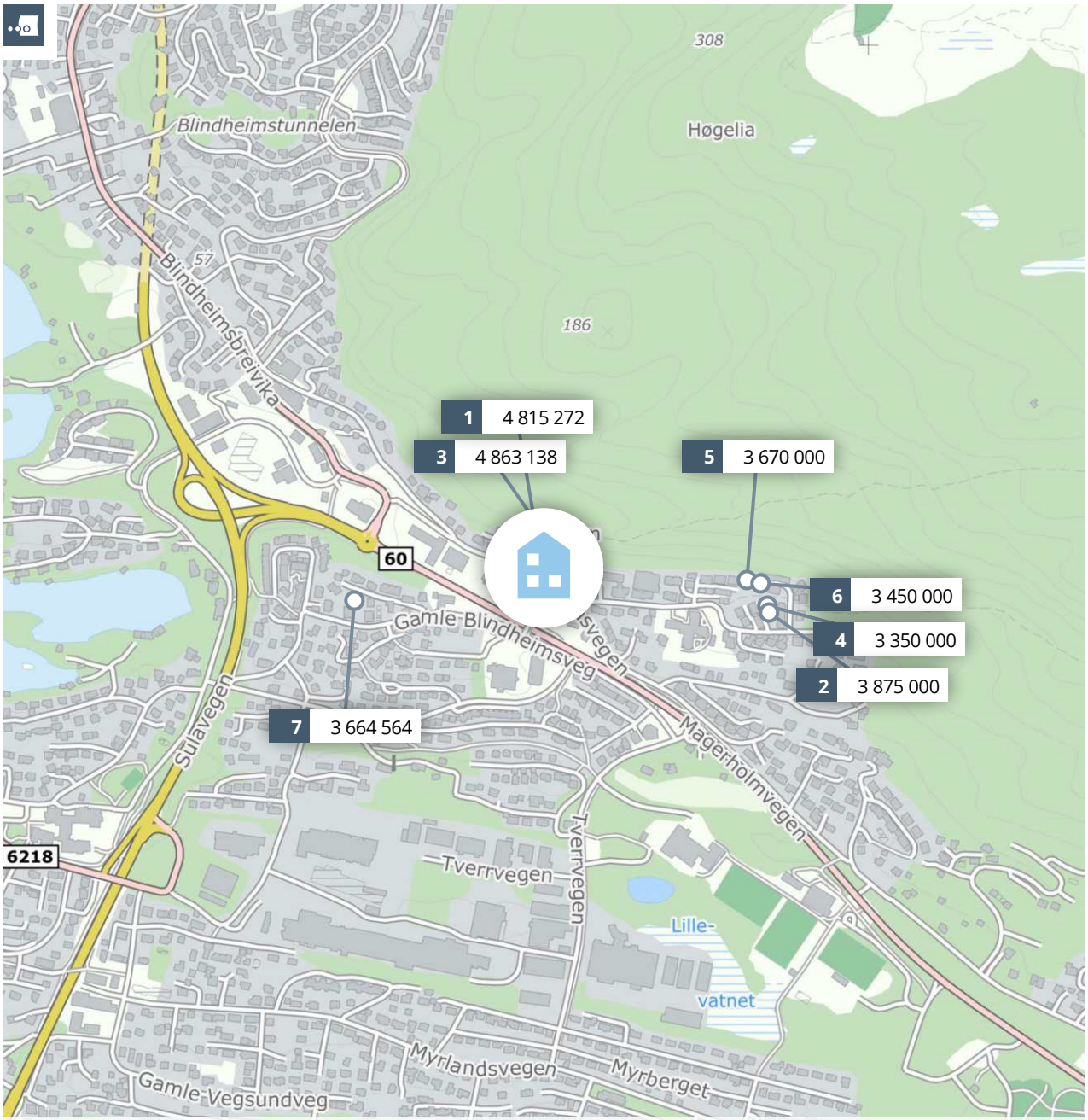
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKARPETEGVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.04.2025

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

Skarpetegvegen 2, 6012 ÅLESUND

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2003

GNR 17 BNR 994 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS BLINDHEIM

Verdivurdert til

2 300 000

306 017	2 606 017	44 931
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	5 479
Formue	36 821
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skarpetegvegen 1 109 m² 2002 2. etg 2 sov			12.12.2024	5 000 000	**4 750 000**	65 272	4 815 272	**44 177**
2	Skarpetegvegen 45 67 m² 2008 1. etg 2 sov			11.03.2025	3 400 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**57 836**
3	Skarpetegvegen 3 110 m² 2002 3. etg 2 sov			04.03.2025	4 790 000	**4 790 000**	73 138	4 863 138	**44 210**
4	Skarpetegvegen 47 67 m² 2008 2. etg 2 sov			14.08.2024	3 300 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**50 000**
5	Dyftavegen 13 67 m² 2011 3. etg 2 sov			23.05.2023	3 600 000	**3 670 000**	0	3 670 000	**54 776**
6	Dyftavegen 11 66 m² 2011 2. etg 2 sov			23.02.2024	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**52 273**
7	Gamle Blindheimsveg 70 C 75 m² 2014 2. etg 2 sov			31.08.2023	3 450 000	**3 650 000**	14 564	3 664 564	**48 861**

Meget flott 2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet, gode sol- og utsiktsforhold. Kort avstand til turområder.

Kort gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehage, idrettsanlegg, helsestasjon, apotek og spisesteder. Det er flere fine tur- og friluftsmuligheter i området: Nevnes kan både Emblemsfjellet og Stafsethneset.

Med sydvendt beliggenhet kan nyte gode sol- og utsiktforhold fra en overbygd markterrasse på ca. 9 kvm.

Leiligheten har en god planløsning med god arealutnyttelse. Den er pusset opp i 2021 med nymalte overflater, gulv og nytt bad/vaskerom. Her får du en åpen stue/kjøkken-løsning, et soverom, bad/vaskerom, gang og bod. Det er parkering på fellesareal og det medfølger en utvendig bod på ca. 5 kvm.

Kjøkken med malte fronter og laminerte benkeplater fra Huseby. Innredningen antas er fra byggeår. Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap på kjøkkenet. Avtrekksvifte over komfyr, tilknyttet sentralavtrekk.

Badet kombinert med vaskerom og er renovert i 2021. Store 60x60 cm fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler. I himling er det sparklede og malte bygningsplater, samt ledspotter med dimming. Innredet med Chiara baderomsmøbel fra Norfloor med Gessi Via Manzoni sort matt servantkran, rundt speil på vegg, dusjhjørne med glassvegg og Duxa Deluxe takdusj med blandebatteri fra Obs

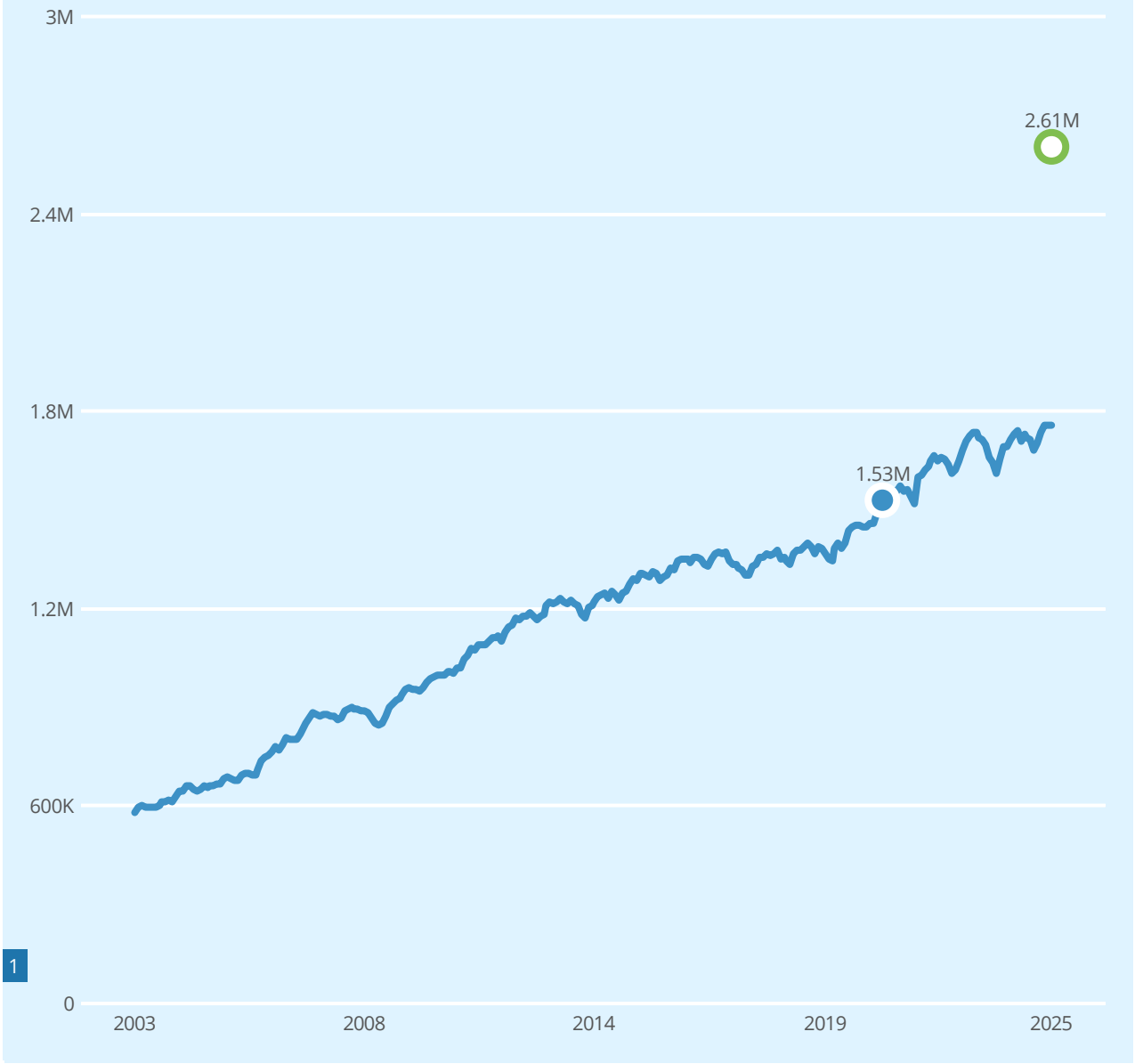
bygg. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater
Himling: Sparklede og malte plater.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser på bad/vaskerom.
Gulv: Laminat og fliser.

Inneholder:
1.etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod.
Utvendig bod.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.2021	01.03.2021	24.03.2021	1 250 000	1 150 000	382 521	1 532 521	2
28.09.2010	28.09.2010	28.09.2010	-	264 284	-	264 284	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leilighet er pusset opp etter kjøp med bl.annet nytt bad, nye gulv og malte overflater.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BLINDHEIM grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 195 000 Prisantydning i snitt
4.1M
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Leiligheter solgt i BLINDHEIM grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

4.3M
4 245 000 Salgspris i snitt
4 207 000 Prisantydning i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

47 335 BLINDHEIM grunnkrets i snitt siste 9 mnd

44 931 Skarpetegvegen 2 Totalpris 2 606 017

42 869 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

To roms leilighet
Skarpetegvegen 2 , 6012 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 17, bnr. 994

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



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13707-1521 **Referansenummer:** HO1185

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig



Henning Gartz

henning@young.no

410 20 464

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet boligbygg fra 2003.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Leiligheten ble innvendig oppusset i 2021
Badet ble fornyet, inkl sluk og tettesjikt. Det ble montert nye downlights i himlingen over badet.
Mindre endringer på planløsningen. Et opprinnelig garderobe - rom ble ombygd til skyvedørsgarderobe. Døren mellom badet og det opprinnelige garderoberommet ble fjernet.
Det ble lagt nye laminatgulv. Malt innvendige flater, malt kjøkkeninnredningen.

Leiligheten fremstår i normalt god stand og med normal slitasje.

To roms leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av betong.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadøren har karmer av tre og isolerglass.
Tak som saltak tekket med betongstein.
Overbygde svalganger foran leilighetene i 1 og 2 etg mot nord.
Verandaer og markterrasser foran leilighetene mot sør

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.
De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Skyvedør mot soverommet.
Stor skyvedørsgarderobe på soverommet.

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Sentralavtrekk fra badet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål.
Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Avtrekksvifte over komfyren, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i veggen mellom boden og badet
Avløpsrør av plast
Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstank, ca 100 liter, innebygd under kjøkkenbenken.
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i gangen
Seriekoblede røykvarslere. Håndslukker.
Varmekabel i badegulvet
Innfelte downlights i himlingen over badet. Spot - skinne i stuen.
Sentralstøvsuger.
Seriekoblede røykvarslere
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

To roms leilighet

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

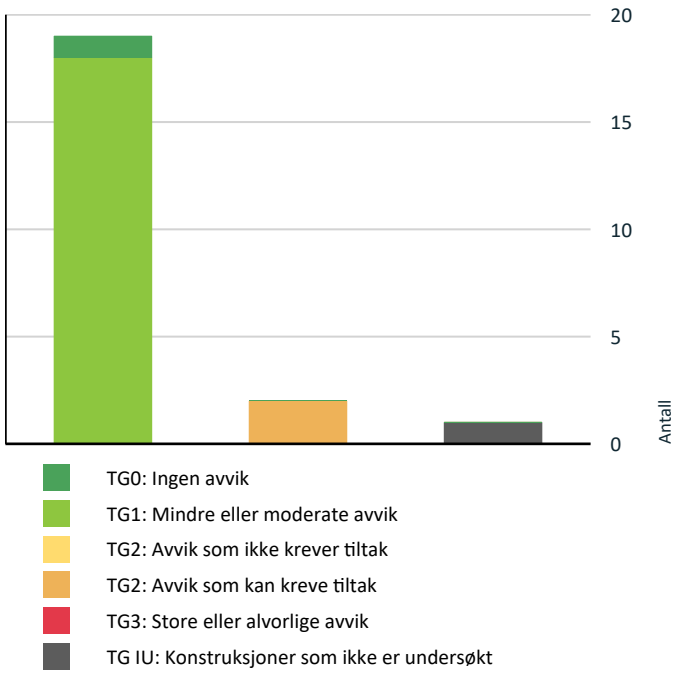
Opprinnelig garderoberom er ombygd til skyvedørsgarderobe. Døren mellom bad og garderobe er fjernet.

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

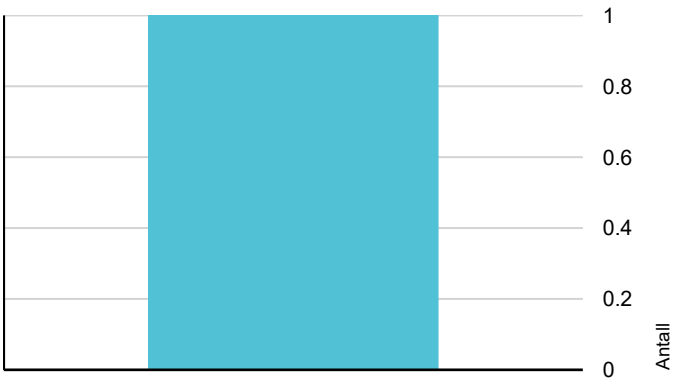
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET



Byggeår
2003

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Fornyet badet, inkl tettesjikt. Montert downlights
2021	Modernisering	Endret planløsningen. Bygd om garderoberom til skyvedørsgarderobe. Fjernet døren mellom garderoben og badet
2021	Modernisering	Lagt nye laminatgulv. Malt innvendige overflater, listverk. Malt kjøkkeninnredningen

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret

TG 1 Dører

Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.



Ytterdør



Verandadør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 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

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt grovplate mot grunnen.
Flytende sponplategulv på trykkfast isolasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget

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

Det bør utføres radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Skyvedør mot soverommet.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2021.
Det foreligger dokumentasjon for arbeidene i form av faktura fra flislegger og rørlegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:50 i dusjsonen, mindre på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 28 mm.
I tillegg har tettesjiktet en oppkant under dørterskelen, ca 15 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk fra badet

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, bod.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Ingen indikasjon på fukt i veggen

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål.
Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over komfyren, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i veggen mellom boden og badet



Fordelingsskap for tappevann

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 100 liter fra byggeåret, innebygd under kjøkkenbenken.
En skapside må demonteres for tilkomst til tanken, tanken er ikke besiktiget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i gangen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for utvidelse, arbeid utført i 2021.
   Samsvarserklæring fra Eidsnes elektro as datert 27.03.2025

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Seriekoblede røykvarslere. Håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

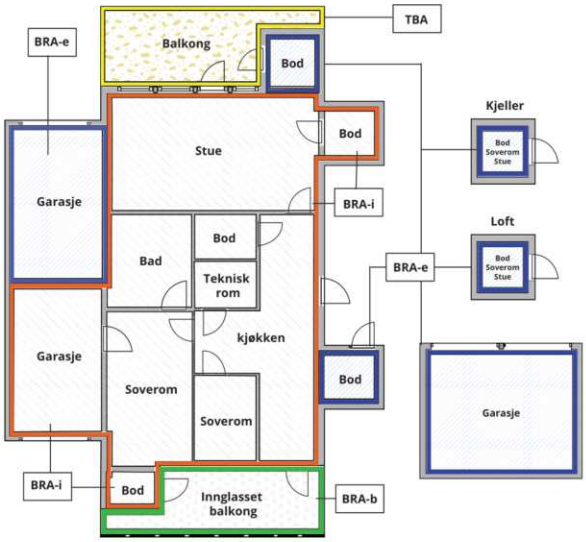
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

To roms leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	58	5		63	9
SUM	**58**	**5**			**9**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Bod	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Opprinnelig garderoberom er ombygd til skyvedørsgarderobe. Døren mellom bad og garderobe er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fornyet badet, Totalflis as
Oppgradert el anlegget, Eidsnes elektro as
Flyttet rør i fbm nytt bad, Rør og energiservice as

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
To roms leilighet	55	8

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Henning Gartz	Takstingeniør
	Rebekka F Myklebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	994		0	1416 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarpetegvegen 2

Hjemmelshaver
Blindheim Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skarpetegvegen, inn mot foten av Høgelia på Blindheim.
Bussholdeplass, dagligvarebutikker, legesenter, skole og barnehage finnes i nærområdet.
Ca 3 km til butikksentrene på Moa.
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder på Emblemsfjellet.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Blindheim del 2 - Reg. endring for område O1" fra 1999

Om tomten

Lett skrånende, sør / vest vendt tomt.
Opparbeidet med asfaltert vei og felles parkeringsplasser
Overbygd svalgang med støpt dekke ved inngangspartiet.
Støttemurer av betong og naturstein langs svalgangen mot nord.
Hage foran leiligheten mot sør, med markterrasse og gressplen.
Hekk langs veien mot sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 336 300	2001

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.05.1999		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.02.2003		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.08.1999		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HO1185

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251055

Selger 1 navn
Rebekka F Myklebust

Gateadresse
Skarpetegvegen 2

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6012

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251055

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført i November 2021: Skyvedør mellom bad og soverom er tatt bort. Vegger er isolert. Det er lagt rupanel og Vetpro våtromsplater på vegger. Tak er lektet ned og malt. Dette er utført på egeninnsats. Vask og rør til vask er flyttet. Nytt toalett fra Vikingbad med Geberit innbyggingssisternerer innstallert. Chiara baderomsmøbel fra Norfloor med Gessi Via Manzoni Sort Matt Servantkran. Duxa Deluxe takdusj med dusjbatteri handlet på Coop Obs Bygg Ålesund. Montering av dusj, blandebatteri toalett og flytting av rør er utført av Rør og Energiservice AS. Membran og flis er lagt av Totalflis ved Lidvar Eikrem. Fliser er handlet på Megaflis. Dør til gang ble også løftet for å ha godkjent fall til dusj.
Arbeid utført av	Totalflis / Rør og Energiservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vetpro vårromsplater lagt på rupanel. Arbeid med membran er utført av Totalflis ved Lidvar Eikrem.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Før toalettet ble byttet ut var det tilbakeslag/noe grumsete vann når det ikke ble brukt på lengre perioder(ca. 2 uker). Dette ble fikset av Rør og Energiservice AS i forbindelse med bytte av toalett. Har ikke opplevd tilbakeslag etter dette.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør og energiservice utførte arbeidet på bad i 2021. I 2025 ble vask, avløpsrør og armatur byttet på kjøkkenet. Det manglet tettehylser der rør-i-rør-systemet ble avsluttet under kjøkkenbenken. Dette ble senere festet på ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Rør og Energiservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eidsnes elektro koblet det elektriske på badet. Det skal også ha vært utført endringer på koblinger til bodene. Dette var håndtert av Bravida ifølge styreleder.
Arbeid utført av	Eidsnes elektro

Filer

EL_Samsvarserklæring.pdf.pdf Sluttkontrollskjema.pdf.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 313251055

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251055

Tilleggskommentar

Tak og vegger på alle rom er malt i 2021. Soverom har Lady Wonderwall matt, farge Hipster brown. Stue og bod har Lady pure color Supermatt, farge Sand. Gang har Lady Wonderfall matt, farge Raw Canvas. Lister har lady supreme finish silkematt, farge bomull. Tak i soverom og stue har Lady perfection Helmatt, farge bomull. Tak på bad har Lady Aqua silkematt, farge bomull. Kjøkkeninnredning er fra Huseby og antatt montert ved byggeår. Malt i Lady supreme finish silkematt, farge Washed linen. Terasse malt i 2025, butinox Terrassebeis/terasselasyr, farge Ravn. Gulv er Pergo laminatgulv sensation wide long plank Chalked Nordic Oak, handlet på Coop Obs Ålesund. Garderobeskap på soverom er fra Langlo, handlet på Coop Obs Ålesund. Garderobeskap i gang er PAX fra Ikea. Varmovn i stue og gang er fra Mill.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251055

E-Signing validated

secured by nets

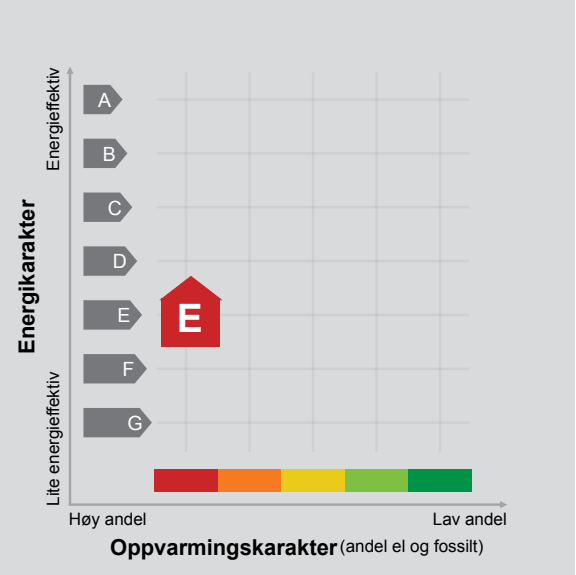
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebekka Fjørtoft Myklebust	878c659bf8a802472f57d3 3c3a0cb80268e4f1c7	03.04.2025 18:43:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251055

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skarpetegvegen 2
Postnummer	6012
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	994
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19994147
Bruksenhetsnummer	U0104
Merkenummer	Energiattest-2025-102169
Dato	03.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 000 kWh pr. år

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

8 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Block Watne AS
Postboks 396

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Ragnhild Holen Relling
Tlf 70162628

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	RHR/2003/4382/17/994 200100977	12.02.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 17 BNR. 994 - ADRESSE: BLINDHEIM
TILTAKSHAVER: PROSJEKT EIENDOM AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV OMSORGSBOLIGER

Beliggenhet:	Bydel nr 08 Grunnkrets nr 03
Søknad av:	06.04.01
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/omsorgsboliger
Tiltakshaver:	Prosjekt Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS
Byggetillatelse:	15.08.01, del.sak nr. 610/01
Ansvarlig samordner:	Block Watne AS
Igangsettingstillatelse:	09.11.2001

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for omsorgsboliger.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
1. Tilkobling av taknedløp til drensledninger.
2. Utvendig bod mot vest.
3. Planering av uteområde.

Dette arbeidet må være utført innen: Pkt. 1: 01.04.2003, pkt 2: 01.06.03.
Pkt 3 må være igangsatt innen 09.11.2003.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

for Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Ragnhild H. Relling
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter

VEDTEKTER

for Blindheim borettslag org. nr. 981 299 876

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28. oktober 1999, endret 29.06.2011, 26.05.2020 og sist endret 26.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Blindheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Molde kommune.
(2) Borettslaget har Møre og Romsdal Boligbyggelag i Molde som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

GENERALFORSAMLING

Blindheim Borettslag

Torsdag 10.04.2025 kl 17:00

Blindheim omsorgssenter



Innkalling til ordinær generalforsamling i Blindheim Borettslag

Tid: Torsdag 10.04.2025, kl 17:00

Sted: Blindheim omsorgssenter

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Saksdokumenter følger vedlagt.

Blindheim Borettslag

Årsmelding fra styret 2024

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Linda Hesseberg
Styremedlem, Anne Lise Heggen
Styremedlem, Øyvind Wille
Varamedlem, Mary Sofie Bigset
Varamedlem, Laila Sørensen

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Polise nr. SP0002836614.
Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Blindheim Borettslag består av 20 boenheter og ligger i Ålesund kommune
Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981299876.

3.STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter, hvor 1 protokollert sak har vært behandlet.

Vedlikehold av uteareal.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024 Blindheim Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 196 544	1 066 094	1 196 600	1 246 600
Kabel TV avgift		107 760	107 760	107 800	107 800
Sum inntekter		**1 304 304**	**1 173 854**	**1 304 400**	**1 354 400**
Kostnader					
Personalkostnader	2	8 460	8 460	8 500	8 500
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000	60 000
Energi og strøm		16 420	87 727	13 200	16 000
Vedlikehold	3	24 489	44 253	50 000	50 000
Avskrivninger	7	19 995	13 330	20 000	20 000
Revisjonshonorar		8 018	7 278	7 300	8 000
Forretningsførerhonorar		59 835	57 707	59 800	62 400
Andre konsulenttjenester		61	17 888	2 000	0
Kabel-TV		107 760	107 760	107 800	107 800
Forsikringer		95 073	89 694	95 100	104 300
Kommunale avgifter	4	234 064	220 692	239 300	256 200
Snøbrøyting		7 369	6 000	0	0
Andre driftskostnader	5	64 429	49 868	51 300	65 700
Sum kostnader		**705 972**	**770 656**	**714 300**	**758 900**
Driftsresultat		**598 332**	**403 198**	**590 100**	**595 500**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		37 362	40 335	20 000	25 000
Rentekostnad	9	371 181	352 386	426 800	339 400
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-333 819**	**-312 051**	**-406 800**	**-314 400**
Årsresultat	1	**264 513**	**91 147**	**183 300**	**281 100**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	264 513	91 147	183 300	281 100
Sum overføringer og disponeringer		**264 513**	**91 147**	**183 300**	**281 100**

Balanse pr. 31.12.24 Blindheim Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	2 463 100	2 463 100
Bygninger	7, 9	14 024 359	14 044 354
Sum anleggsmidler		**16 487 459**	**16 507 454**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		9 270	8 850
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		754 745	867 292
Sum omløpsmidler		**764 015**	**876 142**
SUM EIENDELER		**17 251 474**	**17 383 596**

Balanse pr. 31.12.24 Blindheim Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		7 825 939	7 561 426
Sum egenkapital	**8**	**7 827 939**	**7 563 426**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 320 000	6 715 000
Borettsinnskudd	10	3 100 000	3 100 000
Sum langsiktig gjeld		**9 420 000**	**9 815 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 535	5 169
Sum kortsiktig gjeld		**3 535**	**5 169**
Sum gjeld		**9 423 535**	**9 820 169**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 251 474**	**17 383 596**

Molde 31.12.24

Årsregnskap m/balanse og noter for 2024 er signert elektronisk.

Linda Hesseberg Styreleder	Anne Lise Heggen Styremedlem	Øyvind Wille Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap
samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01	**870 972**	**1 261 470**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	264 513	91 147
Avskrivinger	19 995	13 330
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-99 975
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-395 000	-395 000
B. Årets endring disponible midler	**-110 492**	**-390 498**
C. Disponible midler 31.12	**760 480**	**870 972**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum	**8 460**	**8 460**

Det er ingen ansatte i selskapet

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	2 856	17 153
6603 Vedlikehold elektro	21 139	23 230
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	252	3 870
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	241	0
Sum	**24 489**	**44 253**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2024	2023
7760 Kommunale avgifter	173 796	152 404
7761 Eiendomsskatt	60 268	68 288
Sum	**234 064**	**220 692**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	17 323	16 310
6500 Verktøy og redskaper	5 631	4 346
6940 Porto	391	891
6990 Andre kostnader tele/post	38 120	24 910
7000 Drivstoff	288	249
7720 Generalforsamling	750	1 065
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 926	2 097
Sum	**64 429**	**49 868**

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2001 for kr. 2 463 100,-

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 957 709	99 975
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 957 709	99 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	33 325
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 957 709	66 650
Årets avskrivninger :	0	19 995
Anskaffelsesår :	1999	2023
Antatt levetid i år :		5

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2024**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	20	100	2 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**7 561 426**
+/- Årets resultat	264 513
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**7 825 939**
Sum egenkapital pr. 31.12	**7 827 939**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering lån Sparebanken Møre
Lånenummer:	**35947**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 900 000
Lånesaldo 01.01:	6 715 000
Avdrag i perioden:	395 000
Lånesaldo 31.12:	**6 320 000**
Saldo 5 år frem i tid:	4 345 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 420 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 16 487 459,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 100 000
Sum	**3 100 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Blindheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blindheim Borettslag

Styreleder	Linda Hesseberg (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Øyvind Wille (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Anne Lise Heggen (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Grandfjæra 24C
N-6415 Molde

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Blindheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blindheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Molde, 26. februar 2025
KPMG AS

Else Berit Hamar

Else Berit Hamar
Statsautorisert revisor

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



og trygg surfing

Vi har inkludert sikkerhetsfilter i våre bredbåndsabonnement som gjør at du og ditt borettslag/sameie kan surfe litt tryggere. Les mer på telenor.no/sikkerhet

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blindheim Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - leilighet H0205 skarpetegvegen 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
12 fremmøtte med 4 fullmakter hvorav 14 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det ble kommentert at ikke alle fikk innkallingen. Dette gjelder de som ikke har opprettet Min Side. Innkallingen til ordinær generalforsamling ble deretter godkjent.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Oddveig Anita Valle

1.5 Valg av 1 andelshaver til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Rebekka Fjørtoft Myklebust

2. Styrets årsmelding

Det kom flere reaksjoner fra andelseiere vedrørende punkt 3 Styrets arbeid i årsmeldingen, der det refereres til styret ikke har arbeidet med noen saker i borettslaget. Det ble også kommentert fra andelseiere at budsjett med varsel om felleskostnader for 2024 ikke ble informert ut til andelseierne. Styret informerte i generalforsamlingen om planer fremover som de har diskutert, herunder parkeringsbehov.

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2023 ble deretter tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital. Revisors beretning ble referert.

4. Parkering

Styret ønsker å utrede muligheten for å opparbeide faste parkeringsplasser i borettslaget. Dette krever noe utbygging og planlegging, og styret ønsker å leie en konsulent for å utrede dette. Styret ønsker tillatelse fra generalforsamlingen til å gå videre med saken.

Etter mye diskusjoner rundt behovet og kostnader ble det gjennomført avstemming. 5 stemte for styrets forslag og 9 stemte mot forslaget. Styrets forslag ble dermed nedstemt.

Vedtak:
Styrets forslag om at generalforsamlingen gir styret mandat til å jobbe videre med saken vedrørende parkeringsplasser ble nedstemt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 40.000,- (uendret)
- Honorar til styremedlemmer: Kr 10.000,- (uendret)

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Det kom forslag på Linda Hesseberg som styreleder selv om hun har flyttet fra borettslaget. Etter noe diskusjoner om alternative styreledere ble det ikke fremmet andre kandidater som ville stille som styreleder.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble valgt: Linda Hesseberg

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Anne Lise Heggen

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Som styremedlem for 1 år ble enstemmig valgt: Øyvind Wille

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt

- Mary Sofie Bigset (gjenvalgt)
- Laila Sørensen

Protokoll for Blindheim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

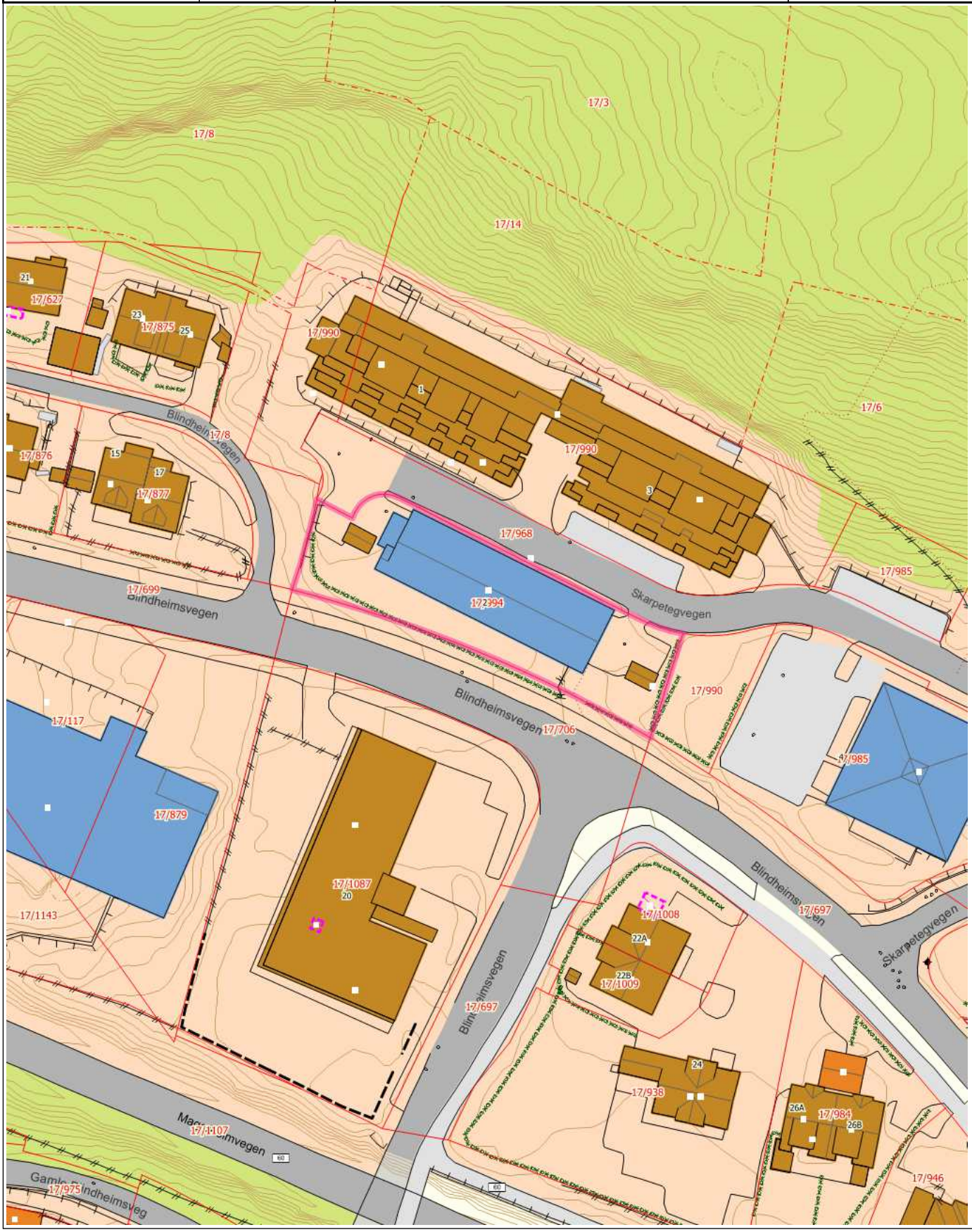
Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	15.04.2024
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Rebekka Fjørtoft Myklebust (sign.)	12.04.2024

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skarpetegvegen 2 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

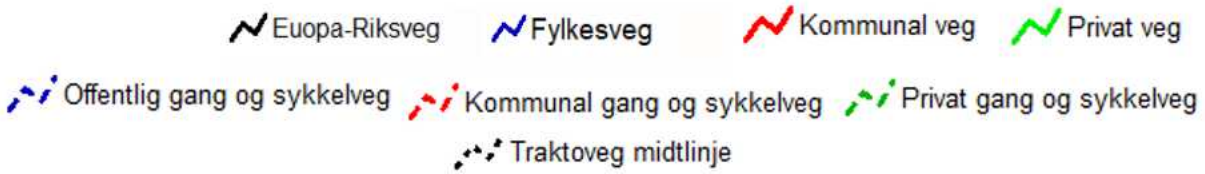
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Skjerm
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Veg på bru
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

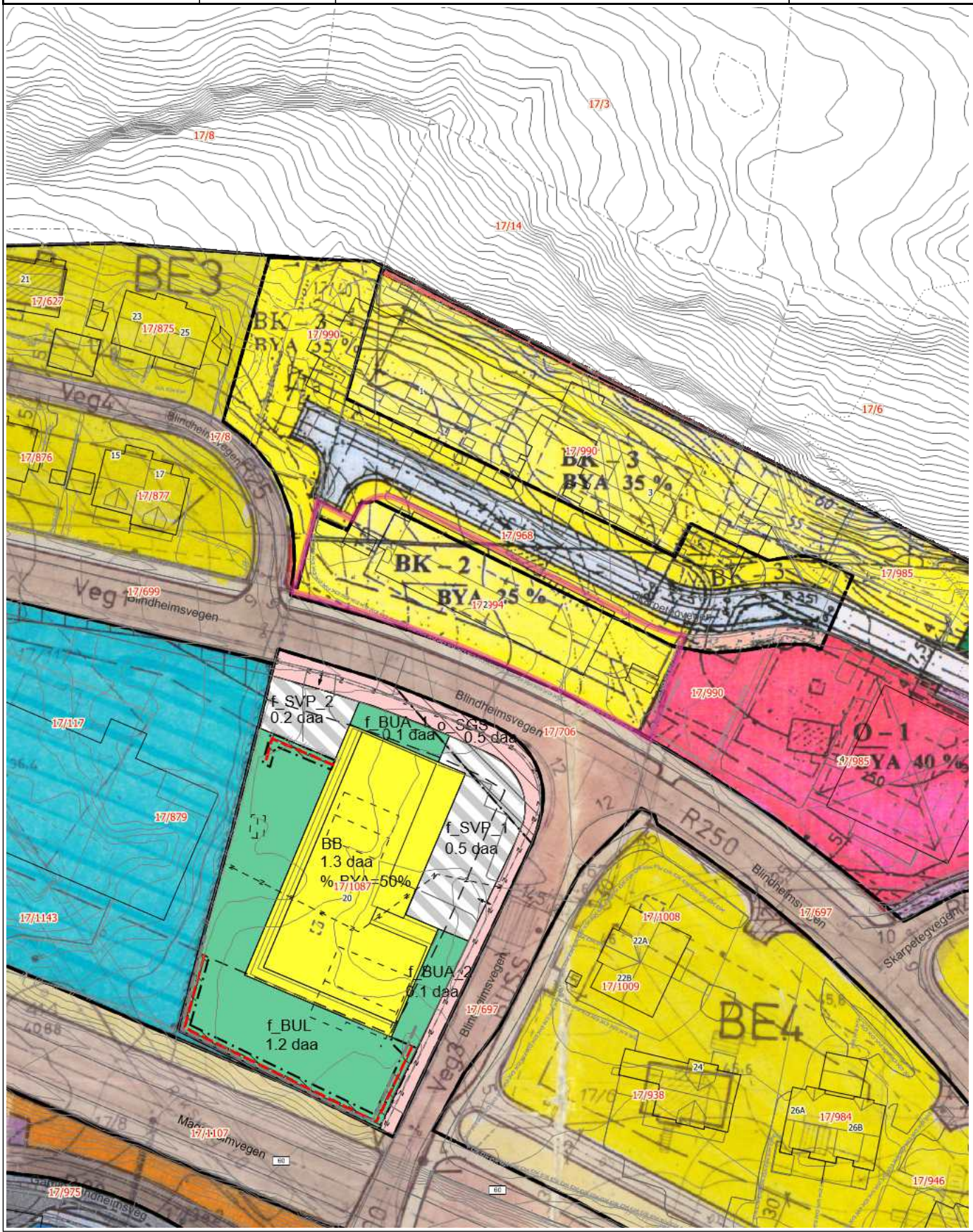
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skarpetegvegen 2 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Sti

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Skjerm

Hekk

MurLoddrett

Gjerde

Loddrett mur

Skjerm

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

Vegdekkekant på bru

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

Skjerm

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Regulert støyskjerm

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

RpStøyGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Frisiktlinje

Regulert støyskjerm

Frisikt

Andre støysoner

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

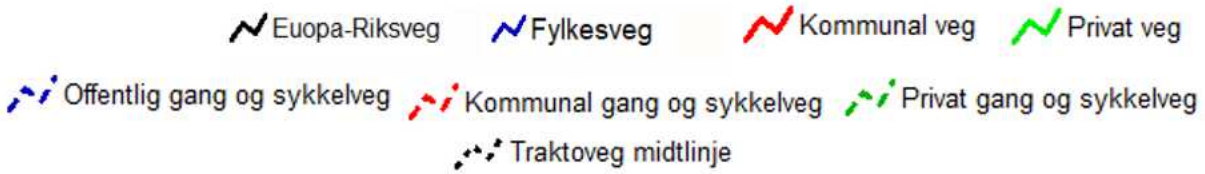
Gang-/sykkelveg

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

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

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

GENERELT

§1

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

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. TRAFIKKOMRÅDE

   - Kjøreveg m/ fortau.

3. FRIOMRÅDE

   - Gangsti.

§2

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

§3

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

§4

FELLESBESTEMMELSER

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§5

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

§6

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

§7

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

KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§8

Område BK 1 og BK 2

Innenfor områdene skal oppføres omsorgsboliger.

§9

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

§10

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

§11

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

§12

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

§13

Område BK 3

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

§14

Utnyttelsesgraden skal være maks. 35% BYA.

§15

Lekeplassnormen for Ålesund kommune skal gjelde.

§16

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

§17

OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

§18

Utnyttelsesgraden skal være maks 40% BYA.

§19

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

§20

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

TRAFIKKOMRÅDER

§21

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

Ålesund, 4. februar 1999

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BLINDHEIM, DEL 2.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert slik:

I. BYGGEOMRÅDER

- Boliger, u=0.1 - 0.15 - felt BE
- Boliger, u=0.15 - 0.2 - felt BR
- Industri
- Offentlige bygg
- Almennyttig formål

II. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Annet trafikkareal

Reg. plan for Blindheim del II

III. FRIOMRÅDE

- Park, turveg, lek m.v.

IV. SPESIALOMRÅDER

- Transformatorkiosker

§ 2

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

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til de offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 8

Eksisterende trebestand, steingjerder o.l. på tomten bør bevares, og skal vises i byggemelding. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelser kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknader, kreves ferdigstillet før ferdigattest for de berørte bygg gis.

§ 10

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggingsprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggingsområder eller deler av slike.

I. BYGGEOMRÅDER

Boliger, felt BE

§ 11

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etg. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 12

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgruppe. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal foruten de punkter nevnt under §§ 7 og 8, også vise plassering, hustype, garasjeplassering samt eventuell terrengbehandling.

§ 13

Det skal på egen tomt sikres plass til minst 1 overdekket bilplass. I tillegg skal på tomten anordnes minst 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet i huset.

Boliger - felt BR

§ 14

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Husene kan bygges som frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus, atriumshus eller lignende. Utnyttelsesgraden skal for feltet være mellom U=0.15 og U=0.2.

§ 15

Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser detaljert hvordan området skal disponeres. Planen skal foruten de forhold nevnt under §§ 7 og 8, også vise hustyper, husplassering, garasjer, parkeringsplasser. lekeplasser, tørkeplasser og annet som har betydning for vurdering av planen og boligmiljøet. Tørkeplasser skal søkes avskjermet.

§ 16

Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass og ½ bil-oppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan tillate enkeltgarasjer dersom det skulle være særskilte grunner for dette.

§ 17

Det skal avsettes plass for kvartalslekeplasser og sandlekeplasser i samsvar med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3. Disse må særskilt angis på bebyggelsesplanen.
For øvrig skal det avsettes fellesareal for parkmessig behandling i den utstrekning bygningsrådet anser dette hensiktsmessig og nødvendig.



INDUSTRI - FELT 1

§ 18

Bebyggelsen skal nyttes til industri, håndverksvirksomhet o.l., og tillates oppført i to etasjer eller med gesimshøyde inntil 10 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U=0.5.

§ 19

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

§ 20

På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal foruten punktene nevnt under §§ 7 og 8 også vises bygningens plassering og utforming, samt innhengningers plassering, art og høyde. Eventuell lagring utendørs skal søkes skjermet ved innhengning, terreng eller bygningsdeler.

OFFENTLIGE BYGG - FELT 0

§ 21

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, som personalboliger m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 22

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan hvor det foruten punktene nevnes i §§ 7 og 8 også redegjøres for utenomdørsanlegg m.m.

ALMENNYTTIG FORMÅL - FELT A

§ 23

I området tillates oppført bedehus, i inntil 2 etasjer eller med gesimshøyde inntil 10 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10 m.

§ 24

På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal foruten punktene nevnt under §§ 7 og 8 vises bygningens plassering og utforming, samt utenomdørsanlegg.

II TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

§ 25

Til veg nr. 1 fram til kryss med veg nr. 8, veg nr. 2 og veg nr. 3 samt til ny RV 60 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

Annet trafikkareal - felt T

§ 26

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, dog ikke slik at trafikksikkerheten nedsettes. I områdene tillates oppført støyskjermer o.l.

III FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek m.v. - felt F

§ 27

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Det tillates bare oppført bygg eller byggverk som har tilknytning til dette. I nødvendige utstrekning kan tillates oppført kommunaltekniske anlegg som transformatorkiosker, pumpeanlegg for kloakk o.l., dog ikke slik at dette reduserer nytten eller verdien av området som leke- og rekreasjonsareal.

§ 28

Eventuelle tiltak i områdene enten det er hel eller delvis opparbeiding av et felt, skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, byggverk, beplantninger, endringer i eksisterende vegetasjon og terreng o.l.

IV SPESIALOMRÅDER

Transformatorkiosker - felt SP

§ 29

I området tillates bare oppført transformatorkiosker med inntil 50 m^2 grunnflate.

Stadfesta i Molde
18.05.82.

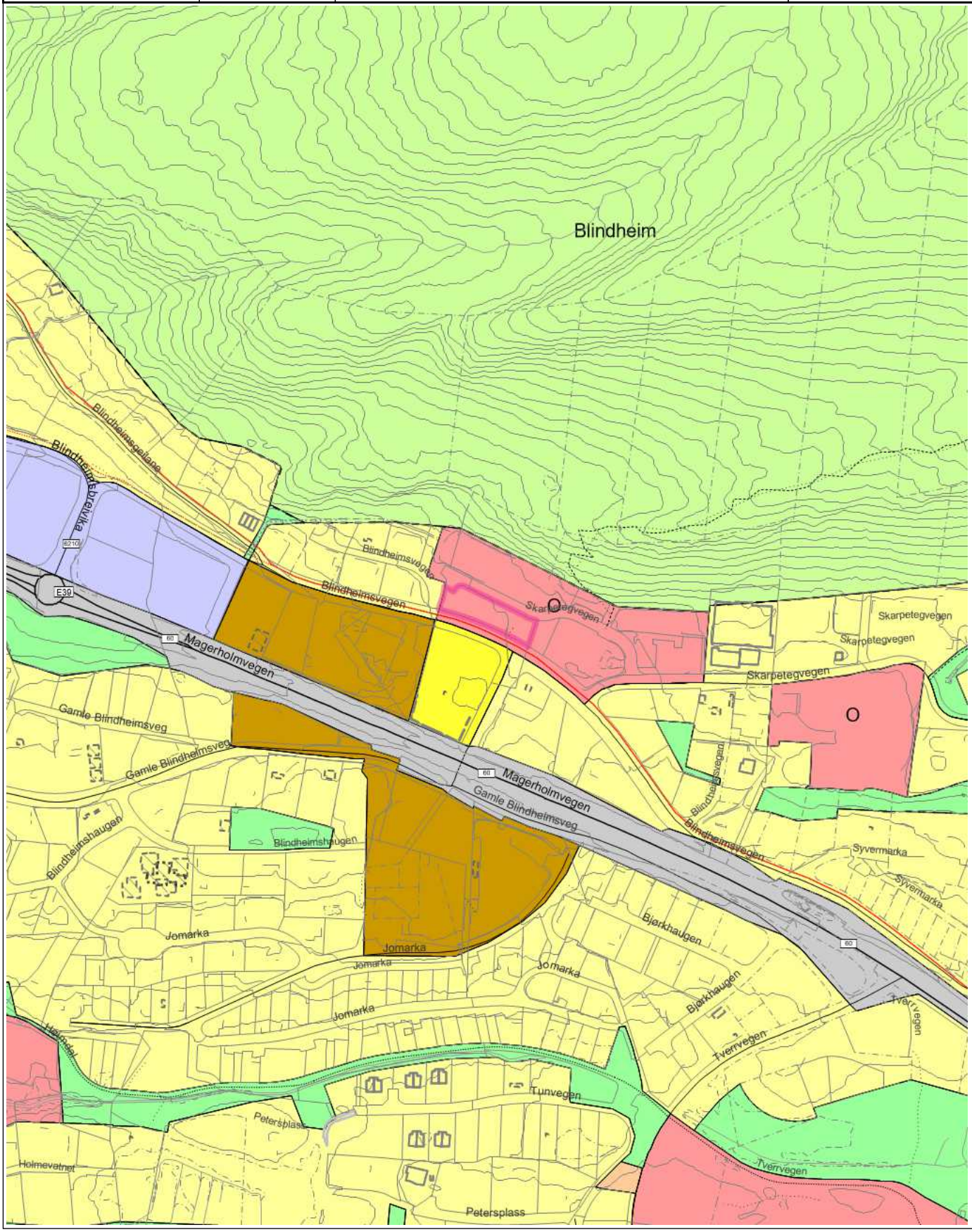
Eilif Berdal
fylkesfreg. ark.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skarpetegvegen 2 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

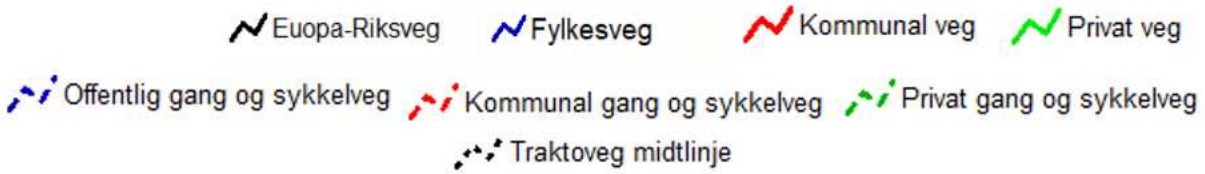
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

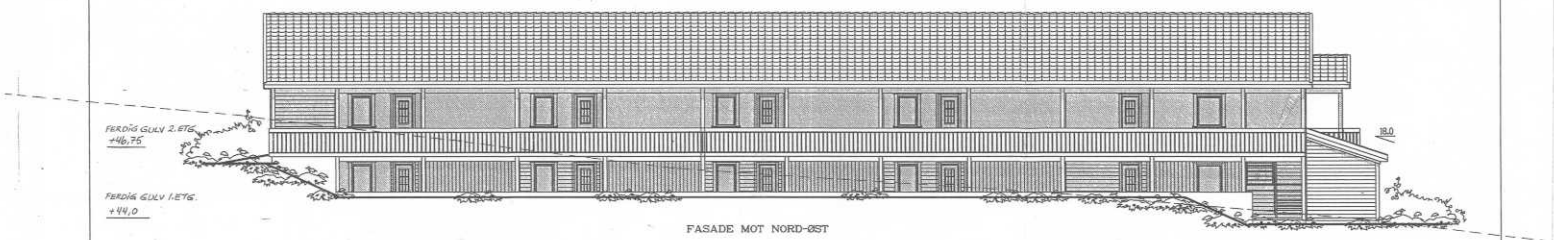
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

EKSIST. TERRENG



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 15.06.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 61/01 DATO 15.09.01
☐ BREV DAT.

REV. TERRENGLINJER MG 13.06.01

B	REV.DIV.	GMH	04.05.01
A	REV.	GMH	13.03.01
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: EIENDOMSINVEST AS
BYGGEFELT: BLINDHEIM III – ALESUND
TEGN. TYPE: FASADER M/TERRENGLINJER (EKSIST.)

Block Watne

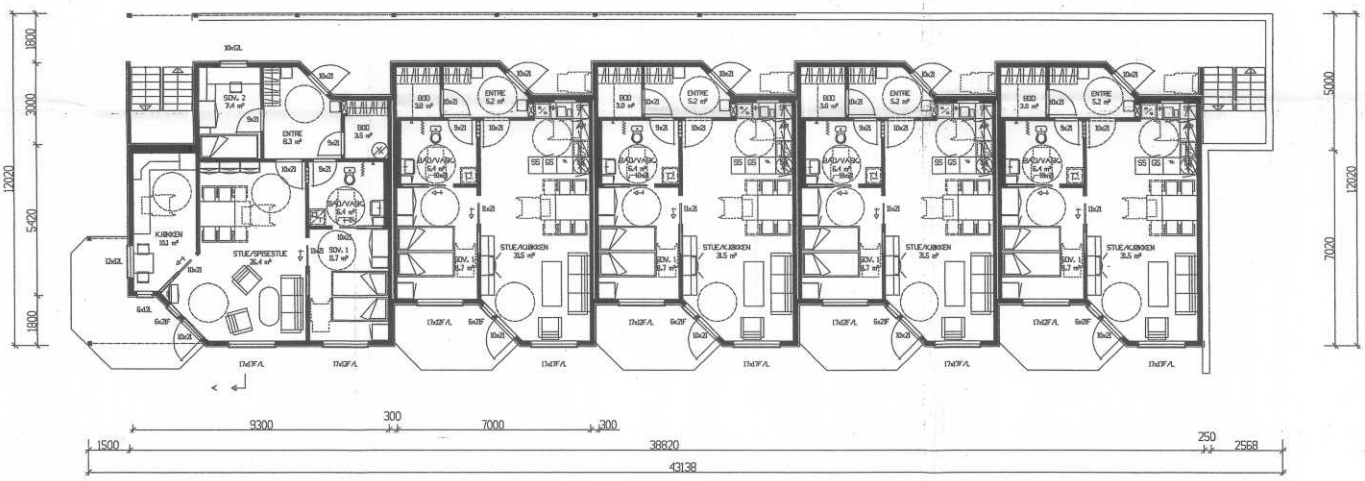
HUSTYPE	KONSELLNT	CEMETT NR.	TEGN. NR.
OPPDRAGSLEDER SKYTTERHOLM		E1481	A2-13388

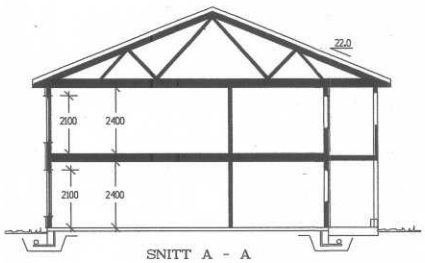
MÅL: 1:100 DATO: 24/06/99
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: EWP
KONTROLLERT:

ARKITEKT: Gerd Helene Martinsen
Jan Strebel, sivark. MNAL

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 627 1506 FREDRIKSTAD
TLF. 69352000 FAX. 69352009

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.





SNITT A - A

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
MOT 12/1599 10.04.01
SAKSNR.
ARKIVNR.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFFEN
- ☑ SAK NR. 610101 DAT. 15.02.01
- ☐ BREV DAT.

BWP

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: EIENDOMSINVEST AS		MÅL: 1:100	DATO: 04/08/99
BYGGEPLASS: BLINDHEIM II - ÅLESUND		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: BWP	
TEGN. TYPE: PLAN U.ETG./SNITT		KONTROLLERT:	
	HUSTYPE:	KONSULENT:	DEKKETT NR.: E1481
	OMSORGSBOLIGER	SKYTTER-OLM	TEGN. NR.: A2-13386
Block Watne	ARKITEKT: Gerd Helene Martinsen, Jan Strebel, sivark. MNAL		BLOCK WATNE PROSJEKTERING
			POSTBOKS 622 1655 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skarpetegvegen 2, 6012 Ålesund
Gnr. 17, Bnr. 994, andelsnr. 12 i BLINDHEIM BORETTSLAG, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251055

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.
