

PROAKTIV

Nydelig leilighet

Med stor uteplass, gode
solforhold og nydelig utsikt.

HANSMARKA 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

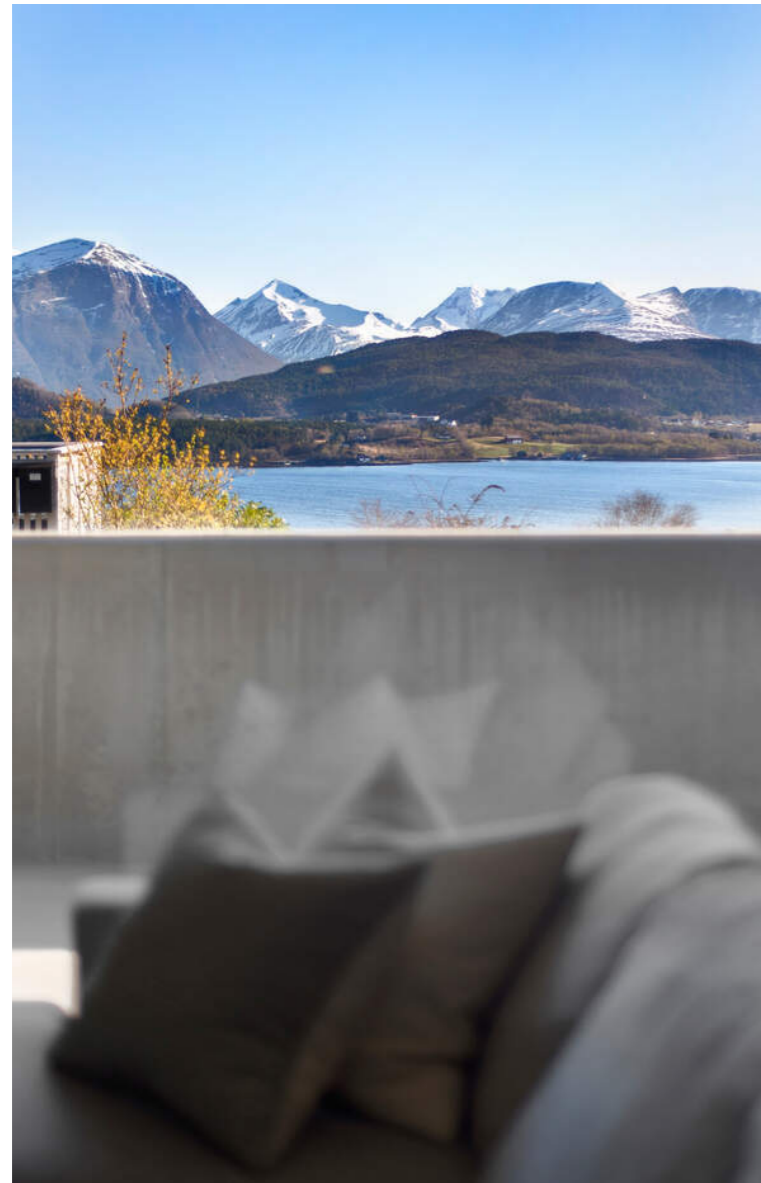
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hansmarka 1, 6017 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 50, bnr. 1493, snr. 2 i Sameiet Åse Panorama 6

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 99.250,-

Totalpris: 3.499.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på egen plass i felles garasje. Her er mulighet for å installere elbillader. Det er gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomt: 2205.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.214,-

Felleskostnader inkl.: Fiber/tv-kanaler, vannbåren varme (inkludert oppvarming av varmtvann), regnskapsfører, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	108		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parterers interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst og en god planløsning. En lys og fin leilighet med store vindusflater som både tar inn mye lys og den nydelige utsikten mot Sunnmørsalpene.

Stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til møblering. Kjøkken og bad har innredning fra HTH med fin kvalitet. Stor terrasse på 27 kvm med god plass til utemøbler, solseng og planter. Sol året rundt.

Kjøkken med innredning fra HTH med integrerte hvitevarer. Et pent og praktisk kjøkken.

Badet har fliser på gulv og vegger. Her er dusj, innredning, vegghengt toalett og opplegg for vask og tørk.

Romslig soverom med skyvedørgarderobe. Det er også skyvedørgarderobe i entréen. Innvendig bod i leiligheten med god størrelse.

I tillegg er der garasje plass og sportsbod.

Velkommen til visning.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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



ÅSE

Kommune: Ålesund / **Område:** Åse

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

Beliggenhet

Hansmarka er sentralt beliggende på Åse med nærhet til en rekke arbeidsplasser, fine turområder og skoler og barnehager. Her skal du føle deg trygg på at barna alltid har noen å leke med, og det kan de gjøre samtidig som du har full kontroll sammen med en kaffekopp på din egen sørvendte veranda.

Hansmarka er et veletablert sameie som huser forskjellige boligtyper for folk flest. Her finner du barnefamilier, enslige og noe midt imellom. Det er kort vei til flotte turområder både på Hatlaåsen, Skiheisa, Høgkubben og Lerstadvatnet, samtidig som du har kort vei til det velfylte Moa-området og sykehuset.

Det er nok av dagligvarebutikker i nærheten av boligen, herunder Eurospar, Coop Obs, Rema 1000, Kiwi og Bunnpris. Her finner du det du trenger seks dager i uka, og det du mangler på søndagen får du tak i Spjelkavika på Bunnpris eller Kiwi med sine



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Åse	3 min	🚶
	Totalt 17 ulike linjer	0.3 km	
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	25 min	🚗

DAGLIGVARE

	Spar Åsetorget	11 min	🚶
	Post i butikk, PostNord	0.9 km	
	Coop Obs Stormoa	13 min	🚶
	PostNord	1.1 km	

VARER/TJENESTER

📺	AMFI Moa	16 min	🚶
🏥	Sjukehusapoteket Ålesund	12 min	🚶

SPORT

🏫	Åse skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽	Herd Idrettspark	12 min	🚶
	Fotball	1 km	
🏊	Family Sports Club Moa	13 min	🚶
🏊	EasyFit Ålesund	16 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Helse Møre og Romsdal - Ålesund Sy...	7 min	🚶
🚗	Circle K Moa	13 min	🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



søndagsåpne butikker.

Barna er sikret en trygg oppvekst med gressplenen på bakkeplan. Området er felles for alle seksjonene i sameiet, men har mer enn nok plass til å oppfostre en kommende fotballstjerne. Skal man ha en kommende Simone Biles i huset er det mer enn nok plass til trampoline på området.

Velrennomerte Åse skole ligger ikke langt unna eiendommen

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

og tar knappe 7 minutter å gå til. Før og etter skoletid er det vakter for å sikre trygg skolevei langs overgangsfeltet som er praktisk plassert like ved skolen. Det er flere barnehager i området, både kommunale og private.

Moa kjøpesenter har for alvor gjort seg bemerket med noen av Norges største butikkjeder og etter påbyggingen har det kommet ny, flott kino og en rekke gode spisesteder. Liv og røre har bowlingbaner, dart, karaoke, shuffleboard m.m. og tilbyr samtidig street food, gode drinker og hyggelig atmosfære.

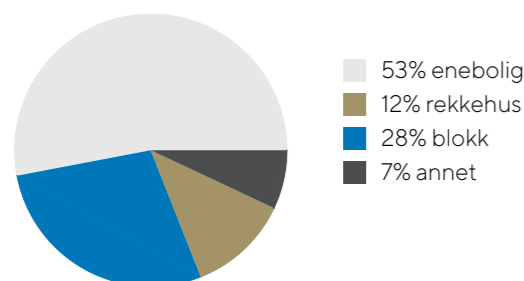
Alt i alt bor du sentralt, men tilbaketrukket og med nærhet til alt du trenger og litt til. Dette er boligen for deg som vil se barna vokse i et stabilt nabolag, med gode muligheter for vekst i størrelse og på det personlige plan. Velkommen skal dere være.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boliger.

BOLIGMASSE



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	6 min 2.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	5 min 2.4 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	6 min 2.5 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	8 min 0.7 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.8 km
Åse barnehage (0-5 år) 80 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL HANSMARKA 1

Vi starter utendørs – boligen har stor terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering gjøres på egen plass i felles garasje. Her er mulighet for å installere elbillader. Det er gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomtestørrelse

2 205 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

Den ligger i en sørhelling, er godt skjermet og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje i et større boligbygg fra 2017. Bygget har malte aluminiumsbelagte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår. Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt. Dørene er fra byggeåret. Det er en terrasse med utgang fra stuen. Terrassen, med rekkverk er av betong. Det er en skillevegg mot nabo som også er av betong. Skilleveggen går ikke helt frem og det er mulig å gå mellom terrassene.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Overflater - parkett: Kunde har i etterkant av befaringen observert sprekke i to parkettbord.

- Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet er ikke inspisert innvendig. Luken er tung å åpne og eier opplyser også at det er litt arbeid med å åpne luken ved filterskift og det er anbefalt å være to. Det er mottatt dokumentasjon i form av faktura på at det er gjennomført service på tekniske installasjoner i 2025 tilhørende ventilasjonsanlegget.

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre. Ut i fra byggeåret skal det være utført radonforebyggende tiltak ved bygging eller dokumentasjon i etterkant.

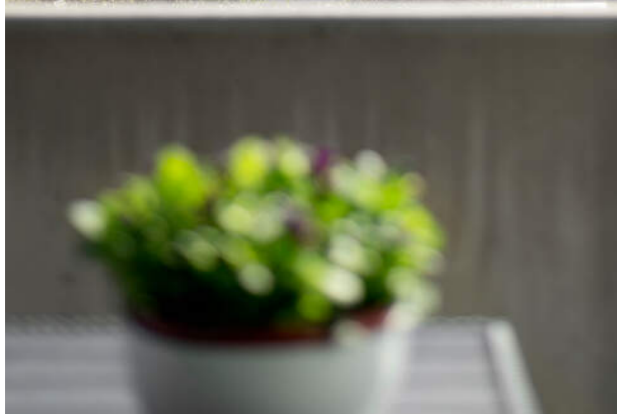




Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til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

Tekniske installasjoner:

- Rør-i-rør system
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren varme
- Automatsikringer



HER KAN DET NYTES

Denne romslige terrassen har en utsikt du aldri blir lei av! Her er det god plass til møblering med flere sittegrupper, sofa og kanskje også en solseng?

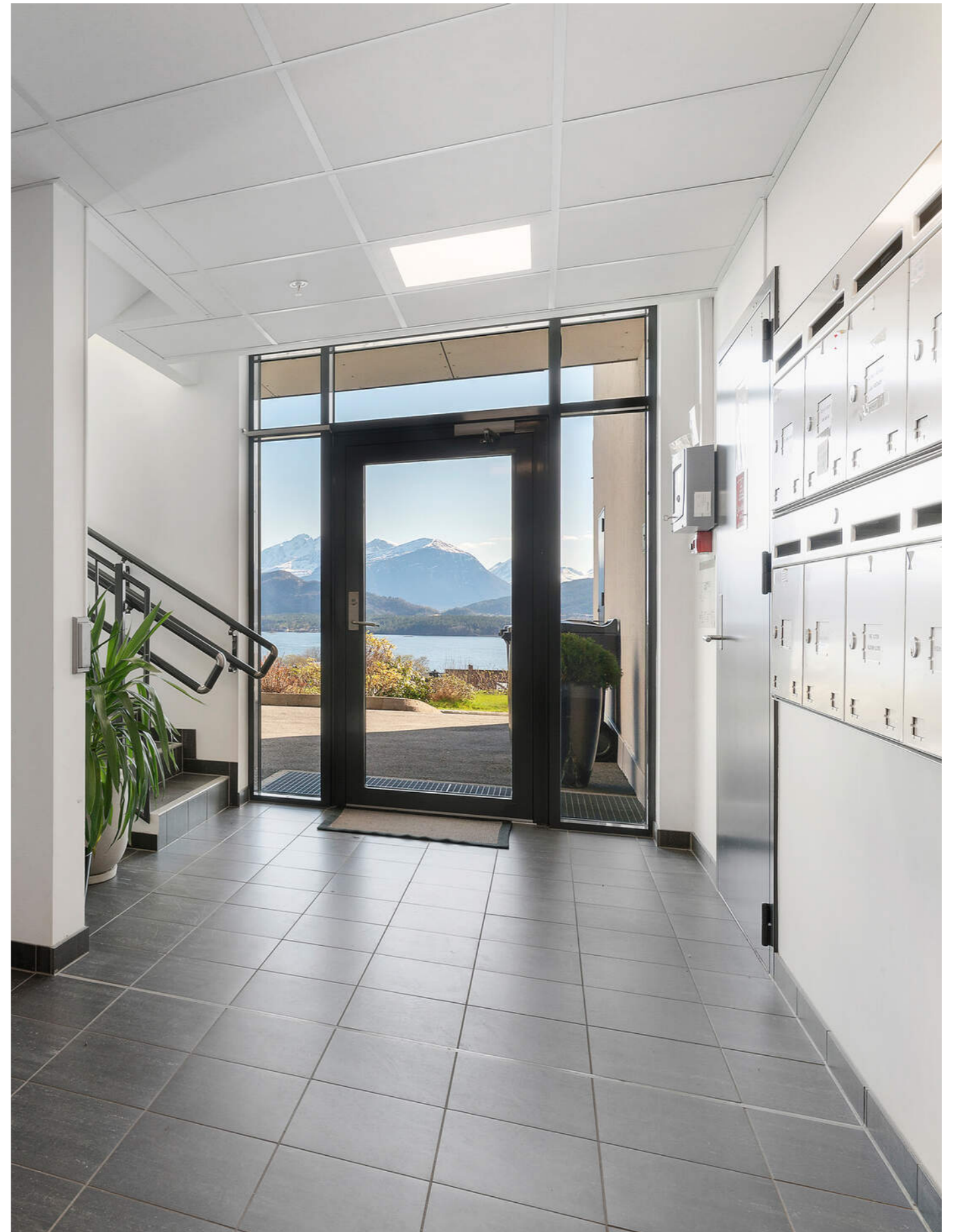
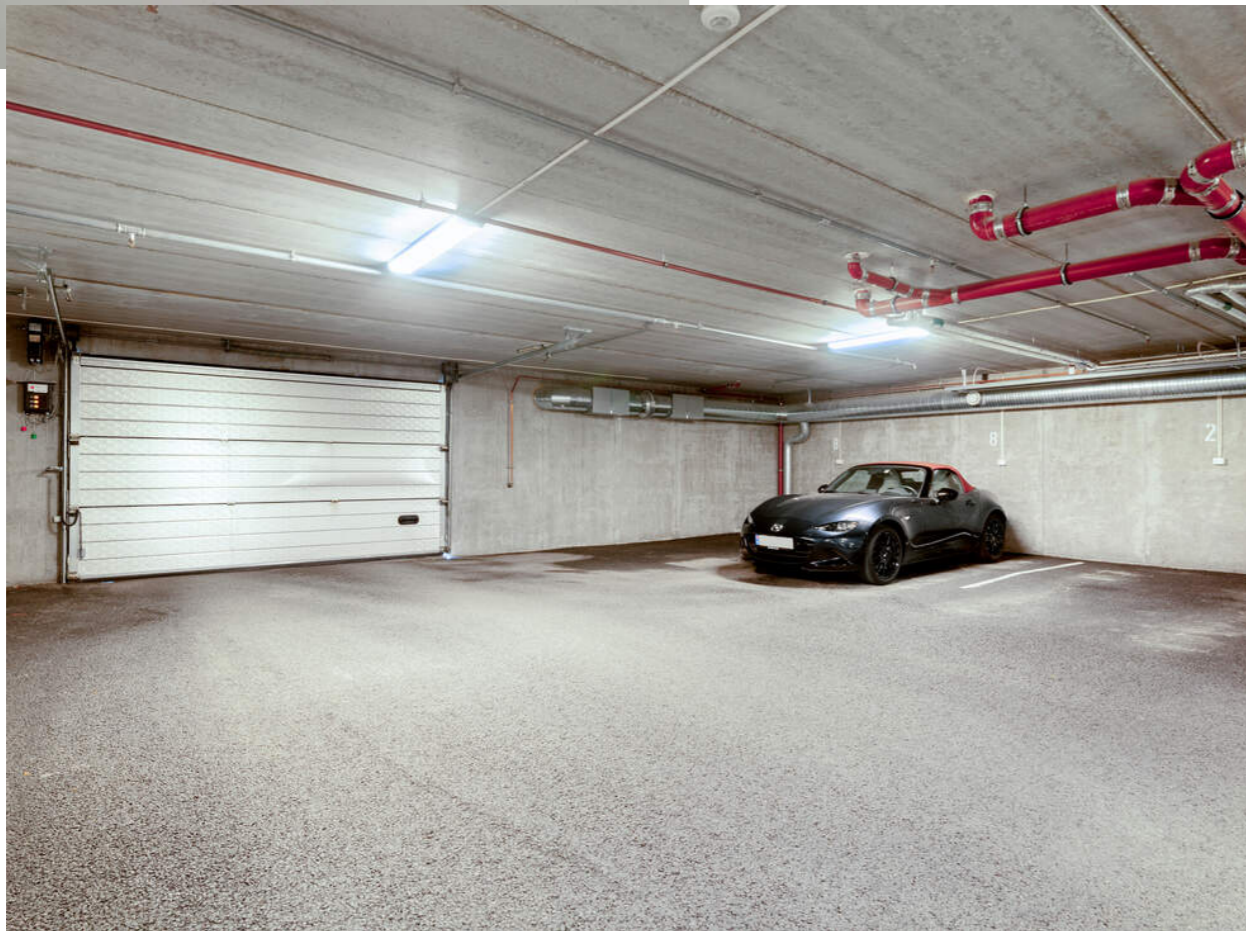




PARKERINGSPLASS

I den felles garasjen har du din egen parkeringsplass med mulighet for å installere elbillader.

Sportbod med god lagringsplass.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

I tillegg er det en bod med adkomst fra fellesareal og en garasjeplass i felles garasje, som tilhører denne leiligheten.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 27 kvm

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

Ikke målbare arealer

Takhøyden i leiligheten er målt til ca. 2,38m

Leiligheten har også biloppstillingsplass i felles garasje.

Standard

I Hansmarka føler man seg velkommen. Fellesarealet er pent opparbeidet med murer, blomsterbed med steiner og beplantning. Frem til inngangspartiet til eiendommen er der asfalt. Fine fellesareal med flislagte ganger med god orden.

Det er trappefri adkomst til leiligheten.

Leiligheten har entré med gjennomlys fra de store stuevindue. Her er skyvedørgarderobe med speildører med god plass til å henge fra seg yttertøyet. Det er inngang til den innvendige boden til leiligheten fra gangen. Her har man god plass til det en måtte trenge. Videre kommer man inn til stue og kjøkken som har åpen løsning. Her er god plass til både spisestue og sofagruppe. Det er store vindusflater som tar inn godt med naturlig lys – og ikke minst den flotte utsikten mot Sunnmørsalpene. Det er enstavs parkett på gulvene og malte vegg- og takflater med listefri overgang. Stuen er malt i en behagelig beigetone som kler leiligheten godt. Det er utgang til terrassen mot sør fra stuen – denne er på hele 27 kvm. Her er det god plass til hagemøbler, solseng og krukker med blomster for den som måtte ønske det. Her har man gode solforhold fra tidlig morgen til et stykke ut på kvelden. Det er mur på terrassen som gir god skjerming fra gata. Det er inngang til terrassen fra bakkeplan.

Kjøkkenet har en pen innredning fra HTH med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Der er flis mellom benk og overskap. Integrert kjø- og frys, ovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt ventilator over platetopp. Et pent og praktisk kjøkken som kler leiligheten godt.

Badet har fliser på gulv og vegger, her er innredning fra HTH, speil med lys, dusj med dusjvegger og vegghengt toalett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rørskap for rør-i-rør systemet er plassert her. Avtrekk i tak som er knyttet til det balanserte ventilasjonsanlegget.



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder åpen stue- /kjøkken, et romslig soverom, et flott bad og en innvendig bod.



Soverommet er lyst og innbydende. Her er god plass til dobbeltseng og nattbord. Flott skyvedørgarderobe med praktisk innredning og belysning. Det er også god plass til ekstra møblering med kommoder osv, for den som måtte ønske det.

I samme etasje som leiligheten er både sportsboden og garasjeplassen som tilhører leiligheten. Her er mulighet for å installere elbillader.

Oppvarming

Det er vannbåren fjernvarme i gulv på badet, gang, stue og kjøkken.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

Selger har brukt ca. 2165 kWh siste år.



LYST OG TRIVELIG

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue.







ROMSLIG OG LUNT

Soverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. I tillegg er det en flott skyvedørgarderobe. Her er også god plass til kommoder om en måtte ønske det.





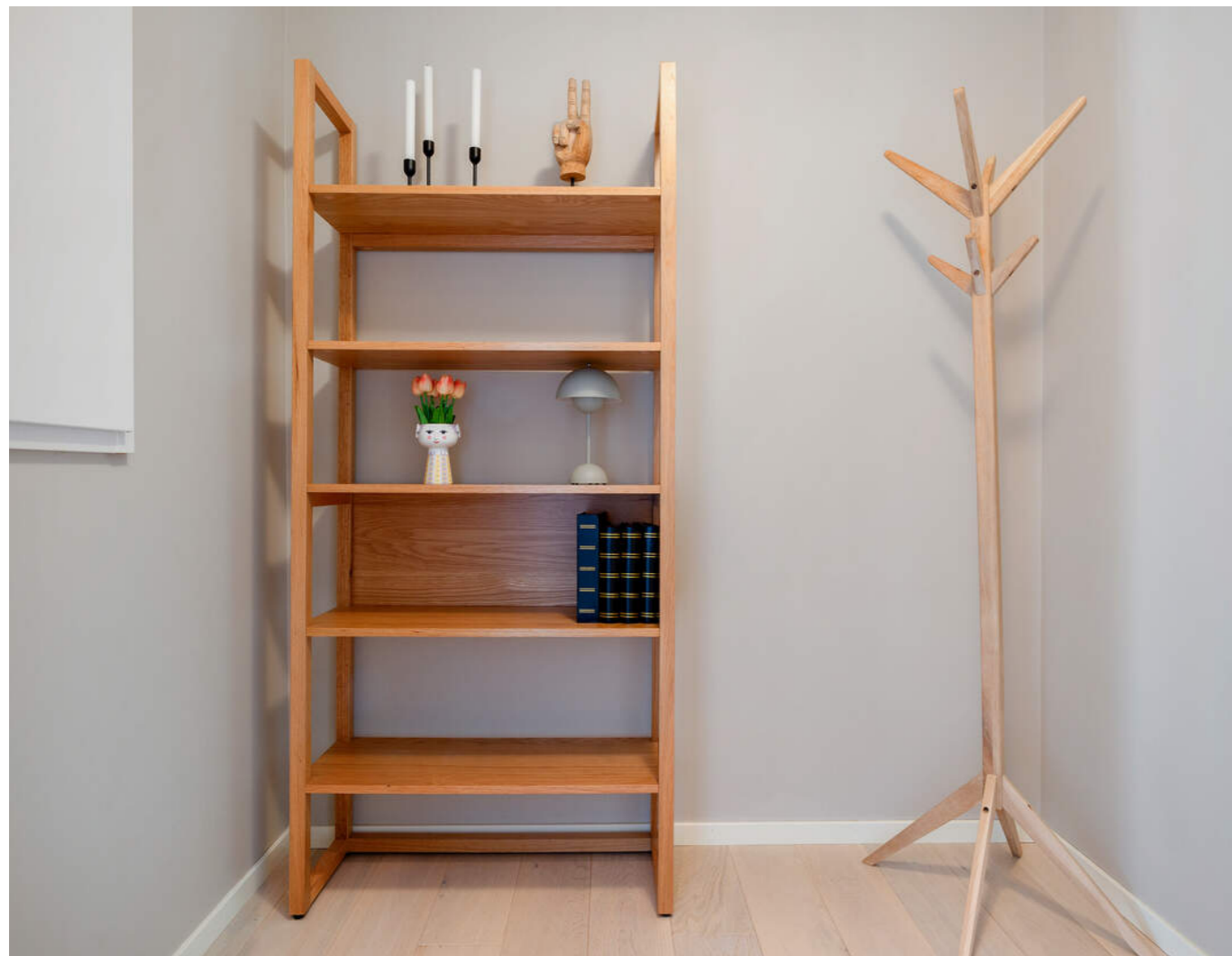
HELFLISET BAD

Her er det dusj med innfellbare dører, vegghengt toalett, baderomsinnredning med skuffer og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.



INNVENDIG BOD

Her kan du enkelt stue bort støvsuger, vaskebøtte og andre ting du ikke ønsker at gjestene skal se.



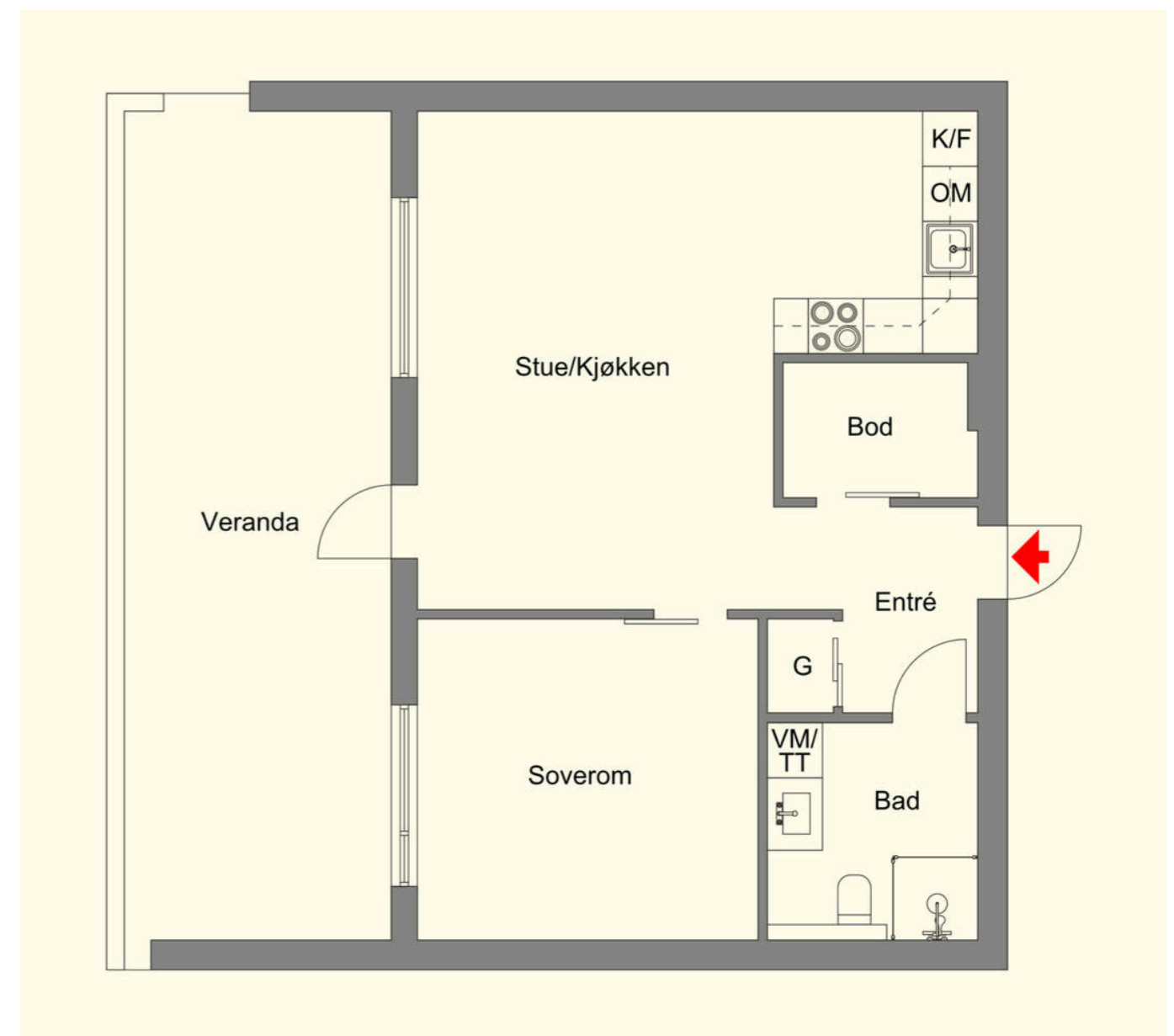
DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i den flotte skyvedørgarderoben.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet består av 11 boligseksjoner. Sameiet har ingen ansatte. Regnskap og forvaltning er etter kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I årsberetningen for 2024 står følgende:

"Vannlekkasjene i garasjen er fortsatt tilstede, likeledes er pussdefektene, særlig vestveggen ennå ikke reparert. Alt dette er som tidligere meddelt og godkjent av utbygger. Forsøk på utbedring har vært forsøkt, men med dårlig resultat hittil. Nytt forsøk våren 2025."

Styreleder informerer om at garasjelekkasjene synes å være sanert og at pussforholdene skal etter avtale bedres i april/mai 2026.

Felleskostnader pr. mnd

3.214,-

Felleskostnader inkluderer

Fiber/tv-kanaler, vannbåren varme (inkludert oppvarming av varmtvann), regnskapsfører, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Andel fellesformue

31.880,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 668.448,-
Driftsutgifter til sammen kr. 573.137,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 95.137,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. - 49.189,-

Sameiets likviditet var pr. 31.12.2024 på kr. 550.246,-.

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer175694

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

4.406,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige



eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

I tillegg vil det tilkomme løpende kostnader som eiendomsskatt, innboforsikring og strøm.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 2.160 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.2017 som omhandler boligblokken med parkeringskjeller.

De godkjente og byggemeldte tegningene datert 25.08.2015

stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 17. oktober 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/50/1493/2:
14.10.2002 - Dokumentnr: 13653 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1508 Gnr:50 Bnr:1493
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2017 - Dokumentnr: 114877 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Ålesund Kommune
Org.nr: 929 911 709
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1508 Gnr:50 Bnr:1493
Gjelder denne registerenheten med flere
07.02.2017 - Dokumentnr: 114877 - Best. om adkomstrett Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:50 Bnr:1656
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:1508 Gnr:50 Bnr:1493
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2017 - Dokumentnr: 123444 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/1077

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Åse øst, revidert plan med arealutvidelse" datert 12.06.1997 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

Kjerneinformasjon

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 8. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
85 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 486 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
3 499 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses

Kjerneinformasjon

som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Kjerneinformasjon

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Monica Opsvik

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 900,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 94 290,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Leilighet
Hansmarka 1, 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 1493, snr. 2



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkymdige 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. Bygningsakkymdige 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 bygningsakkymdighets 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 bygningsakkymdige 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.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3Dkkeskanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk
Uavhengig Takstingeniør
gaute@artikon.no
971 39 823



Oppdragsnr.: 20923-1431

Befaringsdato: 23.03.2026

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 Rapportdato: 10.04.2026 Oppdragsnr.: 20923-1431 Eiendomsverdi ref nr: TS1153

Autorisert foretak: Artikon AS Sertifisert Takstingeniør: Gaute Aabrekk



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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, annek, 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 2017. Det er oppdaget sprekk i silikonfuge og kalkutslag i denne. Ventilasjonsaggregatet er ikke inspisert, da dette ikke gikk å åpne. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Leiligheten ligger i 1. etasje av ett større boligbygg. Det er inngang fra bakkeplan fra fremsiden av blokken.

Ved enkelte av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

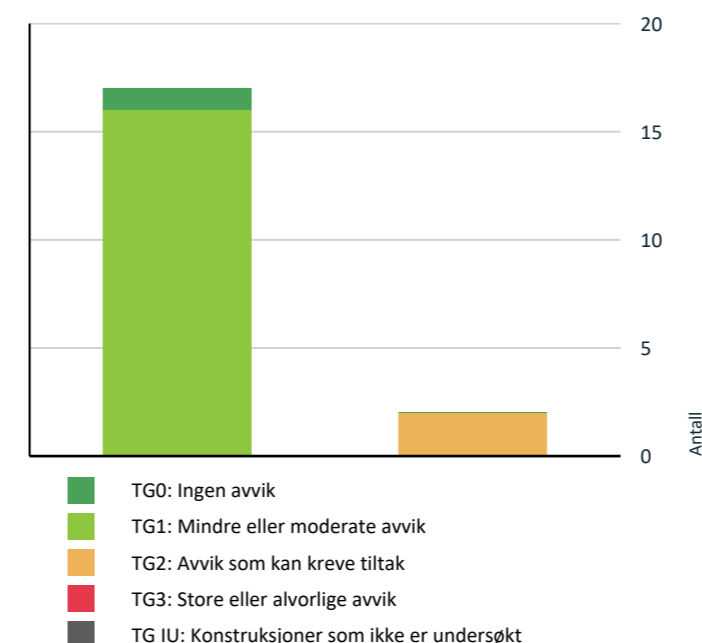
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene er datert 25.08.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Fellesarealer er ikke kontrollert opp mot brannkravene.

Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for å fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

🔴 Innvendig > Overflater - Parkett [Gå til side](#)

🔴 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠️ Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte aluminiumsbelagte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt. Dørene er fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er en terrasse med utgang fra stue. Terrassen, med rekkverk, er av betong. Det er en skillevegg mot nabo av betong. Skilleveggen går ikke helt frem og det er mulig å gå mellom terrassene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Overflater - Parkett

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kunde har i etterkant av befaringen observert sprekk i to parkettbord under vask av leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Sprekkene bør utbedres eller følges opp for å unngå ytterligere skade på parketten og redusere risikoen for forverring av skaden. Årsak er ikke kjent.



Eier har i etterkant observert en sprekk i ett parkettbord. Bildet er mottatt av eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskiller av betong.

Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Følgende er målt:

- På stuen/ kjøkken er det målt 5 mm over 2 meter og 8 mm gjennom hele rommet.

- På soverom er det målt 6 mm over 2 meter og tilsvarende gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører. boligen har hengslede dører og skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår, og er søkt etter teknisk foreskrift 2010. Våtrommet er vurdert etter Tekniske forskrifter 2010-2017. Det er fremlagt kontrollklæring på uavhengig kontroll. Kontrollklæring er datert 16.08.2017.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulv er det fliser og det er vannbåren varme i gulvet. Det er målt fall fra dør til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 40 mm. Eier har utbedret noen fuger i dusjen i etterkant av befaringen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vannfordelerskap samt gulvvarmeskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Dusjsonen ligger mot fellesgang og naboileilighet og det er derfor foretatt hullboringen er utført fra soverom, bak våtsonen til vasken. Veggene er bygget opp av slikt materiale som ikke er egnet til måling med piggelektrode. Det er foretatt en visuell kontroll og manuell inspeksjon inne i veggene. Det er ikke observert unormale forhold.



Det er foretatt overflatesøk og visuell kontroll.

KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av merke HTH og er fra byggeåret. Innredningen har overskap, underskap og høyskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > ENTRÉ/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av «rør i rør»-system. Vannfordelerskap er besikket og er plassert i himling på bad/ vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og aggregat er plassert i taket ved entréen. Det er mottatt dokumentasjon i form av faktura at det er gjennomført service på tekniske installasjoner i 2025 tilhørende ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utfyllende beskrivelse av avvik:

- Ventilasjonsaggregatet er ikke innsisert innvendig. Luken er tung å åpne og eier opplyser også at det er litt arbeid for å åpne luken ved filterskift og det er anbefalt å være to. Det er mottatt dokumentasjon i form av faktura at det er gjennomført service på tekniske installasjoner i 2025 tilhørende ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende beskrivelse av tiltak/ konsekvens:

- Luken til ventilasjonsaggregatet bør kontrolleres og eventuelt utbedres slik at den er lettere å åpne, for å sikre trygg og enkel tilgang ved service og filterskift.



Ventilasjon henger i taket.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren fjernvarme og skapet er plassert på bad/ vaskerom. Det er vannbåren varme i gulv på badet og på stuen. Eier opplyser om at fjernvarmen også varmer opp tappevannet. Det er ikke varmtvannsbereider i leiligheten. Eier opplyser om at gulvvarmen er inkludert i felleskostnader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert på boden.

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.

2017 Byggeår

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

- Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår i sikringsskap.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre. Ut i fra byggeåret skal det være utført radonforebyggende tiltak ved bygging eller dokumentasjon i etterkant.

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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55	4		59	27
SUM	55	4			27
SUM BRA	59				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er foretatt stikkmål av romhøyden:
- Romhøyden er målt til ca. 2,38 m.

- Leiligheten har også biloppstillingsplass i felles garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene er datert 25.08.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Tegningene stemmer med dagens bruk.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest, datert 17.10.2017.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Gaute Aabrekk Monica Opsvik	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	1493		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hansmarka 1

Hjemmelshaver

Opsvik Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Åse i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg og turområder. Det er kort vei til Moa og sykehuset.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen. Veien deles med flere boliger/ bygg.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

1508 1504421 Åse øst 1, revidert plan med arealutvidelse (12.6.1997) - Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling, er godt skjermet og har gode lys- og solforhold. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse. Tomten er felles med de andre i sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Sameiet

Felleskostnader 3.214,- / mnd

Disse inkluderer: Felleskostnader og Kabel-tv. Eier opplyser om at gulvvarmen (vannbåren varme) er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon gitt 11.03.2026.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	16.04.2026	- Kunde har i etterkant av befaring oppdaget sprekk i to parkettbord. Dette er lagt inn i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/TS1153>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hansmarka 1, 6017 ÅLESUND

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hansmarka 1	Hansmarka 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

24 mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden overtakelse i 2022

Informasjon om selger

Selger

Opsvik, Monica

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

PROAKTIV.NO



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsppliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.


Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

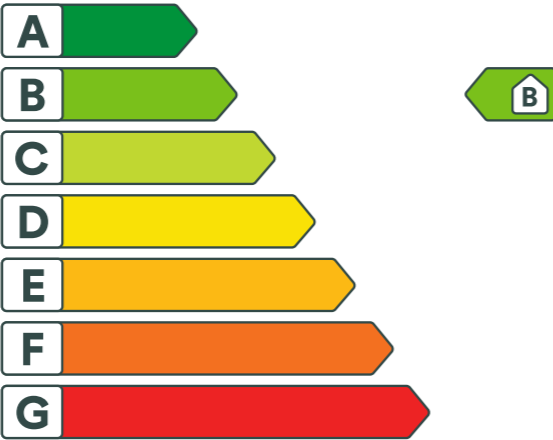
Ja Nei, ikke som jeg kjenner til


Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.




Adresse Hansmarka 1, 6017 ÅLESUND	
Dato for energimerking 10.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-279524
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300539132
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 1493
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer U0102






Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 59,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 93,48 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 91,28 kWh/m²	Totalt levert pr. år 6 706 kWh
--	--

HUSORDENSREGLER

1 .

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset, og at det er rolig i de alminnelige hviletider.

Hver enkelt er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husorden inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre den enkelte orden, ro og hygge i hjemmet.

2 .

Uteområder, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres i trapperom eller ganger. Beplantninger må vernes. Fra balkonger eller vinduer bør det ikke henges eller ristes tepper eller sengeklær.

Utvendige flaggstenger, markiser og utvendige blomsterkasser må ha styrets godkjenning.

La aldri små barn være alene i garasjen.

3 .

Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 24:00 til kl. 07:00. Gatedørene skal være stengt hele døgnet.

4 .

Kjeller må holdes i orden og det må ikke hensettes noe som lukter. Sjøppel skal legges i grå bossdunk. Blå bossdunk er kun for papir/papp. Gjennomsiktige bossekker til plast. Ny bossdunk til glass og hermetikk ble satt inn i mars 2019. Fyll ikke denne dunken med flasker. Den vil da fylles for raskt og før tiden for tømning. Større pappkasser/kartonger skal leveres på Bingsa av en selv for ikke å ta opp all kapasitet i papirdunken. Husk alltid å forminske volum på det som kastes. Vi har eget felles avfallskort til Bingsa. Kortet oppbevares i egen boks ved postkassene hvor man fører opp i boken når man har lånt kortet og noterer ned restkvoten for avfall.

5 .

Intert fremleie må godkjennes av styret. Utleier har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører sameiet og beboerne. Alle pålegg/regler gitt av styret i henhold til sameiets vedtekter må videreformidles av utleier til leietaker.

6 .

Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husordenen eller forståelsen av denne, avgjøres med bindende virkning av styret.

ORDENSREGLER

- Tilstrebe vasking av ganger x 2 pr. mnd. - for eksempel i midten og slutten av måneden
- Alle bossposer skal knyttes godt sammen før de kastes i dunk
- Mengder av store pappkasser skal kastes direkte på Bingsa. Kastes de i våre dunker skal de brettes/deles opp før de kastes i dunken
- Bossrom skal vaskes ukentlig samtidig med rengjøring av dunkene og ellers ved behov. Vask av første etg. innbefatter også under trappa og mellomgang før garasjen
- Kosting/spyling av garasje ved behov. Husk å sette bilene så langt bak til vegg som mulig
- For snømaking/vanning/gangvask/bossdunk: «Håndteringslister» henges opp på oppslagstavlen
- Rydding og kosting rundt blokka ved behov og evt. fellesdugnad
- Sameiets beboere plikter å holde orden på sine terrasser/ uteområder slik at det ikke er til sjenanse for noen
- Klipping av gress i bær/frukthagen gjøres av den som har tid og ved behov
- Hagestell gjøres på dugnad/og ellers av de som har lyst og anledning
- Parkeringsplassen og lekeplassen ryddes av alle ved behov/ dugnad

Alle i sameiet ønsker at vi skal ha det reint og ordentlig rundt oss, og da må vi alle bidra for at det skal bli slik!

Takk for god «fellesånd»!

Hilsen Karin Sørland, leder i sameiet

**SAMEIEAVTALE/VEDTEKTER
FOR SAMEIET ÅSE PANORAMA 6**

Gnr 50, bnr 1493 i Ålesund

Hansmarka 1, 6017 Ålesund

Undertegnede sameiere i overnevnte eiendom er enige om at følgende regler gjelder for sameiet. Avtalen er bindende for nåværende og framtidige seksjonseiere.

PARAGRAF 1

Sameiet er oppdelt i 11 boligseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt i henhold til sameieandelens brukerarealer. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med tilleggsarealer med enerett til bruk, er fellesarealer.

PARAGRAF 2

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens fellesutgifter etter fordeling i henhold til sameiebrøken. Overfor 3.mann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jmf. Eierseksjonslovens paragraf 14. Til dekning av fellesutgifter utligner sameiet et beløp til hver sameier som innbetales forskuddsvis pr. mnd. eller kvartal. Med fellesutgifter menes samtidige utgifter vedrørende driften, herunder eiendomsskatt og off. avgifter, forsikringer, felles strøm, vedlikeholdskostnader, adm. kostnader mv.

PARAGRAF 3

Sameierne har det innvendige vedlikehold av sine bruksenheter. Det innvendige vedlikehold må til en hver tid være slik at brukerenhetene er i god og forsvarlig stand. Det kan utarbeides husordensregler, samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesrom. Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen utvendig, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameiet skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiemøtet og fordeles etter sameiebrøken.

PARAGRAF 4

Den enkelte sameier har fullrettslig råderett over sin seksjon. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av sameiet. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.

PARAGRAF 5

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

PARAGRAF 6

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av sameierne i fellesskap, sameiet skal velge et styre bestående av 3-5 medlemmer som velges av sameiemøtet. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn.

PARAGRAF 7

Det skal hvert år innen utgangen av februar måned avholdes ordinært sameiemøte (årsmøte). Sameiet innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Saker som sameiet ønsker å behandle på årsmøtet, skal framsettes skriftlig senest 28 dager før møtet. I innkallelsen skal angis tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder hovedinnholdet i de forslag som skal behandles på møtet angis. Med innkallelsen skal det også følge årsrapport med revidert regnskap. På sameiemøtet har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier som ikke kan møte kan avgi stemme ved fullmakt. Sameier kan forlange ekstraordinær generalforsamling.

PARAGRAF 8

Ekstraordinært sameiemøte holdes når 1/3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

PARAGRAF 9

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

PARAGRAF 10

Sameiemøtet ledes av den sameiemøtet velger blant de tilstedeværende sameierne.

PARAGRAF 11

Sameiet har foreløpig ikke gjort vedtak om panterett i den enkelte seksjoner for forpliktelser overfor sameiet, men dette kan tas opp til vurdering ved en senere anledning.

PARAGRAF 12

Avtale om bruk av fellesareal/tilleggsareal i tilknytning til bestemte eierseksjoner:

Andre arealer som ikke hører under de enkelte seksjoner, eller ikke er merket, skal være fellesarealer.

PARAGRAF 13

De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de fellesarealer de har enerett til bruken av. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg enerett til bruk av arealer som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom om de fellesrom de har enerett til bruken av. Ordninger etablert iht. denne avtale, kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Denne avtale er bindende for alle nåværende, og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

PARAGRAF 14

Evt tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistelovens regler. For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgiving om eierseksjoner.

Ålesund 27.02.19

Generalforsamling 2025

Åse Panorama 6
Org.nr. 919674954
Gnr./Bnr. 50/1423

Møtested: Leilighet 11 (Grøtta/Slørdahl)
Dag/Tid: Torsdag 24.02.25 kl 1800.

- 1: Valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner.**
- 2: Godkjenning av sakliste.**
- 3: Årsregnskap/budsjett 2025. Opprettelse av sparekonto**
- 4: Valg av styre/honorar styreleder**
- 5: Ventilasjon/Filter**
- 6: Snømåking**
- 7: Orienteringssaker**
 - A: Dugnad. Tirsdag 29.02 kl.1700**
 - B: Lekeplassen; rep.fra oss (Laila og Tove)**
 - C: Reparasjoner og puss**
 - D Repetere ansvar ved feilmeldinger (Brann)**

Med hilsen

John Slørdahl
Styreleder

SAMEIET ASE PANORAMA 6
ORG.NR. 919 674 954, KUNDENR. 2216

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	668 448	639 444	639 000	697 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		668 448	639 444	639 000	697 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-35 385	-33 605	-36 000	-40 000
Kontingenter		-2 130	-1 990	-2 000	0
Drift og vedlikehold	3	-96 730	-154 628	-45 000	-58 900
Forsikringer		-35 207	-32 989	-28 000	-36 000
Kommunale avgifter	4	-109 318	-92 689	-70 000	-110 000
Energi/fyring	5	-151 218	-184 463	-180 000	-258 000
TV-anlegg/bredbånd		-59 268	-59 268	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	6	-83 881	-85 155	-73 500	-58 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-573 137	-644 787	-494 500	-621 400
DRIFTSRESULTAT		95 311	-5 343	144 500	75 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	2 741	2 529	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 741	2 529	0	0
ÅRSRESULTAT		98 052	-2 814	144 500	75 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		98 052	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 814		

SAMEIET ASE PANORAMA 6
ORG.NR. 919 674 954, KUNDENR. 2216

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		76	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 644	2 730
Driftskonto OBOS-banken		537 526	472 820
SUM OMLØPSMIDLER		550 246	475 550
SUM EIENDELER		550 246	475 550
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		502 929	404 877
SUM EGENKAPITAL		502 929	404 877
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	0
Leverandørgjeld		47 317	70 673
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 317	70 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		550 246	475 550
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24/4 2025

Styret i Sameiet Åse Panorama 6

John Slørdahl

Inger Hilde Hagen

Inger Hilde Hagen

Dag Rieve Kristiansen

Monica Opsvik
Monica Opsvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	609 180
Kabel-TV	59 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	668 448

NOTE: 3**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 744
Drift/vedlikehold elektro	-63 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-708
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-96 730

NOTE: 4**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-64 603
Renovasjonsavgift	-44 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109 318

Årsrapport for 2024

Sameiet Åse Panorama 6, Organisasjonsnummer 919674954

G/B nr. 50/1423 Hansmarka 1, 6017 Ålesund

TILLITSVALGTE

Siden siste ordinære årsmøte har sameiet tillitsvalgte vært

Leder.	John Slørdahl.	2023-2025
Styremedlem.	Dag Rieve Kristiansen	2022-2024
Styremedlem.	Monica Opsvik	2022-2024
Styremedlem.	Inger Hilde Hagen.	2023-2025

Med andre ord er der 2 plasser i styret for valg 2025.

I tillegg har Inger Hilde Hagen flyttet ut fra sameiet og leiligheten er solgt til Sonja Karin Ingeborgvik

Styret ble dermed redusert til 3 personer, men valgte å fortsette med 3 fram til nytt årsmøte april 25. Sak på styremøte blir derfor om man skal fortsette med 3 personer eller evt. velge et styremedlem.

GENERELLE OPLYSNINGER OM SAMEIET ÅSE PANORAMA 6.

Sameiet består av 11 seksjoner

Sameiet Åse Panorama 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919674954 og ligger i Ålesund Kommune med adresse: Hansmarka 1, 6017 Ålesund, G/B 50/1423

Med sameierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet har ingen ansatte

Regnskap og forvaltning er etter kontrakt utført av Obos eiendomsforvaltning AS

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig er Miglena Todorova) i Obos eiendomsforvaltning AS

Sameiet har ingen ekstern revisor.

Styrets arbeid. Der har i året 2024 vært avholdt 4 styremøter. Der har ikke vært større saker til behandling i styret. Som alt kjent har 2 eierseksjoner fått nye eiere.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler, gjeld finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling omtales i årsrapportens punkt for budsjett 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2024 er oppsatt under denne forutsetning.

Inntekter.

Driftsinntekter for 2024 var : kr.668 448,-. Husleieøkningen var årsaken. Mindre inntekter utenom husleien er innbetalinger fra tilstøtende eiere angående drift av parkeringsplassen.

Kostnader

Driftskostnader for driftsåret 2024 er : kr.573 137,-

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr 31.12. 24

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen var pr 31.12.24 på kr: 550246,,-

Vi foretok husleieøkning fra 010724 på 10%. Dette har medført at arbeidskapitalen økte utover høsten og vi passerte 500 000 slik at vi fant det rett å åpne en sparekonto like over jul 24 i Obos banken konto nr: **98204016615**. Innskudd kr 500 000,-. Vi forventer at innestående beløp vil variere noe den første tiden grunnet større utbetalinger våren 25.

Ventilasjonsanleggene har utviklet seg som forventet. Der har nå vært skiftet viftemotorer i 4 enheter.

Vannleksjene i garasjen er fortsatt tilstede, Likeledes er pussdefektene, særlig vestveggen, ennå ikke reparert. Alt dette er som tidligere meddelt og godkjent av utbygger. Forsøk på utbedring har vært forsøkt, men med dårlig resultat hittil. Nytt forsøk våren 2025.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet. **Budsjettet for 2025 ble utarbeidet sept. 24. Regnskapet for 2024 kom først ultimo mars 25.**

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene kommer fram i kolonnen til hø i resultatregnskapet. Usikkerheten som var der i 2023 er fortsatt tilstede. Driftsutgiftene viser økning, men økonomien i sameiet er god.

Mål for sparekonto er oppnådd etter 7 år. Vi håper at ytterligere husleieøkning ikke blir nødvendig 2025, men en grad av usikkerhet består fortsatt.

Drift og vedlikehold

For driftsåret 2024 var det budsjettet med kr.45 000,- og vi har brukt 96 730. Årsaken ligger som tidligere år hovedsakelig i ventilasjonsutgiftene. Nytt selskap Energima a/s. De leverer også filter, også etter avtale.

Det elektriske anlegget kontrolleres av HM elektro etter avtale.

Kommunale utgifter

Budsjettet var her kr.70 000, resultatet var kr.109 318,- Her vil det komme en betydelig økning 2025. Vi ser allerede en kvartalsøkning på over 30%. Og det forespeiles en lignende økning for 2026.

Energikostnade

Budsjettet var det med kr.180 000,- og forbruket var kr.151 218,- Vi forventer også her en betydelig prisoppgang. Trodde den kom 2024, men som det framgår av budsjettet for 2025 har vi tatt hensyn til dette.

Forsikring

Vi bruker fortsatt **Møre Trygd, Gjensidige Forsikring med polise nr. 175694**. Har fått tilbud fra andre, men vesentlig dyrere og vi ser ingen hensikt med å bytte selskap.

Som tidligere sagt bør alle sørge for egen innboforsikring.

Andre driftskostnader

Vaktmestertjeneste og renhold bør slås sammen. Det er samme selskap **Halvorsen** som står for dette. Beløpet i budsjettet bør nok her økes med tanke på 2026.

Konklusjon

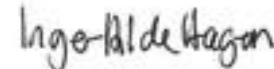
Økonomien i sameiet er i øyeblikket god. Ser i øyeblikket ingen fare for husleieøkning. Særlig er vi spente på utviklingen i kommunale utgifter. I budsjettet for 2025 har vi etter vår mening fortsatt et mulig overskudd å gå på.

Ålesund, den 30.mars 2025
Syret i Sameiet Åse Panorama 6


Dag Rieve Kristiansen


Monika Opsvik

Inger Hilda Hagen


Inger Hilde Hagen


John Slørdahl

GENERALFORSAMLING 2025

24.04.24 kl. 18.00
Åse Panorama 6. Orgnr. 919674954
Gnr/Bnr 1423

*Til stede på møtet er John Slørdahl, Tove Grotta, Karin Sørland, Oddvar Sviggum, Dag Rieve Kristiansen, Laila Kristiansen, Ole Jørgen Haram, Inge Ulstein, Hildegunn Ulstein, Astrid Godø, Sonja Karin Ingeborgvik, Karsten Drønnesund, Filip Ropicki.
Ikke møtt: Reidun Smaadal Olsen og Monica Opsvik*

Valg av ordstyrer, referent og 2 protokollvitner

Det ble valgt ordstyrer: John Slørdahl. Referent: Oddvar Sviggum. Protokollvitner: Inge Ulstein og Sonja Karin Ingeborgvik

Godkjenning av saksliste

Både innkalling og sakslisten ble godkjent. Det kom ikke inn andre forslag til sakslisten.

Årsregnskap/Budsjett 2024/2025/Oppretting av sparekonto

Både Årsregnskapet for 2024 og Budsjett for 2025 ble sendt ut til alle beboerne 30.03.25.

Årsregnskapet fra OBOS (ferdig ultimo mars 2025) ble gjennomgått:

Forskjellige postene ble gjennomgått og diskutert. Noen poster ligger på minussiden og andre på plussiden i forhold til utarbeidet budsjett for 2024. Dette skyldes (uforutsette) prisstigninger. Sparekontoen pr. medio feb. 2025 er 500.000 kr. Ønsket beløp på 500.000 kr. er dermed oppnådd. Årsregnskapet ble godkjent

Budsjettet for 2025 ble satt opp sammen med OBOS allerede i september 2024. Vanskelig å forutsi kostnader ved de forskjellige postene pga. en generell prisstigning. Bare kommunale avgifter (vann- og kloakkavgift) har gått betydelig opp. Husleieøkning ble diskutert og pr. i dag er det ingen økning. Dersom en økning blir nødvendig har styret fullmakt til å øke husleien med ytterlige 5%.

Sammen med Årsregnskapet fra 2024 ble dermed også budsjettet for 2025 godkjent

Valg av styre/Honorar til styreleder

Dagens styre består av Leder John Slørdahl (2023-2025) og styremedlemmer Dag Rieve Kristiansen (2022-2024) og Monica Opsvik 2022-2024. Dag Rieve Kristiansen og Monica Opsvik står på valg. Inger Hilde Hagen (2024-2025) var aktiv styremedlem frem til hun flyttet etter 1 år.

Generalforsamlingen i 2025 bestemte at styret videre skal bestå av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Videre er det bestemt at når John Slørdahl går av som styreleder om 1 år, skal styret videre bestå av 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

John Slørdahl fortsetter som leder 1 år til. Dag Rieve Kristiansen går ut av styret. Monica Opsvik fortsetter i styret for 2 år til (2025-2027). Nye styremedlemmer valgt for 2 år (2025-2027) er Sonja Karin Ingeborgvik og Oddvar Sviggum.

John Slørdahl har ikke tatt noe honorar som styreleder og ønsker heller ikke honorar videre. Han får en gave med kostnad pålydende 5.000 kr. Sameiet trenger dermed ikke betale arbeidsavgiveravgift, og mottaker trenger ikke betale skatt. Det ble presisert at neste styreleder kan/vil ta honorar

Ventilasjon/filter

Det ble gitt informasjon rundt ventilasjonsanlegget sentralt og kostnadene dette har medført for å få det reparert. Firmaet Energima har overtatt alt vedlikehold og service inkl. bytting av filter videre fremover

Snømåking

Det å leie inn vaktmester til måking vil bli veldig dyrt. Vi ønsker fortsatt ikke å sette opp måkeliste, men håper alle som ønsker å måke snø gjør dette uoppfordret ved behov. Som tidligere vedtatt måkes det foran hoveddør samt gangveien bort til parkeringsplassen og foran garasjedøren (det stykket Folde ikke klarer å brøyte). Det ble understreket at den som kjører først ut av garasjen ved nysno måker foran garasjeporten slik at ikke snoen bare blir tråkket sammen og dermed vanskelig å fjerne

Orienteringssaker

Dugnad 29.04.25 kl 17.00

Arbeidsliste vil bli hengt opp på oppslagstavlen. Det anmodes om at alle deltar denne dagen. Etter ferdig dugnad blir det samling med kaffe og kaker. Oddvar Sviggum vil spyle garasjen. Alle bilene må derfor være ute av garasjen fra morgenen kl. 09.30

På Generalforsamlingen i 2024 ble det diskutert om det var ønskelig å sette opp gjerde fra enden av vårt gjerde mot hovedveien og til enden på vårt «metallgjerde» montert på muren mot garasjeinngangen. Gjerdet vil da stenge for all ferdsel/gjennomgang av uvedkommende i svalgangen på nordsiden av vårt bygg. Dette har vært et diskusjonstema/ønske fra noen av våre beboere helt fra vi flyttet inn. Gjerdet må gå bak (på nordsiden) av brannhydranten. For at dette skal bli fint, må det settes opp en mur i naturstein for å løfte opp nivået. En detaljert plan/skisse/kostnadsoversikt om hvordan dette skulle utformes og evt. gjennomføres, skulle styret videre utarbeide og evt. legge frem på Generalforsamling 2025 eller evt. en ekstraordinær Generalforsamling.

Styreformannen informerte om at man ikke hadde kommet noe nærmere en skisse over dette punktet. Resultatet av en sondering omkring samme tema på dagens Generalforsamling gav ikke noen indikasjon på at saken burde tas opp igjen.

Lekeplass

Lekeplasskomiteen (representanter fra oss er Laila og Tove). De tar kontakt med styrelederen for lekeplasskomiteen og avtaler selv dato for dugnad og vedlikehold av lekeapparatene

Reparasjoner og puss

Styreleder informerte om hull flere steder på utvendig murpuss. Utbygger Sand har lovet å ordne dette

Repetere ansvar ved feilmeldinger (brann)

ALLE HAR MØTEPLIKT I GANGEN VED HOVEDINNGANGSDØREN VED ENHVER UTLØST ALARM.

Informasjon om at dersom det utløses en falsk brannalarm har vi 2-3 minutter på oss til å ringe brannstasjonen før brannalarmen utløses. Det er derfor satt opp nytt system som forsinkes meldingen til brannvesenet. Det er en hvit boks under en rød boks montert i gangene/svalgangene. Denne skal brukes dersom man selv utløser en falsk alarm. Trykk på rød knapp innen 2 minutter. Da forsinkes alarmen til brannvesenet. Sjekk ut i leiligheten hva som utløste alarmen. Trykk på grønn knapp innen 5 minutter og alarmlampen slukkes. Se nærmere instruksjon side 8 i informasjonsheftet).

Feil/skade

Dersom det oppstår en feil/skade (teknisk, lekkasje etc), anmodes det om at dette meddeles styret for videre forføyninger.

Info fra brannvesenet

- To «gratis» brannutrykninger pr. år. Tredje brannutrykning vil koste ca. kr 7000,- ved falsk alarm
- Kun 1 gassflaske til grill pr leilighet, og denne SKAL lagres stående på terrassen (evt elektrisk grill)
- Sprinkleranlegget løses ut ved 68 grader Celsius

Parkeringsplassen

Anmodning enda en gang om viktigheten av at besøkende legger en parkeringslapp i bilen om hvem de besøker. Ikke merkede biler vil fortsatt risikere å bli tauet bort

Når bossdunker er fulle

SKAL det IKKE settes poser på gulvet - feks. til glassdunken. Over glassdunken er det satt opp informasjon om hva som IKKE kan legges i glassdunken. Ved større mengder papp anmodes det om at dette leveres på Grautmeset. Dere bruker da App'en ATTVIN som lastes ned fra nettet

Ålesund 24.04.25

Referent

Protokollvitne

Protokollvitne

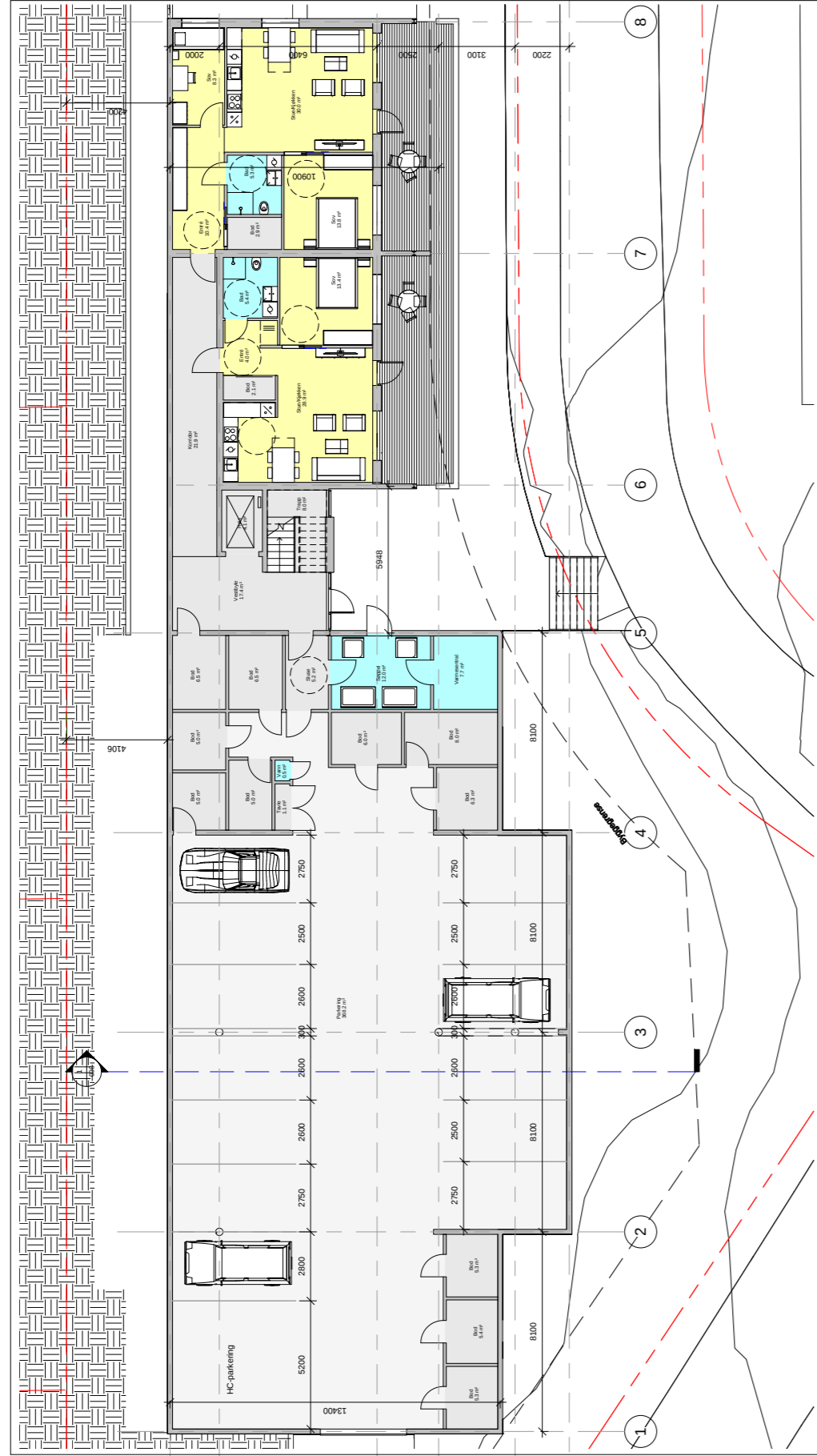
Møteleder


Oddvar Sviggum


Sonja Karin Ingeborgvik


Inge Ulstein


John Slørdahl



**HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS**

Boliger - Gnr 32/1493

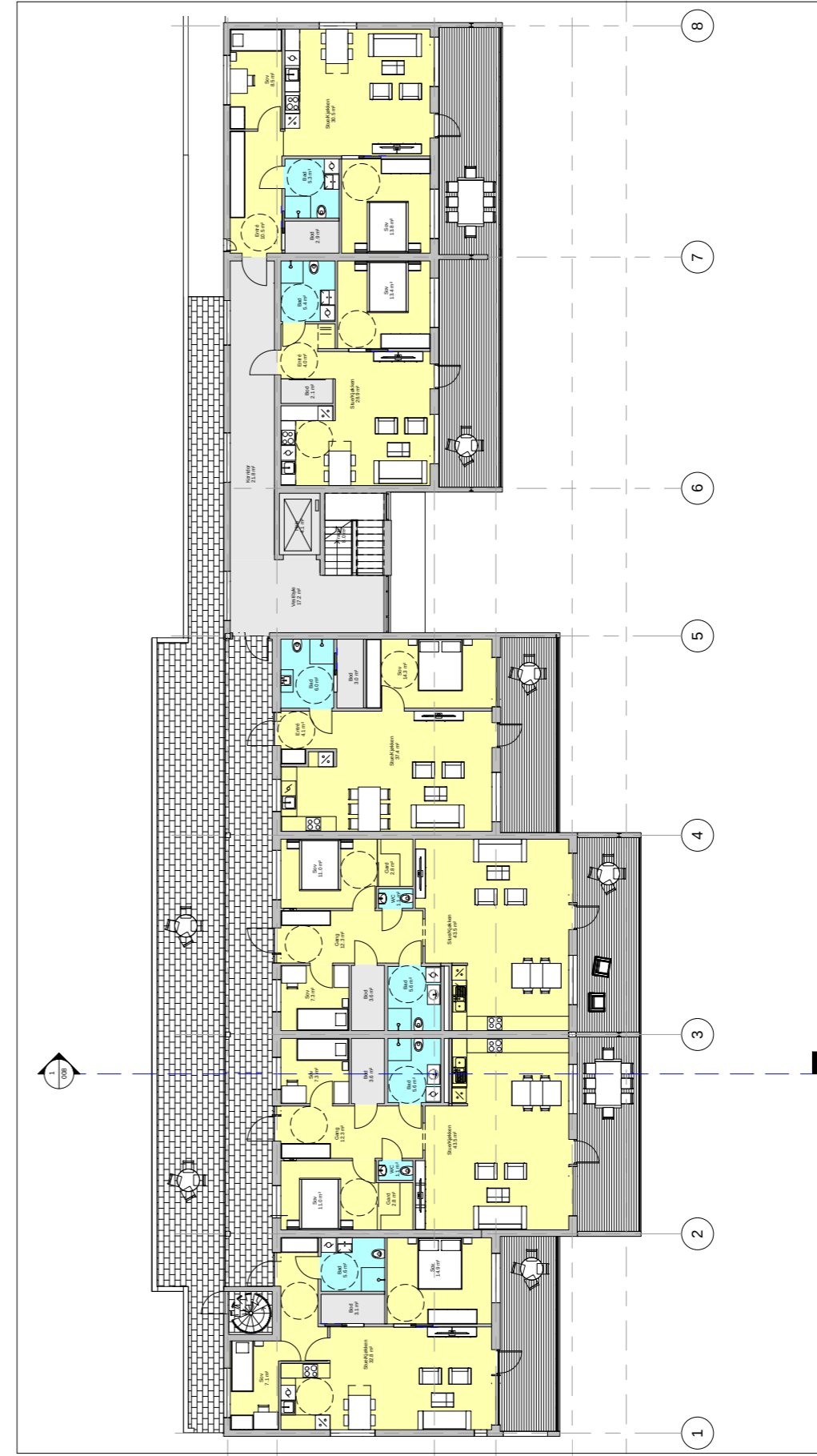
Tegningnr. 003
Prosjektnr. 1507

ÅLESUND BYGG

Plan 1. Etasje
Byggesøknad

Dato: 25.08.2015

24.09.2015 13:12:52



**HARALD HJELLE
ARKITEKTER AS**

Boliger - Gnr 32/1493

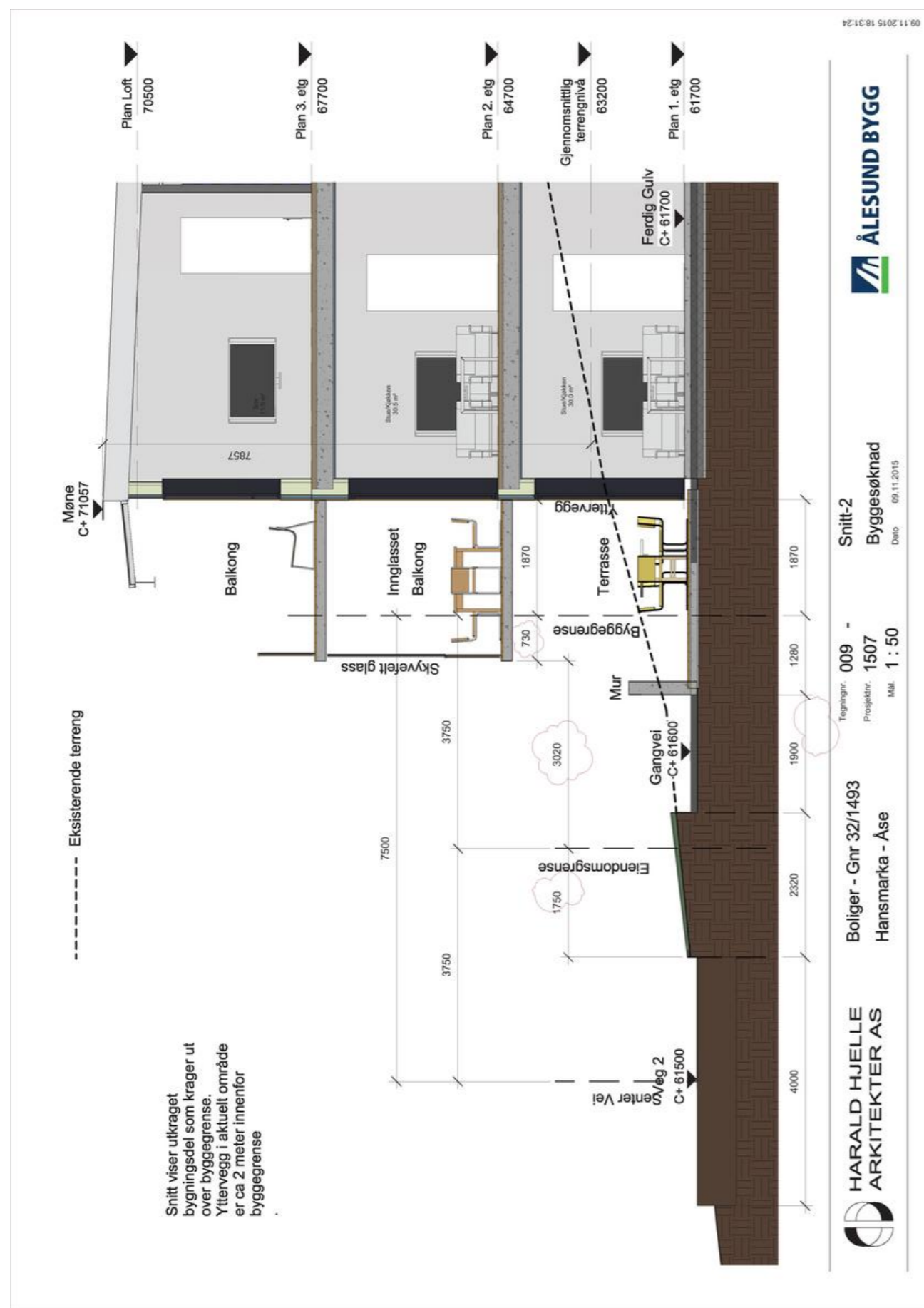
Tegningnr. 004
Prosjektnr. 1507

ÅLESUND BYGG

Plan 2. Etasje
Byggesøknad

Dato: 25.08.2015

24.09.2015 13:12:59



Harald Hjelte Arkitekter AS
Postboks 100

6282 BRATTVÅG

Deres referanse:

Vår referanse:
15/4995-42 17/77555

Arkivkode:
50/1493

Dato:
17.10.2017

Plan og bygning
Saksbehandler:
Bjørnar Andersen
Tif. 70 16 26 24

Gnr. 50 bnr. 1493 - Ferdiggattest - Ålesund Bygg AS - Åse Panorama 6 - Hansmarka

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 06 Grunnkrets nr.: 0606
Adresse: Gnr. 50 Bnr. 1493
Søknad av: 13.10.2017
Bygningsnummer: 300539132
Tiltakets art: Boligblokk med parkeringskjeller
Tiltakshaver: Ålesund Bygg AS
Ansvarlig søker: Harald Hjelte Arkitekter AS
Rammetillatelse: 25.11.2015, del.sak nr. 1156/15 og 02.08.2016, del. sak 563/16.
Igangsettingstillatelse: 30.03.2016 og 05.10.2016
Midlertidig brukstillatelse: 15.09.2017

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

Vi har vært på besiktigelse og vurderer at lekeplass er opparbeidet i samsvar med rammetillatelse. Vi bemerker også særlig at det er stilt krav om opparbeiding av til sammen 21 parkeringsplasser, hvor av 5 skal dekke behov for parkering til bruk for gnr. 50 bnr. 1487, 1490 og 1511. Kravet er tilsynelatende oppfylt med 14 plasser i kjeller samt 7 utendørs.

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

Med hilsen
Bjørnar Andersen

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tif. 70 16 20 00















































Besøksadresse:
Keiser Wilhelmgate 11
www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
942.953.119





























06.03.2026 14:22:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
<ul style="list-style-type: none"> Europavegboks Privatveg gatenavn.  Byggetiltak Stikningsberegnet  Mast  Hekk  Loddrett mur  Grunnmur  Takkant  Trapp inntill bygg  Annet vegareal avgrensning  Stitrapp  Udefinerte bygg  Garasje, carport og uthus  Hydrant  Veg  Høydekurve 1m Ålesund  Bebygd område 	<ul style="list-style-type: none"> Europaveg gatenavn. Bygningspunkt  Byggetiltak Ca. angivelse  Grenselinje nøyaktig måling  Frittstående mur  Bygningsdelelinje  Låvebru  Takoverbyggkant  Veranda  Vegbom  Sti  Bolig  Næring og carport  Kumlokk  Trapp  Eiendomsteig  Skog 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunalveg gatenavn.  Bygg godkjent revet  Gatelys (belysningspunkt)  Skjerm  Gjerde  Bygningslinje  Mønelinje  Taksprang  Takkant Annen Bygning  Vegdekkekant  Takoverbygg  Fiskeri og landbruk  Sluk  Gang- og sykkelveg  Skrå forstøtningsmur  Lekeplass  Annet

06.03.2026 14:22:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	Euopa-Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg
	Kommunal gang og sykkelveg
	Privat gang og sykkelveg
	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	Avløp Felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B 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	



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Grunnmur
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Stitrapp	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
Skjerm	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	Skjerm
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Stikningsberegnet	Regulert støyskjerm	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm	Tunnel
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Offentlig friområde
Turveg	Felles parkeringsplass	Felles lekeareal
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata			
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	Sandfangskum	Slamavskiller	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning	Datakabel	Gassledning	Trekkror
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>			
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart			
B Barnehage	BS Brannstasjon	O Deponi	G Gravsted
H Sykehus	K Kontor	F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager
PF Plasskrevende varer	P Parkering	O Omsorgssenter	S Skole
T Terminal			

Reguleringsplan for Åse øst 1 - reguleringsbestemmelser**Reguleringsplan for Åse øst 1 - reguleringsbestemmelser****§ 1****Generelt**

- A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinjer.
- B. Arealet innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:
1. Byggeområder - Boliger, åpen
- Boliger, konsentrert
 2. Trafikkområder - Kjøreveg
- Gang/sykkelveg, fortau
- Annet trafikkareal:
Skjæring m.m.
støyvoll/skjerm
 3. Fellesområder - felles lekeområde
- C. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved privat servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.
- D. Dispensasjonsmyndigheten etter plan- og bygningslovens § 7 legges til Ålesund formannskap når det gjelder avvik fra vedtatt arealbruk. Før behandling skal FUP avgi uttalelse.

§ 2**Felles bestemmelser**

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal.
- Gesims- og monehøyde beregnes i henhold til byggeforskriftens kap. 23:12.

Reguleringsplan for Åse øst 1 - reguleringsbestemmelser

- B. Det faste utvalget for plansaker (FUP) skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, material og farge.
- C. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon, steingjerder o.l. bør så langt mulig innpasses i utenomhusanleggende.
- Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter FUP's skjønn vil virke sjenerende for trafiksikkerheten. Vedr. frisiktssoner, se § 13 A.
- D. Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan FUP påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
- E. Det skal anlegges støyskjerm(er)/voll(er) som vist på plankartet, og i de angitte høyder over vegens planum. FUP skal godkjenne skjermingstiltakenes form og farge, samt at disse har tilfredstillende støydempende egenskaper (materialvalg).
- Skjermingstiltakene skal ferdigstilles før eller samtidig med at området tas i bruk for beboelse eller at ny veg bygges.
- F. Lekeplassnorm for Ålesund kommune - «lekeplassnorm utenom sentrumsområder» - stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 05.01.1995 gjelder for planområdet.
- G. Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelsene, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3**Boliger, åpen (B)**

- A. I områdene kan oppføres eneboligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Der det etter FUP's skjønn ligger til rette for det, kan det tillates oppført 2 mannsboliger. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 5,5 m for 2-etasjes hus. Største monehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus.
- Sokkeletasje kan, hvor t:rrenget etter FUP's skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene. BYA skal ikke overstige 35 %.

Reguleringsplan for Ase øst 1 - reguleringsbestemmelser

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

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

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

§ 4**Boliger, konsentrert (BK)**

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

BYA skal ikke overstige 40 %.

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

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

§ 5**Trafikkområder**

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

Reguleringsplan for Ase øst 1 - reguleringsbestemmelser

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

- B. Det tillates ikke andre kryss enn de som er vist på planforslaget. Avkjørsler anlegges - hvis mulig - felles for to tomter/hus m.m.
- C. T-areal søkes parkmessig behandlet, likevel ikke slik at trafiksikkerheten nedsettes.

§ 6**Fellesområder**

- A. Felles avkjørsel:

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

Teknisk sektor

Plan- og bygningsavdelingen, 10.10.1996



Løpenummer for forretning: 602124635
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 942953119
Navn ÅLESUND KOMMUNE
Adresse Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning
Bruksenhet
Navn Ålesund Bygg AS
Fødselsdato/Orgnr 957364012
Adresse Sjukenesstranda 51, 6037 EIDSNES

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1504	50	1493	1	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	2	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	3	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	4	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	5	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	6	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	7	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	8	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	9	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	10	0	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1493	11	0	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

01.02.2017 15:52



MATRIKKELEIERT
01 FEB 2017
ÅLESUND KOMMUNE

RETT GJENPART KREFTES
Ålesund Bygg AS
Kart og oppmåling

Side 1 av 1



Returneres til
Eiendomsmegler Krogsveen AS
Langlandsvegen 1
6010 ÅLESUND

Begjæring¹⁾ om:
 Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunernr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	50	1493		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
957364012	Ålesund Bygg AS	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	
1	B	74	B	13				25				37				49
2	B	56	B	14				26				38				50
3	B	75	B	15				27				39				51
4	B	56	B	16				28				40				52
5	B	68	B	17				29				41				53
6	B	94	B	18				30				42				54
7	B	94	B	19				31				43				55
8	B	76	B	20				32				44				56
9	B	151	B	21				33				45				57
10	B	163	B	22				34				46				58
11	B	170	B	23				35				47				59
12				24				36				48				60

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

Sum tellere: 1077	= nevner: 1077
-------------------	----------------

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato 2/1-2017 Partenes underskrift Aild Sand

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	
	<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller	
	<input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller	
	<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Veiøst 21. 2017 den	Ålesund Bygg AS v/ Arild Sand ihht firmaattest	
Arild Sand		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt	
<input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 50	Bnr. 1493
Fnr.	Snr.
Ålesund kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
Ålesund, 1.2.2017	Arild Sand
Ålesund kommune Kart og oppmålingsseksjonen	
Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.	
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.	
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.	
Dato	Partenes underskrift
21.2.2017	Arild Sand



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

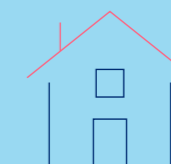
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hansmarka 1, 6017 ÅLESUND. Gnr. 50, bnr. 1493, snr. 2 i Sameiet Åse Panorama 6, oppdragsnr.: 1400260081
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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