

PROAKTIV

Hyggelig leilighet

Med trappefri adkomst, garasje
og åpen stue- og kjøkkenløsning

LYNGHOLMVEGEN 391



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

Sola

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

Jæren

- **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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



BRENDEHAUGEN

En innholdsrik selveierleilighet med mange muligheter, solrik terrasse og garasje!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lyngholmvegen 391, 6057 ELLINGSØY

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 161, bnr. 66, snr. 11 i Brendehaugen Sameie

Prisantydning: 2.300.000,-

Omkostninger: 70.490,-

Totalpris: 2.370.490,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1989

Rom/soverom: 2/1

BRA: 86 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 3629.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.600,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter (renovasjon og feiing), bygningsforsikring og brøyting.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	100		
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: **Frida Stormyr**



Frida Stormyr
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 979 70 127
E-post: frida@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Frida Stormyr er opprinnelig fra Midsund, men har bodd i Ålesund siden 2014 da hun har tatt høyere utdanning i økonomi og eiendomsmegling.

Hun har jobbet i eiendomsmeglerforetak siden 2018 og har skaffet seg verdifull erfaring innenfor alle typer eiendommer og livssituasjoner, som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle sine interesser.

Ved å velge Frida i Proaktiv så merker dere at hun skreddersyr hvert salg og overlater ingenting til tilfeldighetene.

Velkommen til et godt samarbeid!

En innholdsrik selveierleilighet med mange muligheter, solrik terrasse og garasje!

Denne leiligheten er et ypperlig alternativ for deg som ønsker mye boltreplass for deg selv og de som kommer på besøk. Her kjører du til enden av leilighetskomplekset og parkerer bilen i garasjen, før du bærer varene inn i gangen. Du tar av deg skoene, henger fra deg jakken og åpner glassdøren fra gangen og videre inn til den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Det store kjøkkenet med hvitmalte fronter og laminert benkeplate gjøre matlagingen til en lek. Det er lett å holde dialogen over halvøyen, med gjestene som har ankommet, mens en kokkelerer de herligste måltider. Om en velger å innta måltidene på kjøkkenbordet eller rundt spisebordet i stuen, er helt opp til deg! Når maten er inntatt, setter du deg enten ut på den romslige

markterrassen, eller i sofaen for den gode praten.

Frida Stormyr

Eiendomsmegler / Partner **Frida Stormyr**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentered in 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.



ELLINGSØY

Kommune: Ålesund / **Område:** Ellingsøya - Brendehaugen

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

På Ellingsøya har du nå mulighet til å sikre deg en flott leilighet, med hyggelig terrasse og garasje. Her har du muligheter til å bo deg til, nyte utsikten, stikke på fjellet eller leke i gata.

Her er det ca 5 minutter til Vik barneskole og Ellingsøy barne- og ungdomsskole bare 13 minutter unna med bil. Det er også cirka 3 minutter å kjøre til Stokke barnehage og under 10 minutter til Slotsvik barnehage.

Dagligvarebutikker finnes enkelt på Spar Stokke eller på Kiwi Kverve. Her har du alt du trenger til hverdagen og litt til. Ønsker du et mer rikholdig servicetilbud er det ypperlige muligheter for det både i Ålesund sentrum, på Moa eller på Digerneset. Her har du en rekke butikkjeder, små nisjebutikker og ikke minst fantastiske restauranter og kafeer. Alt fra Vinmonopolet, Sparkjøp, Europris på Digerneset til Elkjøp, XXL, Modo og H&M



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Brendehaugen gamlevegen Linje 31	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	23 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Ellingsøy Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.8 km
Kiwi Kverve PostNord	12 min 🚗 13.4 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	18 min 🚗
🏪 Apotek 1 Digerneset	14 min 🚗

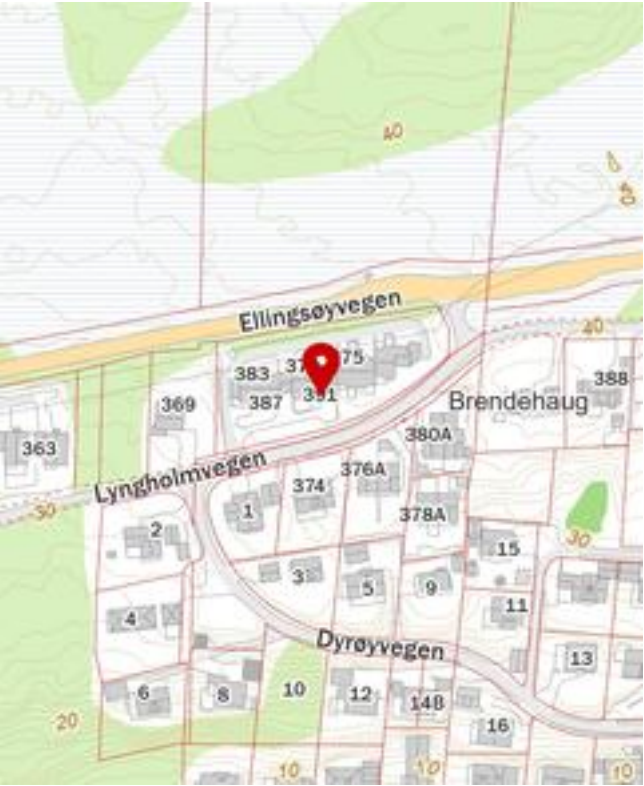
SPORT

⚽ Brendehaugen ballfelt Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Stokke skule Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	22 min 🚶 1.8 km
🏊 Aktiv Trening Digernes	15 min 🚗
🏊 Tren Vatne	16 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



på Moa. I sentrum finnes små nisjebutikker hvor du får handlet alt du ikke visste du trengte. Nydelige iskremforretninger, italienskinspirert pizza, nyfanget sushi og ikke minst grovkaker fra baker Walderhaug.

Her på Ellingsøya finner du også fjellturer å bryne seg på. Vikanakken, Rørene, Kleiva og Myklebusthornet er alle i umiddelbar nærhet fra boligen og kan varieres til den store gullmedalje. Her får du utsikt, høy puls og kanskje også godt

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



selskap?

Fra boligen er det kort vei til både busstopp og aktivitetshall. Idretten er videre organisert i Ellingsøy IL hvor det tilbys ballidretter av ulik karakter. Flott idrettsanlegg på Nes stadion med fotballbaner av forskjellige størrelser.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

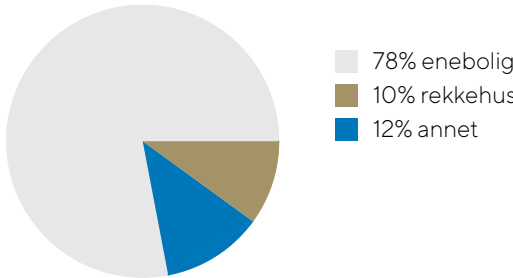
Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og leilighetskompleks.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.



BOLIGMASSE



SKOLER

Stokke skole (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	3 min 2 km
Ellingsøy barne- og ungdomsskole (1-10 ... 255 elever, 13 klasser	12 min 12.8 km
Skodje ungdomsskule (8-10 kl.) 165 elever, 8 klasser	14 min 16.7 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 14 elever, 2 klasser	20 min 19 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	19 min 19.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	20 min 18.9 km

BARNEHAGER

Stokke Maritime Fus barnehage (1-5 år) 92 barn	21 min 1.9 km
Stette barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 10.1 km
Ellingsøy barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 13 km



VELKOMMEN TIL LYNGHOLMVEGEN 391

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og garasje!

Parkering

Parkering i garasje og på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

3 629,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er lett skrånende, sørvendt og er felles for sameiet. Området foran nr. 394 er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass. Det er en markterasse og en levegg av tre. Noe belegningsstein ved inngangspartiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et rekkehus fra 1989. Leiligheten har vært overflateoppusset etter byggeåret.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Det er en leddport mot garasjen. Tak som saltak, tekket med profilerte metallplater.

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 4 stk. TG3, 9 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk: Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Malingssystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist spredte





råteskader i den liggende bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Terrasser og plattinger på terreng: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen.

- Innvendige overflater, gulv: Det er litt løst gulvbelegg, blærer på belegget, i vindfanget.

- Rom under terreng - garasje: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Vaskerom, sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannstank/bereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektroffaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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:

- Vannrør av kobber
- Stoppekran på vaskerommet
- Avløpsrør av plast
- Sentralavtrekk

- Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene
- Røykpipe, mulighet for ildsted
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer
- Gulvvarme i boligrom
- Røykvarsler
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 28. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger bodde i leiligheten fra juni 2018 til november 2019, og fra januar 2020 til juli 2026 har boligen vært utleid. Selger svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, montering av garasjeport utført av faglært (Juventus Vidunas Bygg) i 2026: Installert og montert ny garasjeport. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.



FLOTT TERRASSE

Her har du solen hele dagen. Terrassen er på hele 17 kvm. og har god plass til sittegrupper og kanskje en grill?



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1. etasje : Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod, vaskerom. I tillegg er det en garasje med bod i bakkant.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovliggheit.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 86 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 bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Lyngholmvegen 391 - en praktisk leilighet i et populært område på Ellingsøya!

Du blir ønsket velkommen inn i en lys entré med belegg på gulvene og hvitmalt vegger. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet før vi kikker gjennom glassdøren inn til stuen.

Herfra vil blikket ditt naturlig ledes mot den åpne løsningen på stuen og kjøkkenet, men på veien dit treffer du på både soverom, bad, bod og vaskerom.

Stuen og kjøkkenet har god plass til både stor sittegruppe og spisestue for hele familien. På kjøkkenet er det plass til et kjøkkenbord for å innta frokosten før turen går videre ut. Kjøkkenet har malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. En halvøy skiller stuen fra kjøkkenet.

Badet er romslig med sorte og hvite fliser, og alt du trenger i hverdagen. Det er her man starter og avslutter dagen og dermed skal det være en god opplevelse! En stor servant med romslig innredning og dusjkabinett. Det er også varmekabler i gulvet som gjør det godt og behagelig.

Vaskerommet er innredet med fliser på gulvet og nøytrale vegger. Dette rommet egner seg godt til både tannpuss og morgenstell, da det er både servantinnredning og speilskap i dette rommet. I tillegg er det selvfølgelig opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommet er av god størrelse hvor det fint er plass til en dobbeltseng med nattbord på hver side og oppbevaringsmuligheter.

I garasjen er det en ny garasjeport fra 2026 og en bod i bakkant som passer ypperlig til lagring av bildekk og sykler. I tillegg er det en bod i bakkant til oppbevaring av bildekk og utemøbler når snøen faller.

Utvendig er det en svært romslig markterrasse som gir deg solen store deler av dagen på sommerstid før den forsvinner. Det gir høy trivselsfaktor og en koselig, lun steming på fantastiske Ellingsøya.



PRAKTISK PLANLØSNING





Velkommen til visning!

Oppvarming

Oppvarming består av gulvvarme i boligrom, varmekabler på bad og ellers elektrisitet.

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.

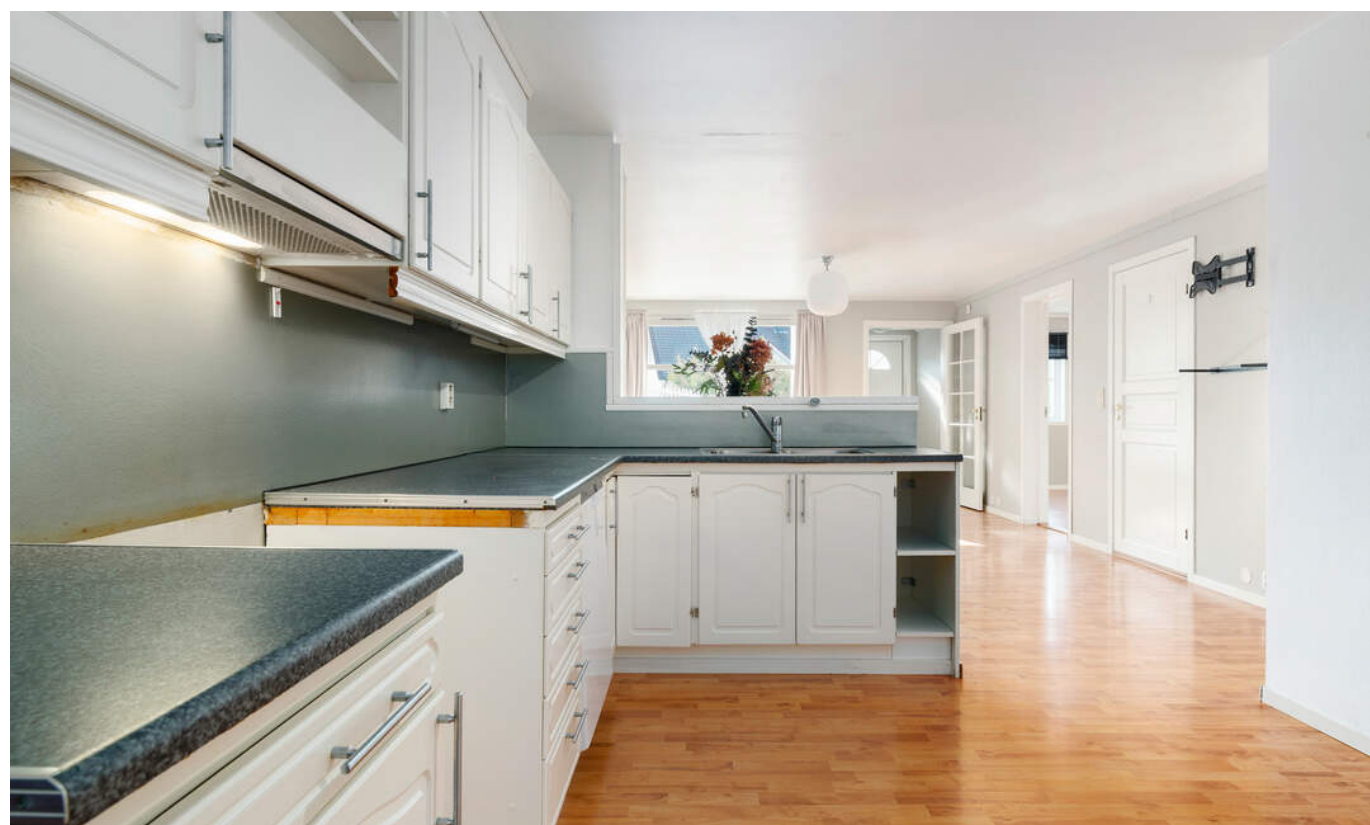
Info energiklasse

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.

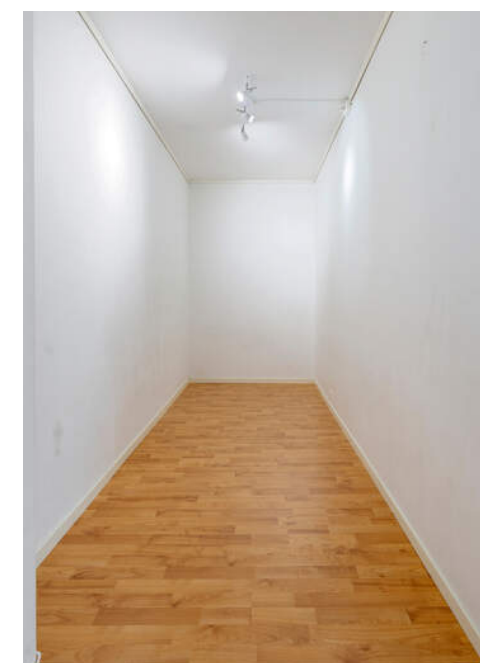






INNSENDIG BOD

Dnne boden er formet som en L, og her er det god plass til oppbevaring av alt du ikke trenger i hverdagen.



DET BLIR ALDRI NOK
LAGRINGSPLASS!





GARASJE MED EGEN DØR,
ELEKTRISK PORT OG EN
BOD I BAKKANT



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 629,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er lett skrånende, sørvendt og er felles for sameiet. Området foran nr. 394 er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass. Det er en markterrasse og en levegg av tre. Noe beleggingsstein ved inngangspartiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kjetil Tennfjord Aarseth

Felleskostnader pr. mnd

1.600,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter (renovasjon og feiing), bygningsforsikring og brøyting.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer 1039154

Formuesverdi primær

571.055,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.284.219,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

2.988,- for 2021

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

I tillegg til fellesutgifter og eiendomsskatt, vil det påløpe kostnader for tv, internett, strøm og forsikringer.

Det vil påløpe et årlig gebyr på kr. 3.440,- for vannavgift for denne eiendommen. Dette gebyret kan øke.

Diverse

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.01.1989. Ferdigattest må begjæres når rørgjennomgang i himling er innpusset og ventilasjon av våtrom fullført. Selger opplyser om at dette er utført.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 11. januar 1989

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/161/66/11:
31.05.2023 - Dokumentnr: 555207 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
Elektronisk innsendt

03.04.1990 - Dokumentnr: 2418 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 79/869

Kjerneinformasjon

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 662384 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:161 Bnr:66 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 926264 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:161 Bnr:66 Snr:11
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 datert 09.03.2017. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

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 kjøpere 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.

Grunnboksdato

Mandag, 5. oktober 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 300 000,00 (Prisantydning)

2 300 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

11 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
57 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
70 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 358 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 370 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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. 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 avggi 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 kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ludvig With

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 19 900, Oppgjørshonorar kr 5 990, Spørring i grunnboken kr 199, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 540, Utlegg fotograf kr 4 850, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 672, Utskrift av heftelser/servitutter kr 199, Tilstandsrapport kr 8 000
Sum vederlag kr. 90 989
Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 261
Totalt kostnadsoverslag kr. 110 250
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

Kjerneinformasjon

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Om sameiet

Sameiet består av 11 seksjoner.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 201.000,-
Driftsutgifter til sammen kr. 181.964,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 19.036,-
Egenkapital pr. 31.12.202x var kr. 101.230,-.

Dato salgsoppgave
5.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

To roms leilighet
Lyngholmvegen 391 , 6057 ELLINGSØY
ÅLESUND kommune
gnr. 161, bnr. 66, snr. 11

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 05.10.2026

Oppdragsnr.: 13707-1753

Eiendomsverdi ref nr: LG1157

Autorisert foretak: Young AS

Vår ref: HG



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



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i rekkehus fra 1989.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og avviker derfor fra dagens standard.

Leiligheten har være overflateoppusset etter byggeåret.
Den fremstår likevel som litt lite tidsmessig, noe generell oppussing må påregnes.
Bad og vaskerom er i stor grad fra byggeåret, har oppnådd sin forventede levetid, og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Våtrommene fungerer med dagens tilstand og bruk, men står likevel foran fornying i løpet av få år.
Ytterdøren, samt vinduet i soverommet, nærmer seg tid for utskifting.
Sidedøren til garasjen mangler fugetetting og beslag i underkant. Det er lite lufting langs nedre kant av deler av bordkledningen. Det er påvist forhøyet fuktinnhold i både betongkonstruksjoner og i platekledd vegger i garasjen

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

To roms leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG [Gå til side](#)
Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass.
Leddport mot garasjen.
Tak som saltak, tekket med profilerte metallplater.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Laminat og gulvbelegg på gulvene.
Malt tapet på veggene.
Slette, malte himlinger.
De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Pipe på stuen, mulighet for ildsted

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Høyskap.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Sentralavtrekk fra badet.

Vaskerommet har flislagt gulv, malt glassfiberstrie på veggene.
Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Blandebatteri, samt overskap med speil og lys, på veggen over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralavtrekk fra vaskerommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål.
Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl / fryseskap.

Avtrekksvifte over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør av kobber.
Stoppekran på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Boligen har sentralavtrekk.
Tilluft via spalteventiler i vinduskarmene.
Røykpipe, mulighet for ildsted.
Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vaskerommet.
Gulvvarme i boligrom
Røykvarsler.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 86 m²
Totalpris 2 300 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

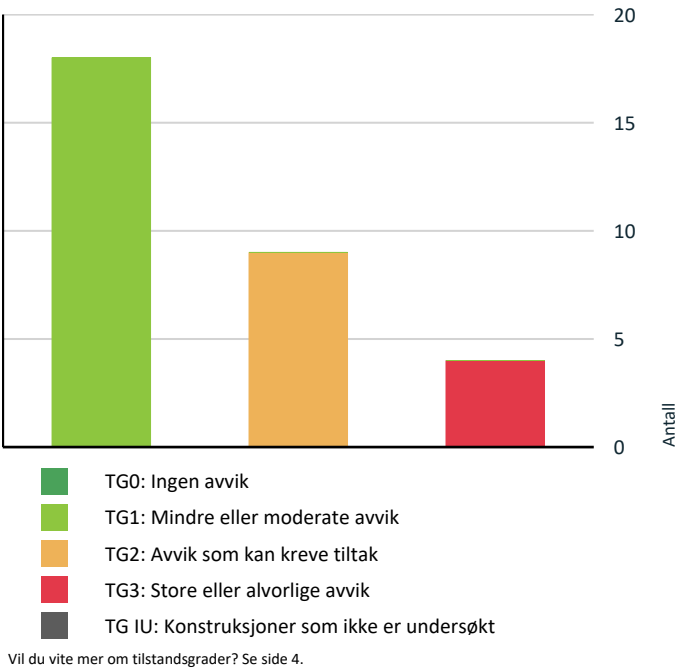
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

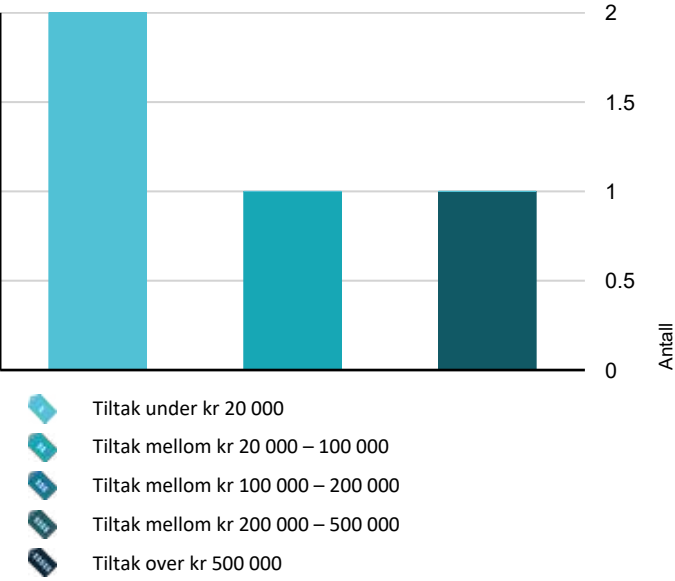
To roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
	Utvendig > Ytterdører Gå til side
	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
	Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
	Innvendig > Rom under terreng - garasje Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
 -  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
 -  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår 1989	Kommentar
Anvendelse Bolig	
Standard Boligen fremstår med normalt god standard	
Vedlikehold Boligen er delvis overflateoppusset i senere tid.	

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Konsekvens/tiltak**
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
 - Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
 - Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Det er lite lufting langs nedre kant av deler av bordkledningen. Bedre ventilering bør etableres.
Det er ikke gnagersikring / "musebånd" bak bordkledningen.
Manglende gnagersikring gir forhøyet risiko for at skadedyr kan trenge inn i bygget.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
 - Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Vinduet på soverommet lukker tregt.
Vinduet er malingsslitt både inne og ute, og karmene er preget av fukt.
Vinduet står foran utskifting i løpet av et forholdsvis kort tid.

Øvrige vinduer er ca 37 år gamle og har naturlig aldersslitasje.
Eldre vinduer kan ikke forventes å ha samme tetthet eller isolasjonsverdi som et moderne vindu.
Eldre isolerglassruter har forhøyet risiko for punktering.



Vindu mot soverommet



Fuktskade på glasslisten, slitasje på karmen



Vindu mot stuen

Tilstandsrapport



Vinduet i soverommet, fra innsiden

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad med vindusfelt.
Hoveddøren er trolig fra byggeåret. Sidedøren til garasjen er av nyere type.
Ny isolert leddport av metall mot garasjen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Konsekvens/tiltak**
- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Hoveddøren er slitt og nedre del av dørbladet er preget av fukt.
Døren står foran utskifting i løpet av få år.

Døren til garasjen er ikke fagmessig montert.
Det er ikke fugetetting eller beslag under terskelen.
Dette har ført til fuktinntrenging under døren ved samtidig vind og regn.
Det er påvist høyt fuktinnhold i treverk, bunnsvill i vegg, ved sørlig hjørne av døren.
Fugetetting og beslag bør monteres.



Hoved / ytterdør



Hoveddør. Slitasje og begynnende råte på utvendig listverk



Sidedør mot garasjen



Ikke fugetetting eller beslag under sidedøren mot garasjen

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen.

- Konsekvens/tiltak**
- Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen.

Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekket og ytterveggen.
Dette gir forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen.
Det bør monteres beslag i overgang mellom terrasse og yttervegg

Tilstandsrapport



Markterrasse foran leiligheten

INNVEDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvene, limt gulvbelegg i vindfanget

Vurdering av avvik:

- Det er litt løst gulvbelegg, blærer på belegget, i vindfanget

Konsekvens/tiltak

- Avviket er lite synlig og primært kosmetisk, men belegget nærmer seg tid for utskifting

Det er litt løst gulvbelegg, blærer på belegget, i vindfanget



Vindfang. Litt blærer på gulvbelegget ved hjørnet her



Gulv stue / kjøkken

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet på veggene.
Slette malte himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen.

Målt høydeforskjell inntil 6 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.

Bygget er ikke utført med radonsperre, og det foreligger heller ikke radonmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.

Sotluke i stue / kjøkken.

Det er ikke montert ildsted i boligen



Elementpipe med sotluke. Mulighet for ildsted.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterveggen under terrenget har tapet direkte på betong eller puss.
Veggene er ikke fremforet.
Hulltaking var derfor ikke mulig og heller ikke nødvendig.
Søkt med fuktindikator på tapetsert grunnmur under terrenget uten unormale utslag.



Fuktsøk på grunnmuren under terrenget



Fuktsøk på grunnmuren under terrenget

TG 2 Rom under terreng - garasje

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Garasjerommet har gulv og himling av betong, malte trefiberplater på veggene.

Boden bak garasjen har gulv, vegger og himling av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader

Det er påvist høyt fuktinnhold i nedre kant av platekledde vegger i garasjerommet.

(Målt 18,3 %. Ikke kritisk, men høyere enn forventet)

Søk med fuktindikator på bar betong i boden gav fullt utslag.

Garasjen er ikke ventilert.

Fuktigheten skyldes trolig en kombinasjon av fukttinntrenging fra terrenget, og manglende ventilering.

For fullgod utbedring må trolig drenering og utvendig fuktsikring oppgraderes.

God ventilering i garasjen vil kunne redusere fuktigheten.



Forhøyet fuktinnhold i nedre kant av veggen. Målt 18,3 %



Fullt utslag på fuktindikator ved søk på betongvegg i boden

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

Garasje

Beskrivelse

Garasje tilhørende boligen.

Grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen.

Tak som dekke av betong, en nabo har terrasse på taket.

Leddport av metall med automatisk portåpner. Tett, malt sidedør.
Gulvet i garasjen er avrettet med flytsparkel eller tilsvarende, uten slitesjikt.

Veggene er kledd med malte trefiberplater.

Delevegg av bindingsverk mellom garasjerommet og boden i bakkant.

Innlagt strøm. Lys og stikkontakter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad fra 1989.
Det finnes ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Badet opplyses i tidligere salgsoppgave å være oppusset omkring 2006, men sluk og tettesjikt synes å være fra byggeåret.
Det er noe uklart hva som ble lagt i utsagnet "oppusset".

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet fungerer med dagens bruk, men tettesjiktet har oppnådd sin forventede levetid og badet står foran total fornying.
Inntil videre anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, noe som kan forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad



Bad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

LYNGHOLMVEGEN 391

Flislagt gulv med varmekabel.
Målt fall til sluk ca 1:100

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Det er ikke synlig slukmansjett eller membran ved sluken.
Det antas på bakgrunn av alder å være benyttet underliggende banemembran i gulvet og en eldre type primer eller smøremembran på veggene
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjiktet er av ukjent type og av eldre dato.
Membransystemer fra 1989 oppfyller ikke dagens krav til vanntetthet.
Tettesjiktet er ca 37 år gammelt og har oppnådd sin forventede levetid.
Badet nærmer seg tid for total fornying.
Kostnadsestimatet er satt i sjekkpunkt "generell" og er derfor satt til minste intervan her, inntil 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk uten synlig slukmansjett eller membran

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Høyskap.
Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, bod.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(8,9 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen (8,9%)

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1989.
Det foreligger ingen dokumentasjon på produkter eller utførelse.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men tettesjiktet har oppnådd sin forventede levetid og rommet står foran total fornying.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt glassfiberstrie på veggene, sparklede og malte plater i himlingen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:100

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Det er ikke synlig slukmansjett eller membran ved sluken.
Det antas på bakgrunn av alder å være benyttet underliggende banemembran i gulvet og våtromsmaling på veggene
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 25 mm

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Malingsystem som har produktokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjiktet er av ukjent type og av eldre dato.
Membransystemer fra 1989 oppfyller ikke dagens krav til vanntetthet.
Tettesjiktet i gulvet er ca 37 år gammelt og har oppnådd sin forventede levetid.
Vaskerommet nærmer seg tid for total fornying.

Kostnadsestimatet er satt i sjekkpunkt "generell" og er derfor satt til minste intervan her, inntil 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastsluk uten synlig slukmansjett eller membran

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Blandebatteri, samt overskap med speil og lys, på veggen over servanten.
Opplagg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Nedre del av servantskapet på vaskerommet har en fuktskade. Skapet nærmer seg tid for utskifting.



Innredning på vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra vaskerommet

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, bod.

Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (15,8%)



Ingen indikasjon på unormal fukt i vegg

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum av rustfritt stål.

Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.



Kjøkken

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyren, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber

Stoppekran for vann på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.



Stoppekran for vann på vaskerommet

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Varmtvannstanken er ca 34 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.

Dette er ikke lenger tillatt.

Tanken fungerte på befaringsdagen men feil eller skader kan oppstå plutselig på eldre tanker.

Når varmtvannstanken skal byttes neste gang må det etableres ny el - tilkobling iht nytt regleverk.



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer, på vaskerommet

El anlegget er i stor grad fra byggeåret, før 1999.

Det er gjort mindre endringer og / eller utvidelser i senere tid, i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Store deler av el - anlegget er fra byggeåret, ca 37 år gammelt.

På generelt grunnlag anbefales en kontroll av eldre el - anlegg



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukker

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 86 m²/69 m² To roms leilighet: Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom, 2 Bod, Garasje Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 2 300 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 2 300 000 Konklusjon markedsverdi 2 300 000

Markedsvurdering

To roms leilighet med garasje i rekkehus på Brendehaugen. Bussholdeplass finnes i umiddelbar nærhet. Ca 2 km til barnehage, barneskole og dagligvarebutikk. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lyngholmvegen 345C ,6057 ELLINGSØY 77 m²20202 sov	18-06-2026	3 090 000	3 210 000		3 210 000	41 688
2 Lyngholmvegen 345B ,6057 ELLINGSØY 78 m²20203 sov	09-10-2025	3 000 000	3 000 000		3 000 000	38 462
3 Lyngholmvegen 343D ,6057 ELLINGSØY 84 m²20183 sov	09-11-2024	3 100 000	3 000 000		3 000 000	35 714
4 Lyngholmvegen 343C ,6057 ELLINGSØY 80 m²20183 sov	02-06-2025	2 950 000	3 000 000		3 000 000	35 714
5 Lyngholmvegen 343D ,6057 ELLINGSØY 84 m²20183 sov	05-05-2021	2 650 000	2 725 000		2 725 000	32 440
6 Lyngholmvegen 343C ,6057 ELLINGSØY 80 m²20183 sov	17-05-2021	2 590 000	2 550 000		2 550 000	30 357
7 Lyngholmvegen 389 ,6057 ELLINGSØY 73 m²19901 sov	03-12-2024	1 990 000	1 970 000		1 970 000	26 986
8 Lyngholmvegen 379 ,6057 ELLINGSØY 67 m²19902 sov	14-09-2022	2 070 000	1 950 000		1 950 000	26 351

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Omtrentlig beløp	Kr.	3 000
Felleskostnader	Kr.	19 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

To roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-1 100 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

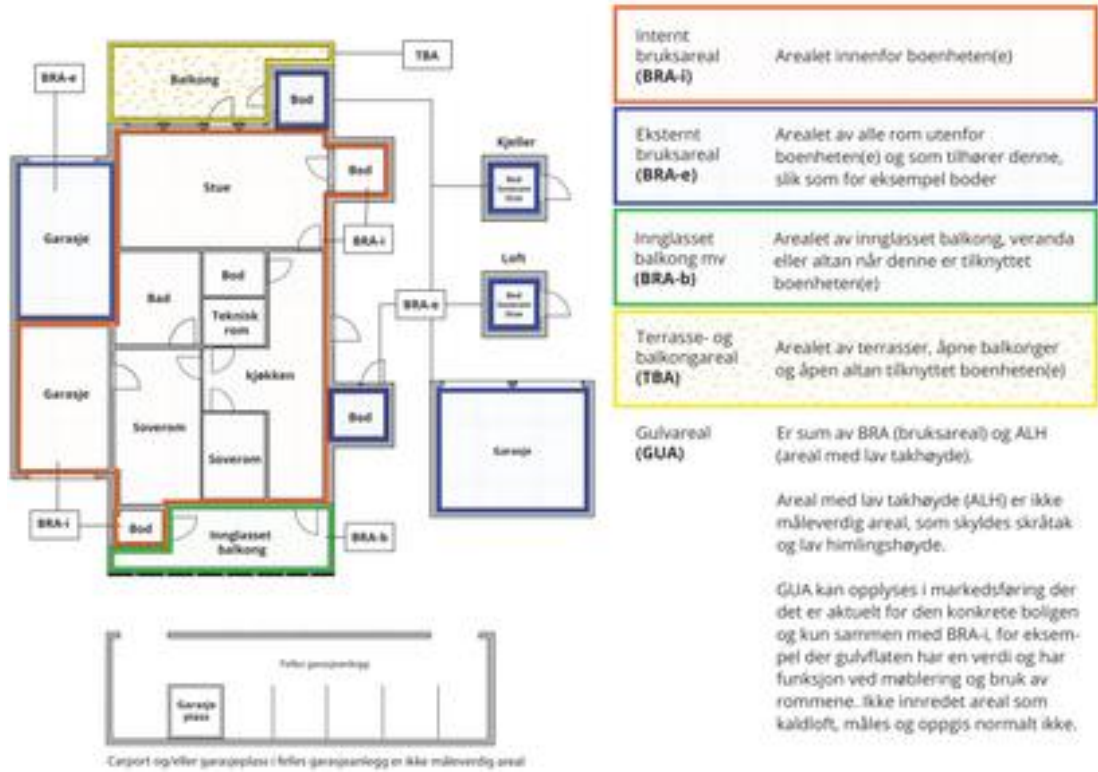
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

To roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	69	17		86	17
SUM	69	17			
SUM BRA	86				17

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, bod	Garasje, bod i garasjen	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert ny garasjeport. Juventus Vidunas Bygg, 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	161	66		11	3630 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lyngholmvegen 391							
Hjemmelshaver							
With Ludvig							
Eierandel							
79 / 869							

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Lyngholmvegen 391, 6057 ELLINGSØY

01 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lyngholmvegen 391

Lyngholmvegen 391

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?

2018

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.

Har bodd i boligen fra Juni 2018 til November 2019 .Den har vært utleid fra 2020 Jan til 2026 Juli.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

With, Ludvig

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

4.1.1

Navn på arbeid

Montering Garasjeport

4.1.2

Årstall

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert og montert ny garasjeport.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Juventus Vidunas Bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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?

☐ 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 søknadspliktige tiltak?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74998252



Energiattest



Adresse Lyngholmvegen 391, 6057 ELLINGSØY	
Dato for energimerking 05.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-364363
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 10145007
Gårdsnummer 161	Bruksnummer 66
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer U0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggår.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 234,58



Lyngholmvegen 391, 6057 ELLINGSØY

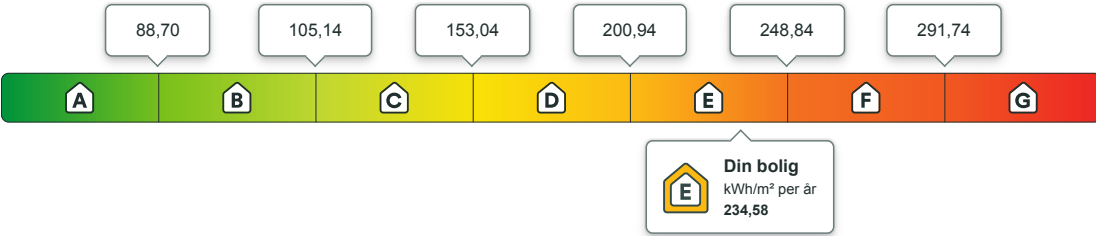


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år 15 595,80	kWh/m² per år 226,03
--------------------------------	--------------------------------

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Lyngholmvegen 391, 6057 ELLINGSØY



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei

VIEW Ledger AS

Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo



Organisasjonsnummer: NO 987 260 335 MVA
Sandnes Sparebank: 3260 38 17302
Telefon 06731

Ålesund 19.09.2018

VEDTEKER BRENDEHAUGEN SAMEIE

Viser til tidligere vedtekter som ble vedtatt den 14/2-90. Grunnet den nye eierseksjonsloven som trede i kraft 01.01.2018 vil de legges til følgende nye punkter i Vedtektene.

1. Ladeplasser for elbil

Styret kan ikke si nei til en seksjonseier som ønsker å etablere et ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid med mindre styret har en saklig grunn til å avslå søknaden.

Bestemmelsen gjelder uavhengig av om ladepunktet skal etableres på en privat parkeringsplass i sameiet eller en parkeringsplass som er på fellesarealet. Bestemmelsen gir ikke sameiet noen plikt til å betale for etablering av ladeplassen.

2. Årsberetning

Det er ikke lenger plikt til å ha årsberetning fra styret i sameiet ihht. den nye regnskapsloven. Men styret bør informere om aktiviteter og den økonomiske situasjonen i sameiet det siste året.

20. Eierskifte

Ved salg/eierskifte av seksjon plikter eier å informere Styret og regnskapsfører om dette før ny eier har tatt over. I tillegg se punkt 13.

21. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer

Web: www.viewledger.no e-post: post@viewledger.com

Hovedkontor: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo- Postboks 6731 Etterstad, 0609 Oslo

Avdelinger: Oslo | Sandefjord | Lillehammer | Kristiansand | Segre | Lyngdal | Stavanger | Haugesund | Bergen | Hardanger | Ålesund
Jönköping | Stockholm

en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom amtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

22. Ved salg av seksjon

Seksjonseiere er pliktig til å informere styrets leder om seksjonen skulle bli solgt. Det skal informeres om kjøpers navn, adresse, telefonnummer, mail og dato for overtakelse. Styrets leder informere dette videre til regnskapsfører/forretningsfører.


Einar Rodt


Kjetil T. Aarseth


Wenche Meland

VEDTEKTER BRENDHAUGEN REKKEHUSFELT

vedtatt i generalforsamling for den

1. Eierform

Sameiet består av 11 sameieparter hvor hver sameiepart eier en ideell andel i eiendommen med tilknytning til eneret til bruksenhet.

Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. Hver seksjon skal gis egegrunnboksblad under gnr. 161, bnr. 66 i Ålesund. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som er fastsat på bakgrunn av bruksenhetens areal.

2. Styre - styrevalg

Sameiet skal ha et styre på 1 formann og 2 andre medlemmer og 3 varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for ett år om gangen.

Styret velges blant sameierne på sameiemøte. Styrets formann velges ved særskilt valg.

3. Styrets kompetanse m.v.

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når 3 er tilstede og to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer ha samtykket, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

2. Tilføyelse etter endring av vedtektene.

3. Ting nevnt i lov om eierseksjon paragraf 12, 4 ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Hvor ikke lov eller vedtekter krever annet, kreves alminnelig flertall.

4. Innkalling til styremøte

Styreformannen innkaller til styremøte etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

5. Styremøte

Styremøte ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

6. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

7. Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemme av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte holder hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høys 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i pkt. 3, 4 og 5 ledd skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel.

9. Sameiermøtet's gjøremål

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameier kan la seg representere med fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en sameier.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport fra styret
3. Årsoppgjøret, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller deling av tap.

4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
5. Foreta valg av styre og revisor
6. Godtgjøring til styret

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Vedlikehold, forandringer, ansvar

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilberlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner o.l. skal skje i samråd med de øvrige sameierne og krever godkjenning av styret.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utsæende.

11. Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. I tvisttilfeller bestemmer styret hva som skal regnessom fellesutgifter. Fellesomkostninger løper fra den dag boligene er klar til innflytting. Belegget kan reguleres etter de faktisk løpende utgifter.

Sameierne plikter å innbetale til forretningsfører månedlige bidrag til dekning av kostnadene ved eventuelle lån, forsikringer, andre driftsutgifter og utgifter på fellesanlegget. Styret fastsetter bidragenes størrelse på grunnlag av regnskap og budsjett.

12. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen. Pålegges gis av sameiet med skriftlig varsel til sameier med undertegning om at seksjonen må være reist innen 30 dager fra mottagelsen av pålegget dersom utkastelse skal unngås.

Dersom gyldigheten av slik beordning av fraflytting bestrides, må seksjonen være reist ved Ålesund byrett innen 30 dager fra mottagelsen av ovennevnte beordning. I motsatt fall kan utkastelse skje

etter tvangsfullbyrdelseslovens paragraf 3, nr. 1.

Den enkelte sameier kan ikke fremsette motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

13. Salg, godkjenning

Selger skal sørge for at ny eier gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende.

14. Belåning, pant

Hver sameier har rett til å belåne og pantsette sin eiendom. For husbank og PSV-belånte boliger må dette skje innenfor rammen av de vilkår som fastsettes i husbanken.

Til sikkerhet for sine forpliktelser etter kontrakt, vedtekter og ordensregler forbeholder sameiet seg panterett i leiligheten og ideell andel av fellesareal og kan forlange tvangsauksjon avholdt ved mislighold. Panteretten skal være prioritert etter eventuelle pantobligasjoner for lån fra bank og andre kredittinstitusjoner.

Av hensyn til bestemmelsene i lov om pant paragraf 4 fastsettes maksimumsbeløpet for denne panterett til kr 20.000,- —tjuetusen 00/100—. Sameiet kan endre dette beløp hvis det av prismessige hensyn skulle bli nødvendig. Eventuelle endringer må tinglyses.

15.

Uteareal i direkte tilknytning til boligen, boder og carporter skal disponeres som vist på plantegning, dat 22.3.1988, hvor carportens nr. refererer seg til snr. på situasjonskart dat. 15/6-88

16.

Så lenge det på noen av seksjonene er lån fra Husbanken, kan ikke vedtektene endres uten Husbankens samtykke.

17.

For sameiet gjelder vedtektene, lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Ålesund, den 14/2-90

Alf Valde A/S

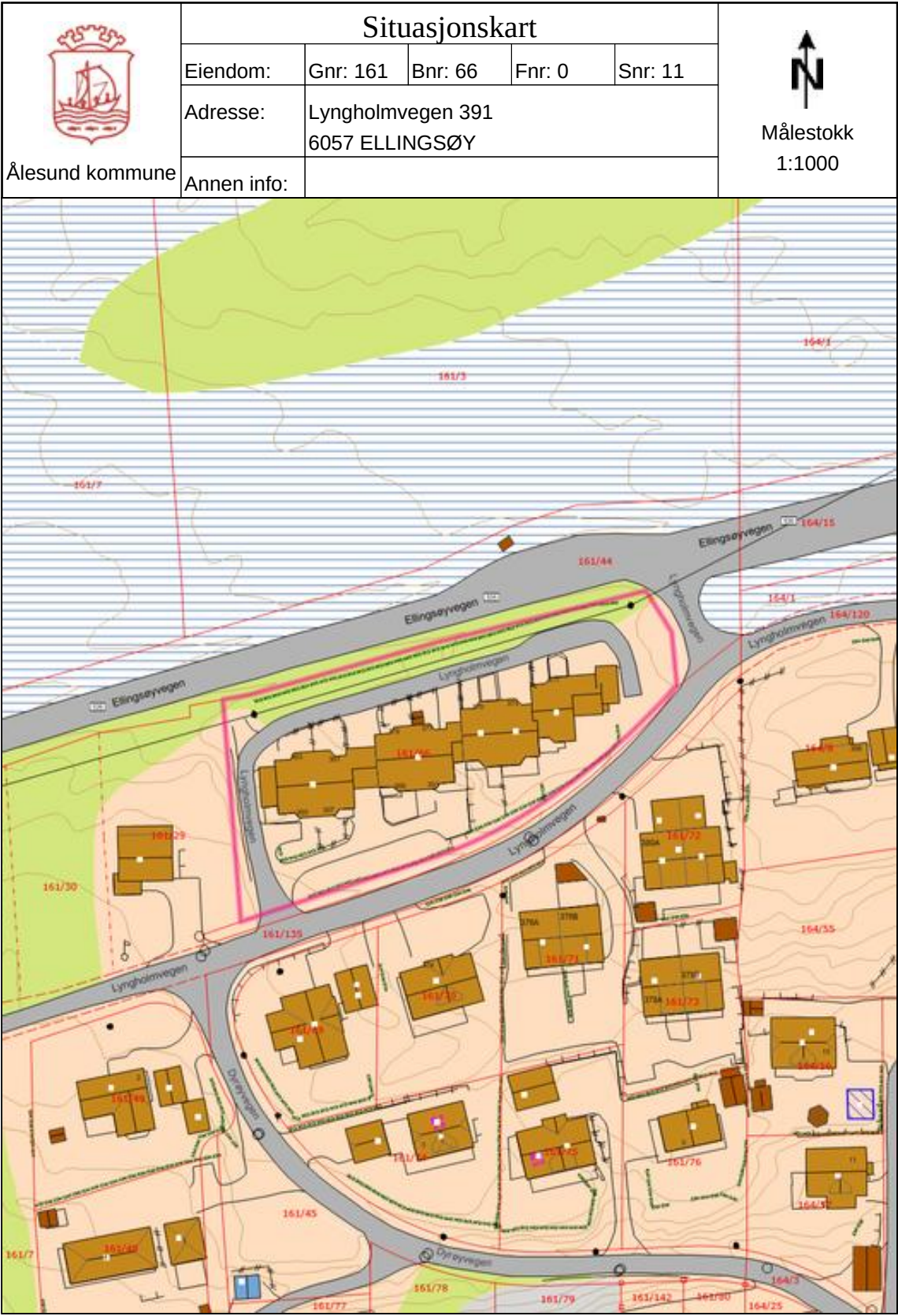
Årsregnskap 2025 Brendehaugen Sameie

Resultatregnskap
Balanse

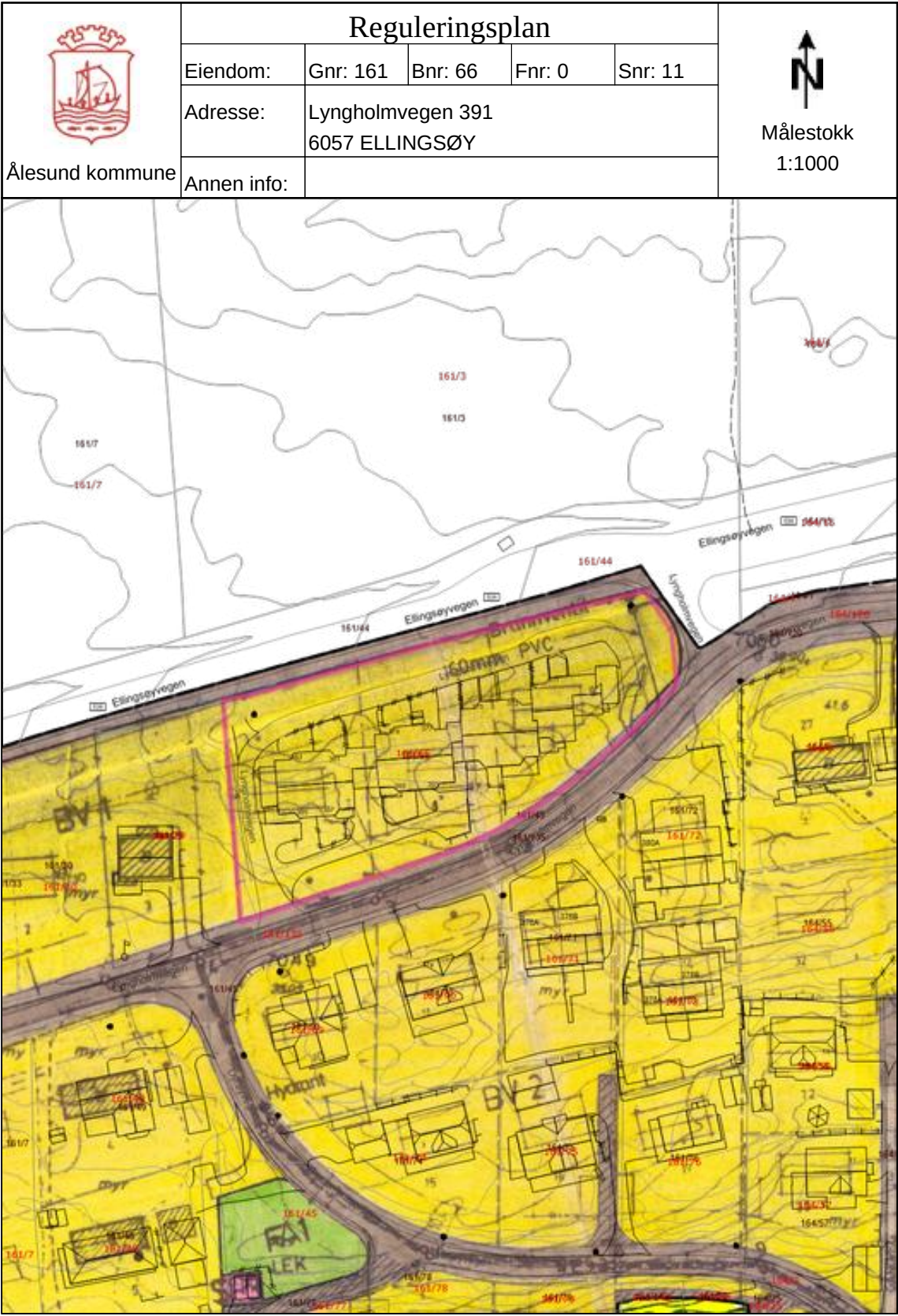
RESULTATREGNSKAP			
BRENDHAUGEN SAMEIE			
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		198 000	198 000
Annen driftsinntekt		3 000	0
Sum driftsinntekter		201 000	198 000
Annen driftskostnad		181 964	157 059
Sum driftskostnader		181 964	157 059
Driftsresultat		19 036	40 941
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad		19 036	40 941
Resultat		19 036	40 941
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		19 036	40 941
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		19 036	40 941
Sum overføringer		19 036	40 941
BRENDHAUGEN SAMEIE		SIDE 2	

BALANSE			
BRENDHAUGEN SAMEIE			
EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		17 600	51 200
Andre kortsiktige fordringer		0	25 334
Sum fordringer		17 600	76 534
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		95 174	35 107
Sum omløpsmidler		112 774	111 641
Sum eiendeler		112 774	111 641
BRENDHAUGEN SAMEIE		SIDE 3	

BALANSE				
BRENDHAUGEN SAMEIE				
EGENKAPITAL OG GJELD		Note	2025	2024
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Annen egenkapital			101 230	82 194
Sum opptjent egenkapital			101 230	82 194
Sum egenkapital			101 230	82 194
GJELD				
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE				
ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld			11 544	27 265
Annen kortsiktig gjeld			0	2 182
Sum kortsiktig gjeld			11 544	29 447
Sum gjeld			11 544	29 447
Sum egenkapital og gjeld			112 774	111 641
28.01.2026				
Styret i Brendehaugen Sameie				
Einar Rodt		Kjetil Tennfjord Aarseth		Wenche Meland
styreleder		styremedlem		styremedlem
BRENDHAUGEN SAMEIE			SIDE 4	



Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	Bygningspunkt	PblTiltak Stikningsberegnet
PblTiltak Ca.angivelse	Mast	Gatelys (belysningspunkt)
Masteomriss	Luftledning trase	Frittstående trappekant
Frittstående trapp	Grenslinje-Nøyaktig måling	Teiggrense generert
Grenslinje-Skissenøyaktighet	Grensemerke	Hekk
AnnetGjerde	MurLoddrett	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant Annen Bygning	Takkant	Taksprang
Veranda	Bolig	Garasje og uthus
Annet vegareal avgrensning	Sti	Vegdekkekant
Vegkantavkjørsel	Vegrekkeverk	Traktorvegkant
Udefinerte bygg	Annen næring	Hydrant
Kumlokk	Veg	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Anleggsområde
Myr	Havflate	Skog
Bebygd område	Annet	



ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
BRENDHAUG, ELLINGSØY

374

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 2

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 3

Det regulerte området er i planen avgrenset med reguleringslinje. Arealene innenfor begrensningsslinjen er regulert til:

- | | |
|---|--|
| I Byggeområde: | a) villamessig bebyggelse
b) naustområde |
| II Trafikkområde: | a) kjøreveg
b) gangveg, fortau |
| III Friområde for park, turveg, lek | |
| IV Spesialområde: | a) kloakkrenseanlegg
b) transformatoriosk |
| V Felles avkjørsel
Felles lekeområde | |
| VI Landbruksområde: Gartneri | |

§ 4

Område for villamessig bebyggelse

- a) I området for villamessig bebyggelse skal oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

- 2 -

374

- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal bygges anmeldes sammen med bolighuset, og skal være tilpasset dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Alle hus skal oppføres med sadeltak med møneretning i samsvar med reguleringsplanen.
- d) Bygningers grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- e) Gjerders utførelse, nøyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Ved anmeldelse av bygning skal innsendes situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse, terrenginngrep, biloppstillingsplass, garasje og eventuelt andre permanente innretninger på tomta.
- h) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

§ 5

Naustområde

I området tillates bare oppført naust på inntil 50 m². Naustene skal ha mønetak og største nøyde mellom møne og terrengnivå i sjøfasaden skal være 5,0 m.

§ 6

Friområde

I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7

Spesialområde

I området SP 1 tillates oppført kloakkrenseanlegg og andre kommunaltekniske anlegg i inntil 1 etasje. Eventuell lagring utendørs skal søkes skjermet ved innegning, terreng eller bygningsdeler.

Magne Nerland
førstekonsulent





Attestert kopi av dok.nr. 1990/2418/58
Uthentet 2023-05-26 10:38

Side 1 av 9

DABOK NR. DABOKFRT
02418 03.04.90
ÅLESUND
SØRENSKRIVEREMBEDE

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingsskema, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn

Stedsautoriserte eiendomsregulering

Adresse

Telefon

Kjell og Arthur Paulsen AS
Rangate 1 - 0650 Ålesund - 60102000 0719 22 200

1. Eiendom

Gnr.
161

Bnr.
66

Fnr.

Kommune
Ålesund

2. Hjemmels-
haver

Navn
Aqua Consult A/S

Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7)
slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-
erklæring
om oppfyllelse
av lovens krav
(§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er
oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha.
Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor
bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som boretts-
lag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) Fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetens areal
eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke
fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967
nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tr. ledd.

eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er hinder for
seksjoneringen

eller
☒ seksjoneringen gjelder prosjekter bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse
er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-
tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om
seksjoneringen.

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

5. Tegninger
m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og
fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-
enhetene og deres se-
slagsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7
annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunsaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85



Attestert kopi av dok.nr. 1990/2418/58
Uthentet 2023-05-26 10:38

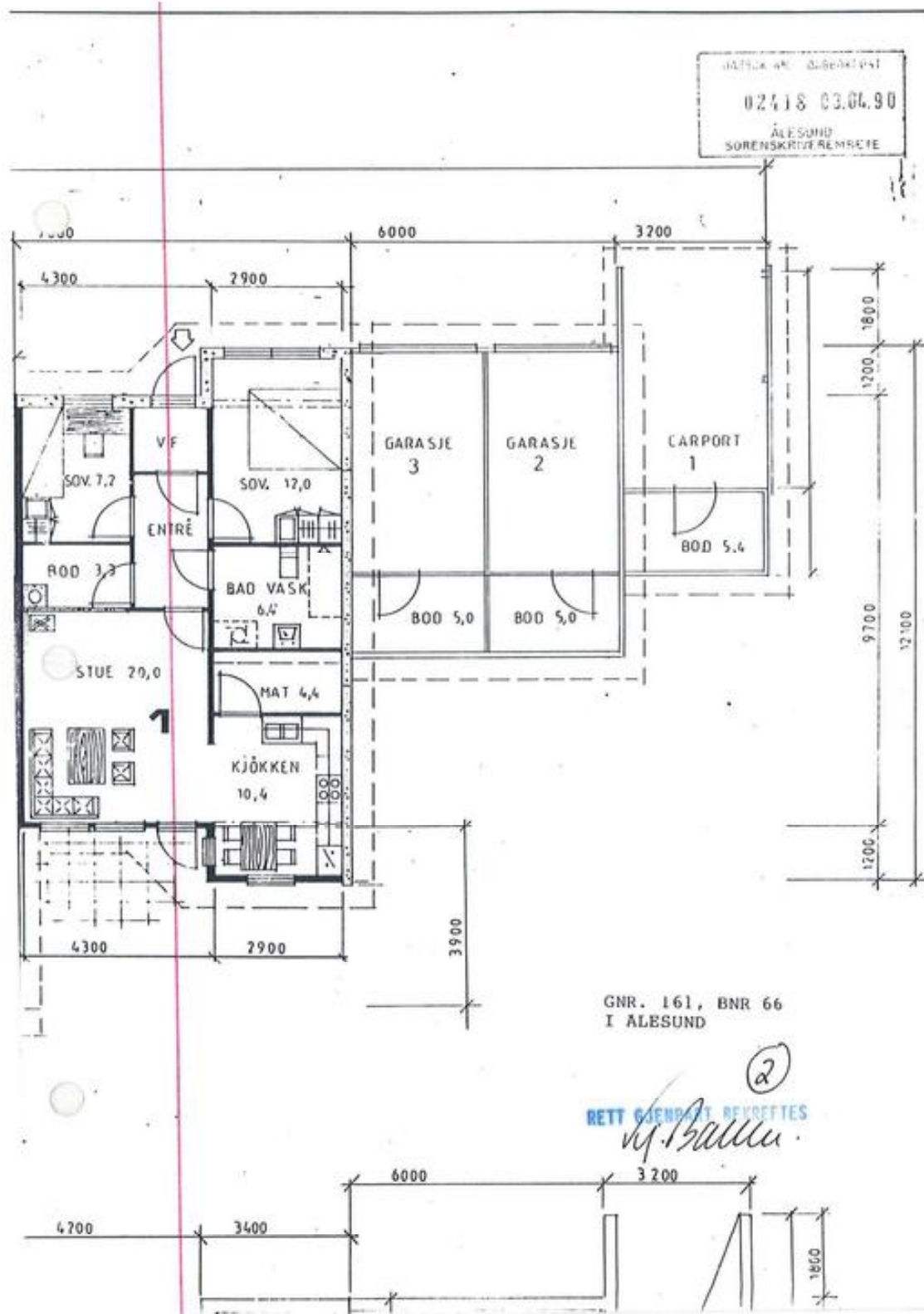
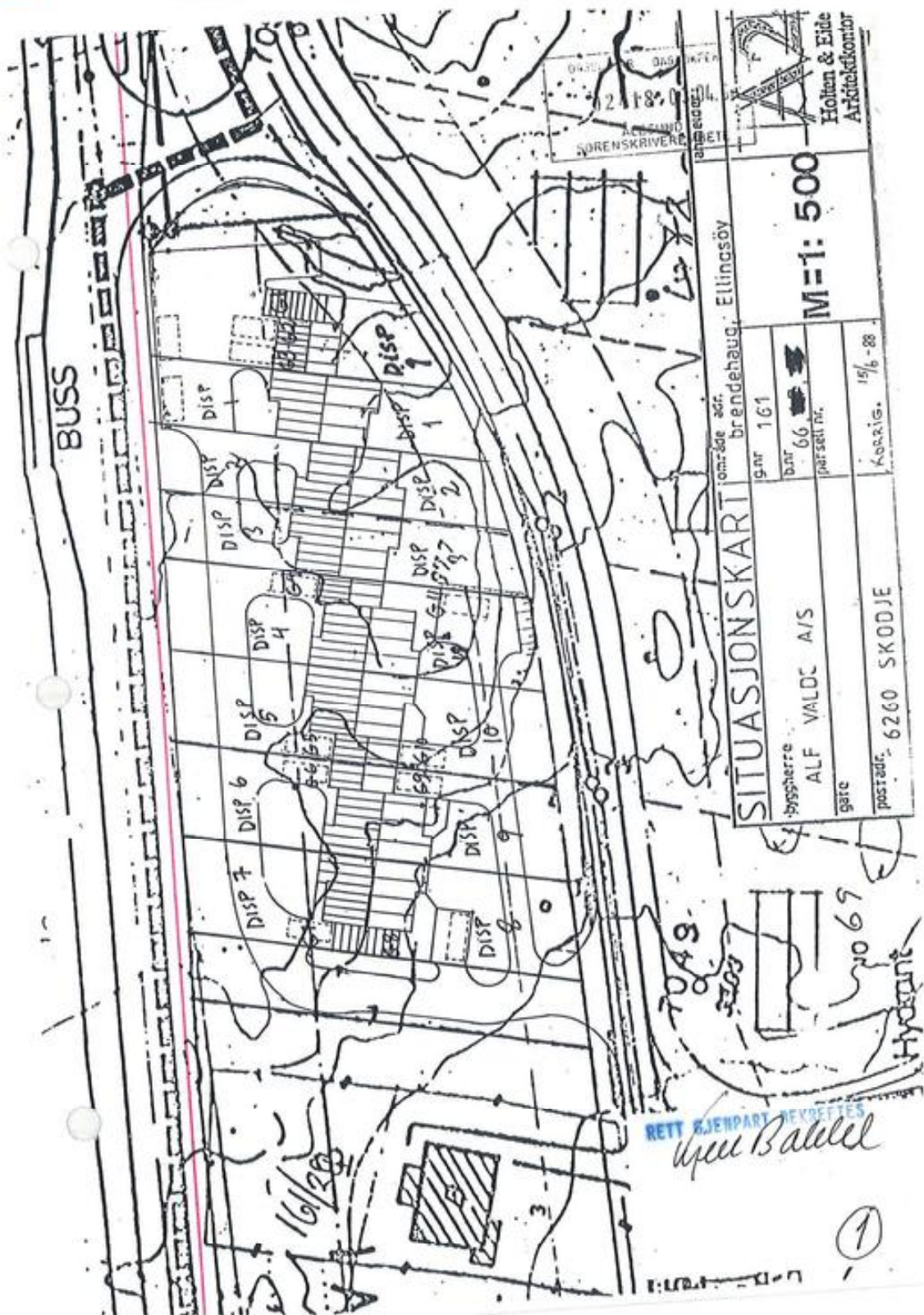
Side 2 av 9

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =		
1	2	3	1	2	3		
1	B	79/869	21				
2	B	79/869	22				
3	B	79/869	23				
4	B	79/869	24				
5	B	79/869	25				
6	B	79/869	26				
7	B	79/869	27				
8	B	79/869	28				
9	B	79/869	29				
10	B	79/869	30				
11	B	79/869	31				
12			32				
13			33				
14			34				
15			35				
16			36				
17			37				
18			38				
19			39				
20			40				
Sum teller skal stemme med nevner		869/869	Sum teller skal stemme med nevner				
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.							
7. Supplerende tekst							
Det er opprettet sameievedtekter for sameiet,							
Dato 6.11.1989		Hjemmelshaverens underskrift H. Skjerve Lauritzen					
Sted Ålesund		Aqua Consult A/S					

Tinglysingsstempel

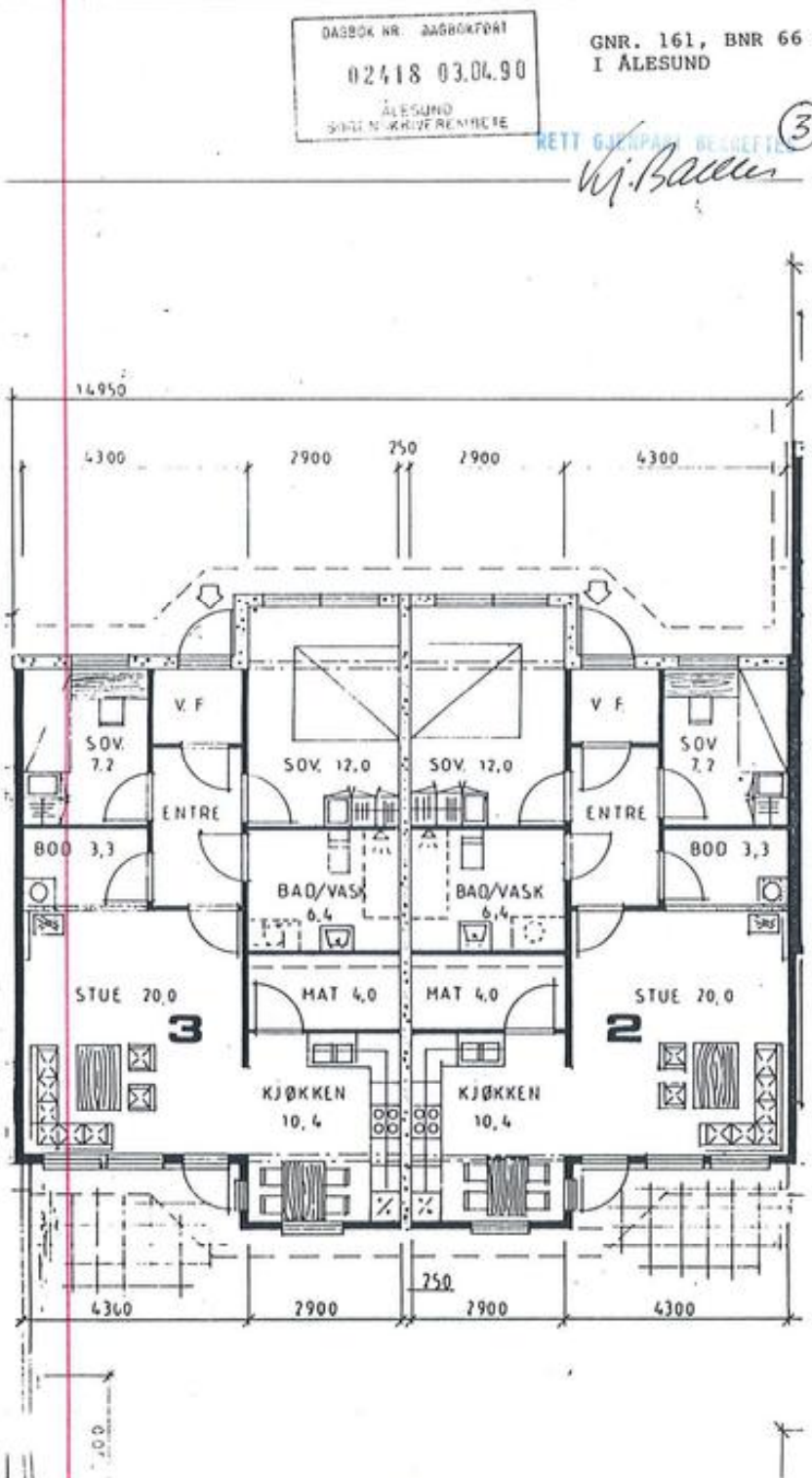
RETT EGENHET REVIDERTES
H. Skjerve Lauritzen





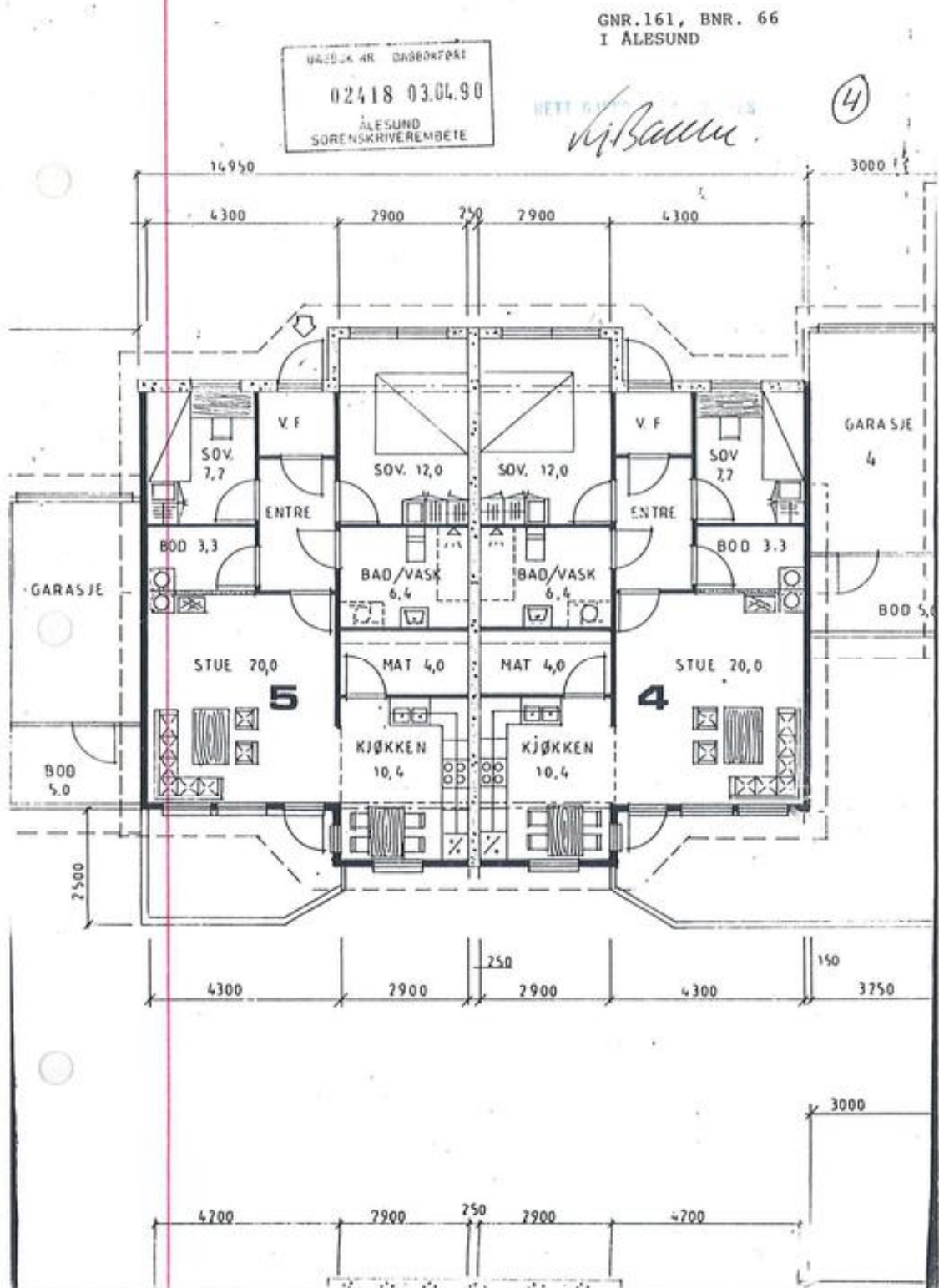
Attestert kopi av dok.nr. 1990/2418/58
Uthentet 2023-05-26 10:38

Side 5 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 1990/2418/58
Uthentet 2023-05-26 10:38

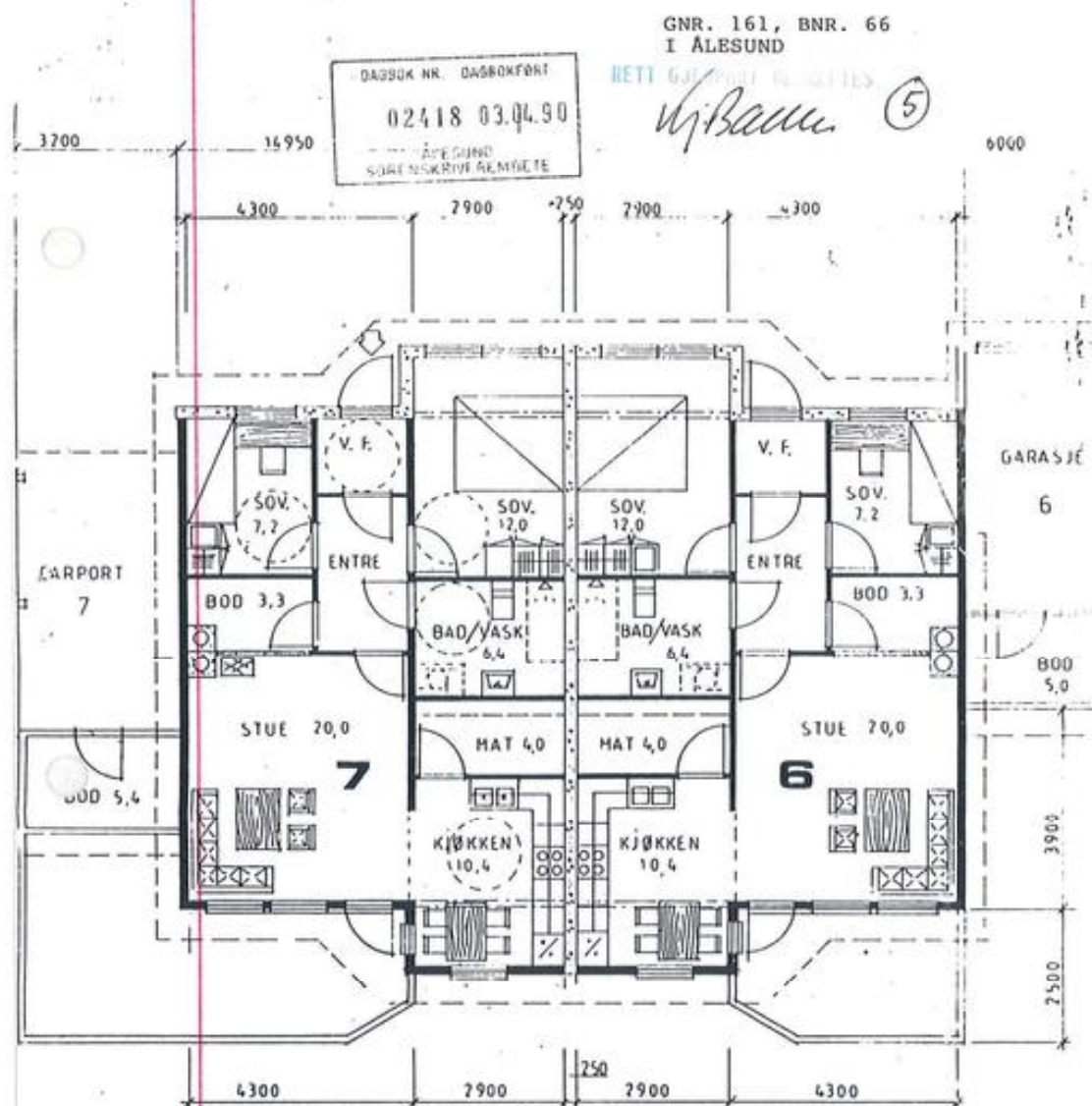
Side 6 av 9





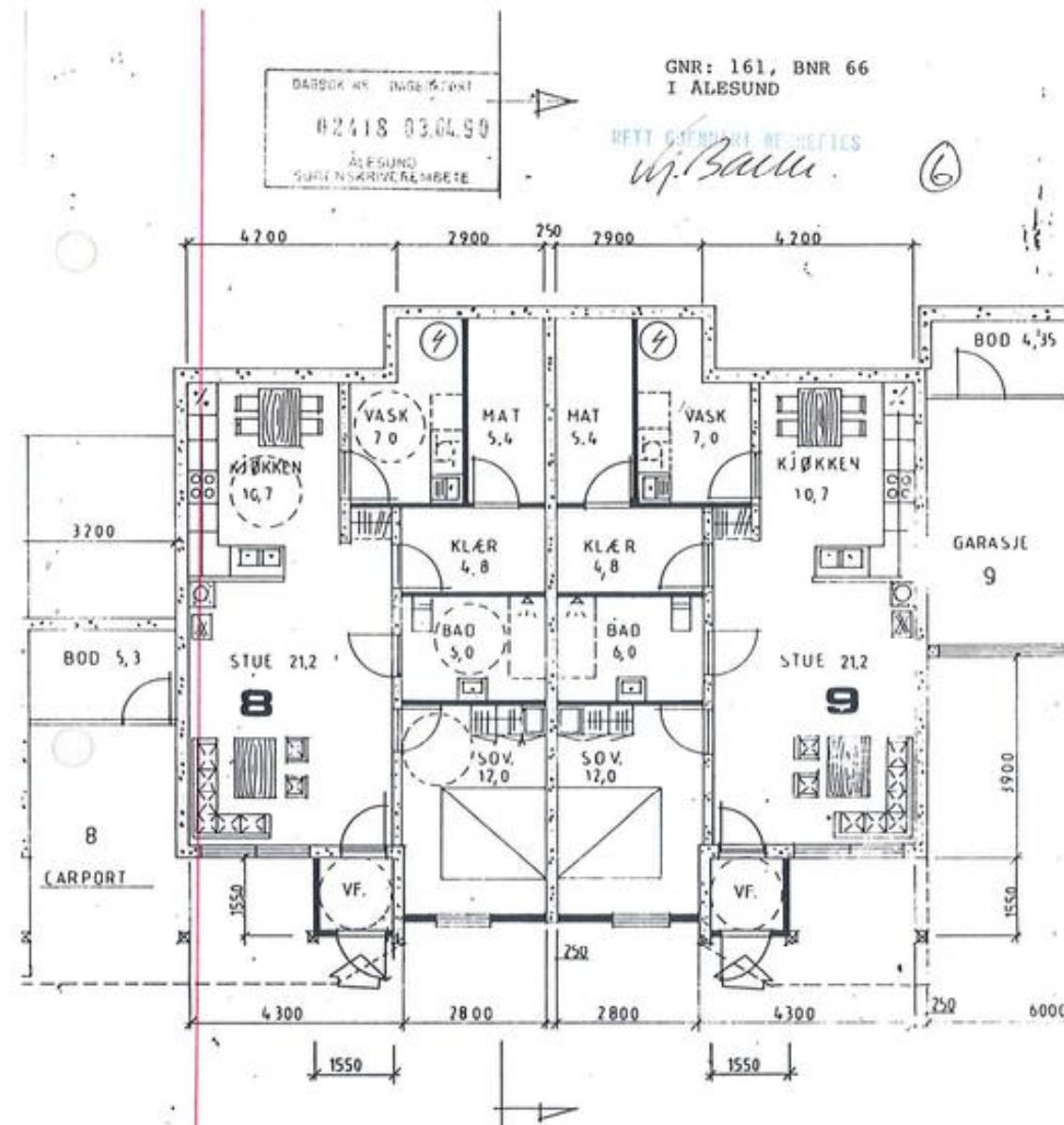
Attestert kopi av dok.nr. 1990/2418/58
Uthentet 2023-05-26 10:38

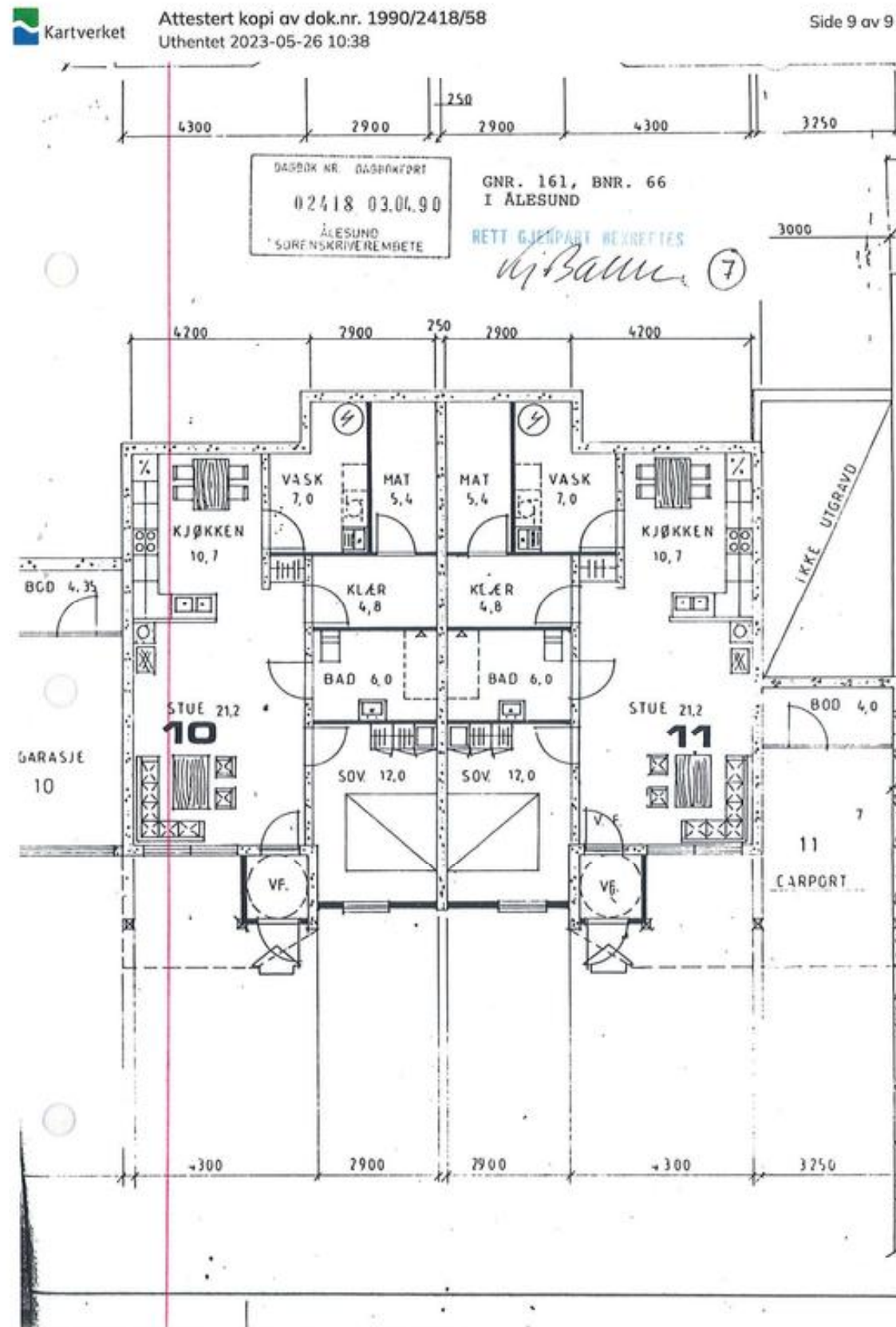
Side 7 av 9



Attestert kopi av dok.nr. 1990/2418/58
Uthentet 2023-05-26 10:38

Side 8 av 9





Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

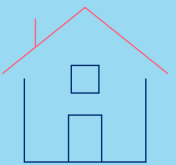
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligsalger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 nettannonsen, 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:

Lyngholmvegen 391, 6057 ELLINGSØY. Gnr. 161, bnr. 66, snr. 11 i Brendehaugen Sameie, oppdragsnr.: 1400260022
Megler: Frida Stormyr, mobil: 97970127, e-post: frida@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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.

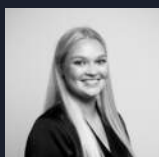
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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



Frida Stormyr
Eiendomsmegler
979 70 127
frida@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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