

# PROAKTIV

## Flott 3-roms

Med veranda, garasje, stilrent uttrykk og gode solforhold

GAMLE BLINDHEIMSVG. 70



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gamle Blindheimsveg 70C, 6012 ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 17, bnr. 976, snr. 14 i Sameiet Gnr.17 Bnr.976 i Ålesund

**Prisantydning:** 4.000.000,-

**Omkostninger:** 114.250,-

**Totalpris:** 4.114.250,-

**Kommunale avgifter:** 16.000,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2014

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 100 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 79 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering gjøres på asfaltert biloppstillingsplass. Det er også en halvpart av dobbel garasje under oppføring som vil følge med denne leiligheten.

**Tomt:** 4181.7 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 900,-

**Felleskostnader inkl.:** Bygningsforsikring av boliger og garasjer.

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	126		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## "Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

## "Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

## "Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

## "Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

## "De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

## "Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

## "Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

## "God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:  
**Jon Kristian Røsok**



**Jon Kristian Røsok**  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
**Mobil:** 91 73 83 52  
**E-post:** jon@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

*Jon Kristian V. Røsok*  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
**Jon Kristian Røsok**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«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 presentere din bolig på best mulig måte.

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

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

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. 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.



# BLINDHEIM

**Kommune:** Ålesund / **Område:** Blindheim

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

Sentralt beliggende på Blindheim er boligfeltet blitt et yndet sted å bo. Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger fra tidligere tidsepoker.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette leiligheten for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege.

Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Aktiv treningssenter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚍 Urdalen Linje 1, 4, 14, 21, 41, 101, 310, 351	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min 🚗

## DAGLIGVARE

Eurospar Blindheim	4 min 🚶
Rema 1000 Blindheim PostNord	7 min 🚶 0.6 km

## VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Blindheim	6 min 🚶

## SPORT

⚽ Blindheim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	11 min 🚶 0.9 km
⚽ Blindheimshallen Aktivitetshall	13 min 🚶 1.2 km
🏊 MOVA Blindheim	4 min 🚶
🏊 Srek365 Blindheim	4 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Vegsund	8 min 🚶
------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 6 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på

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

Handzon og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller Rema 1000 like ved.

7 minutter til fots leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra omsorgssenteret kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Eikenosen eller fra Spjelkavika.

Her på Blinheimshaugen har du videre en lettvent reisevei til topturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Blindheim barneskole ligger 700 meter fra eiendommen og tar cirka 10 minutter å forsere til til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 1 kilometer fra eiendommen og med rask gange ikke mer enn 10-12 minutter til fots. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.



Blindheim IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes to kunstgressbaner og en gressbane, samt Blindheimshallen hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og eneboliger.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

#### SKOLER

Blindheim barneskole (1-7 kl.) 464 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	3 min 2 km
Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	5 min 2.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	8 min 4.4 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	8 min 4.7 km

#### BARNEHAGER

Heimdalen barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 68 barn	15 min 1.3 km
Vegsund barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min 1.4 km

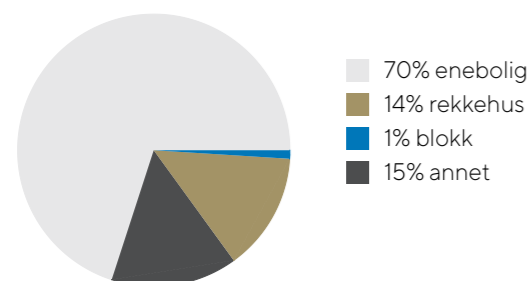


startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### Barnehage/Skole/Fritid

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

#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL GAMLE BLINDHEIMSVEG 70C

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

## Parkering

Parkering gjøres på asfaltert biloppstillingsplass. Det er også en halvpart av dobbel garasje under oppføring som vil følge med denne leiligheten.

## Tomtestørrelse

4 181 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Lett skrånende, vestvendt tomt. Den er opparbeidet med asfalterte, felles gang- og kjøreveier, samt asfaltert biloppstillingsplasser. Det er også felles lekeområde. Foran husene er det hager med gressplen og terrasser, tilhørende seksjoner i 1. etasje.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en firemannsbolig som ble ferdigstilt sent i 2014 og tatt i bruk av første eier i 2014. Den er forholdsvis ny og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Ringmur av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk, med utvendig kledning av tre. Delvis overbyggede, understøttede verandaer av tre foran 2. etasje mot vest. Det er markterrasser av tre foran leilighetene i 1. etasje. Overbygd inngangsparti. Trapper av tre og strekkmetall til 2. etasje. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og slett, malte dørblad med vindusfelt. Døren til den utvendige boden har karmen av

tre og tett, malt dørblad. Yttertaket er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Det er et kaldt, ventilerert loftsrom. Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 1 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad, overflater gulv: Det er påvist "bom"/tomklang under en gulvflis bak toalettet.

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 var ikke krav til radonsperre under boliger iht. regelverket fra 1997. Det antas derfor ikke å være radonsperre mot grunnen under huset. Det er ikke gjennomført radonmålinger.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket rundt verandaen er ca. 90 cm høyt. Dette er iht. regelverket fra 1997. I dag er krav til rekkverkshøyde minst 1 meter.

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.

Halvpart av dobbel garasje - under oppføring:  
Denne har ringmur av betong og asfaltert dekke. Vegger av bindingsverk med kledning av tre. Pulttak av trekonstruksjoner tekket med takpapp/takfolie. Det skal monteres leddporter i fronten og sidedør i langveggene. Garasjen klargjøres for lader til elbil.  
Garasjen var ikke ferdig på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Avløpsrør av plast
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarsler
- Fordelingsskap og stoppekran for vann
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Lader for elbil
- Varmekabel i badegulvet
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Innfelte downlights i himlingene over badet og over stue/kjøkken

#### Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 27. mai 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

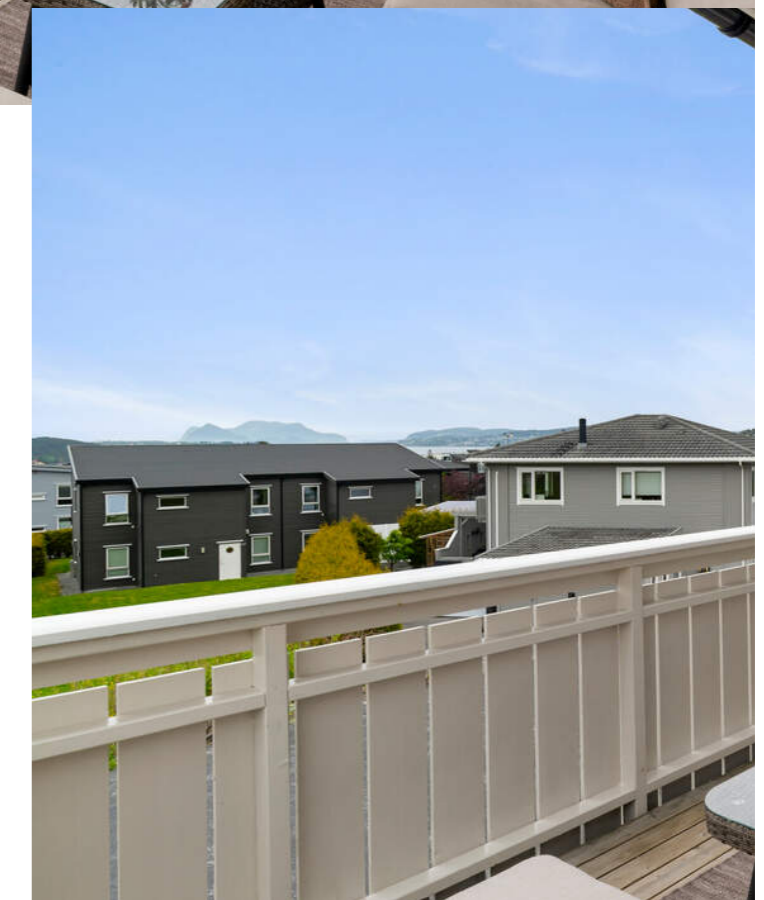
Selger kjøpte har bodd i leiligheten siden kjøp i august 2023, og har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringsskjema.

# UNDER ÅPEN HIMMEL

Verandaen er delvis overbygd, ligger sørvestvendt til og har svært gode solforhold. Her kan du virkelig nyte!

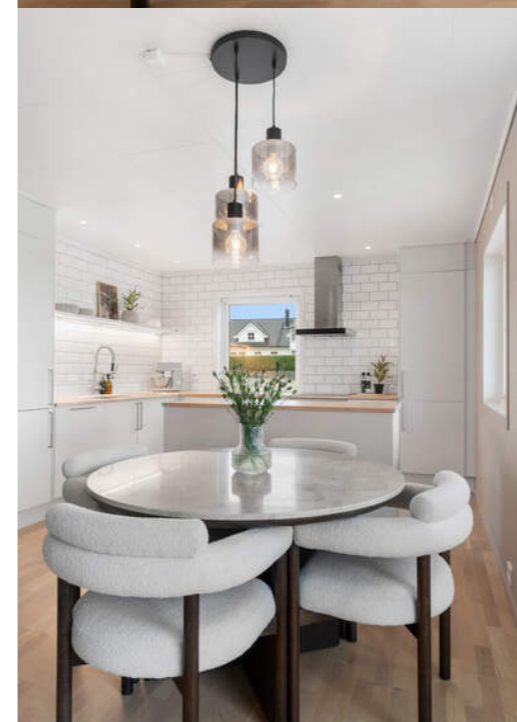


FOR DEG SOM SKAL  
SENKE SKULDRENE -  
DETTE ER PLASSEN!



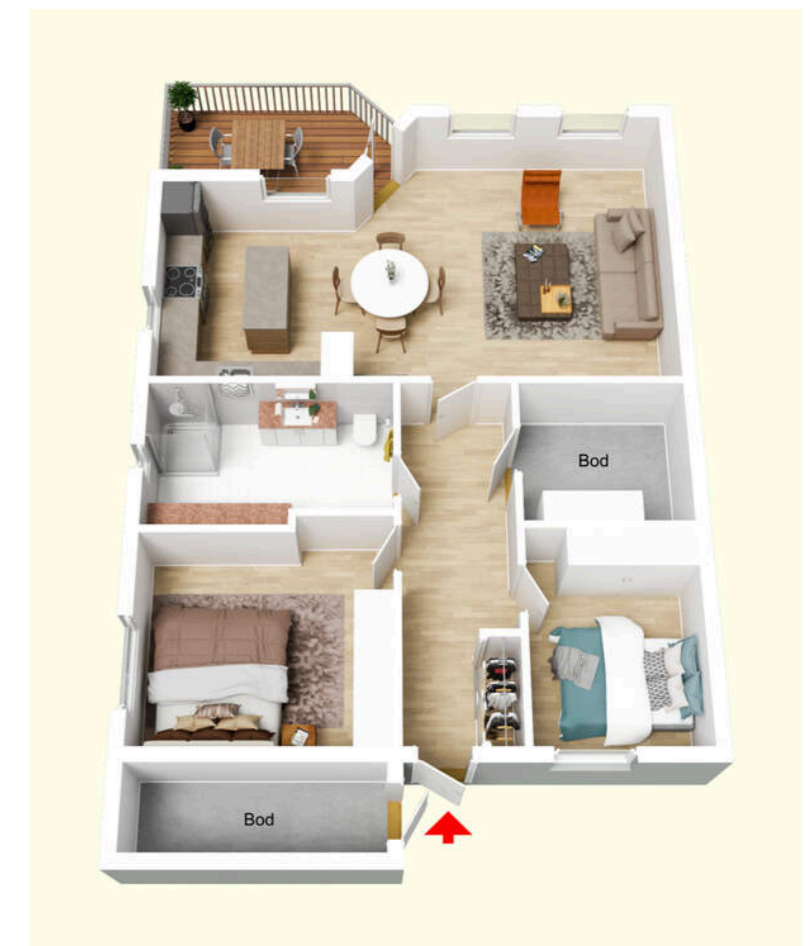
# VELKOMMEN INN!

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



## STILRENT OG FORUTSIGBART

Leiligheten ligger i byggets andreetasje, har stilrene flater og gode oppholdsrom.



### Innhold

Leiligheten i 2. etasje: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

I tillegg er det en utvendig bod i 2. etasje som tilhører leiligheten.

### Areal

Bygg 1

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 79 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 84 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 9 kvm

Halvpart av dobbel garasje:

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 16 kvm

Total BRA: 16 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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 Gamle Blindheimsveg 70C! En utrolig kjekk leilighet med praktisk planløsning, god standard, solrik veranda og garasje som ferdigstilles til innflytting.

Fra inngangspartiet er det strake vegen inn til den romslige entréen. Her får man det gode førsteinntrykket med lyse og flotte overflater.

Stuen og kjøkkenet etablert i en åpen løsning og med store vindusflater blir det en svært god total. Stuen har en praktisk utforming hvor det er naturlig plass til sofaseksjon og spisebord. Fra stuen er det utgang til den sydvest-vendte verandaen som gjør det mulig å nyte sommerdager. Her har du solen til den går ned. Boligens lekre kjøkken ligger perfekt plassert tilbaketrukket i en egen sone av stuen. Kjøkkenet har nydelig innredning med lyse fronter og stavlimt benkeplate. Det er integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap på enden av innredningen. Kjøkkenøy er alltid kjekt, med benkeplate og underskap. Ellers er det godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg.

Det helfliset badet fremstår godt ivaretatt med kjekke løsninger. Det er naturligvis varmekabler i gulvet. Ellers er det innredet med wc, dusjnise, baderomsinnredning og ikke minst nisje for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Det andre soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom og kontor.



Bomiljøet er godt og det er kort vei til det aller meste. Her blir det trygt og godt.

Velkommen til visning - husk påmelding.

#### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmekabler i badegulvet 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**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### **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.



### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





## LYS STUE OG MANGE MULIGHETER

Leiligheten har store vindusflater mot vest, lite innsyn, enkel tilkomst til veranda, spotter i himling og mye plass.

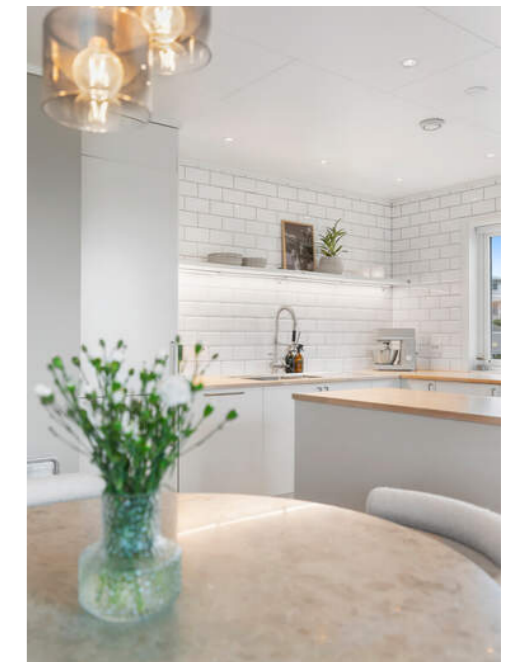






### STILRENT KJØKKEN

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, godt med benkeplass, mye lys og fine utsiktsforhold.



SOM PLOMMEN I EGGET



# BAD

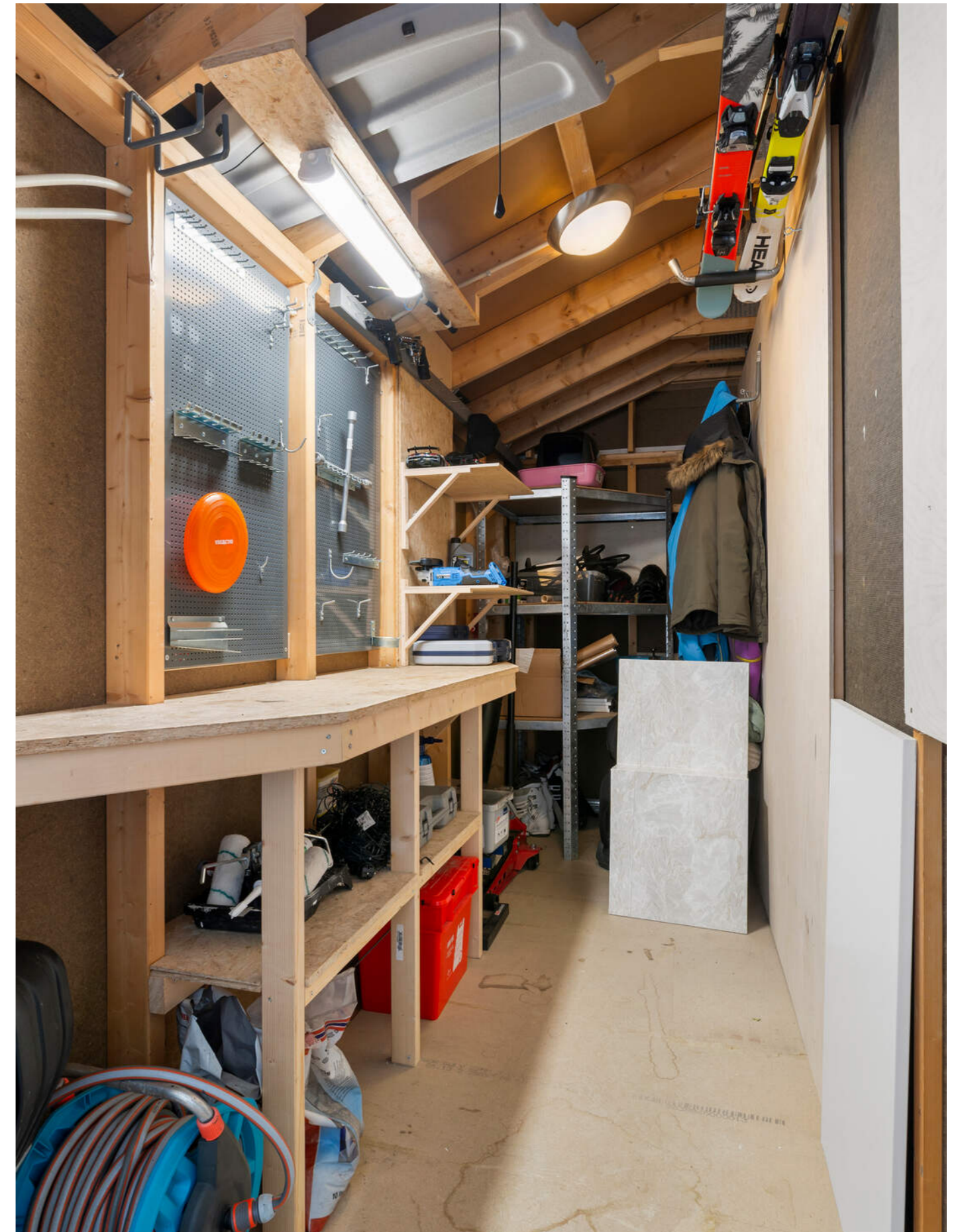
Flislagt bad med varmekabler. Dusjnise med innfellbare vegger, ny stilren innredning, plass til vaskemaskin og tørketrommel og wc.





TO SOVEROM! TIL BÅDE  
SJEFENE, GJESTER OG TIL  
DET VIKTIGSTE - GAMING

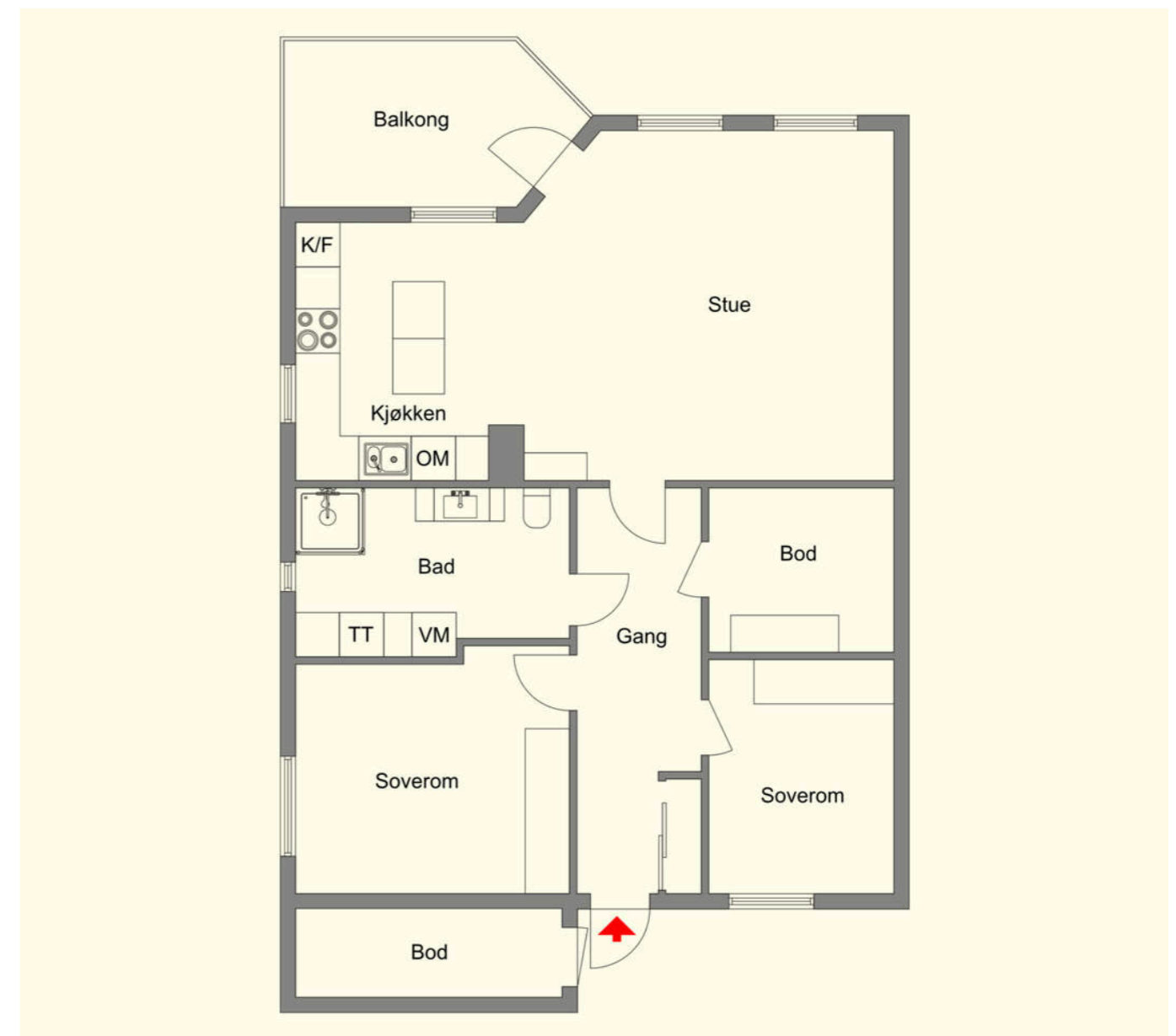




# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn!



# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Knut Magne Welle Beitveit

### **Om sameiet**

Sameiet består av 14 boligseksjoner fordelt på fire bygninger. Tomten og alle deler av bygningene som ikke er skilt ut som egen bruksenhet, er fellesareal.

### **Felleskostnader pr. mnd**

900,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Bygningsforsikring av boliger og garasjer.

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Sameiet har ingen lån, og ca. kr. 107.000,- på konto.

### **Forkjøpsrett**

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Fremtind  
Polisenummer3426641

### **Formuesverdi primær**

890.724,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

3.562.895,- for 2024



### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### **Kommunale avgifter**

16.000,- for 2026

### **Eiendomsskatt**

4.986,- for 2026

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, bygningsforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 8.700 kWh.

### **Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ingen lån, men har ca. kr. 107.000,- på konto pr. 23.05.2026.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg/4-mannsboligen datert 12.05.2015, samt godkjente og byggemeldte tegninger datert 18.01.2012. De godkjente tegningene stemmer med dagens bruk.

Det foreligger godkjent vedtak på garasjer datert 28.01.2026.

## Kjerneinformasjon

Dette gjelder oppføring av fire garasjer (to enkeltgarasjer og to dobbeltgarasjer). Disse er pr. 01.06.2026 under oppføring.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 12. mai 2015

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/17/976/14:

12.03.1993 - Dokumentnr: 1182 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver : Ålesund og Sula Everk.

Overført fra: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:976

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2013 - Dokumentnr: 180234 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/14

01.01.2020 - Dokumentnr: 35993 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:17 Bnr:976 Snr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 890236 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:17 Bnr:976 Snr:14

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse

(3951,58 kvm), felles lekeareal (230,13 kvm) og frisksone

(65,44 kvm) iht. reguleringsplan for Blindheimshaugen

Blindheim del 4 datert 18.05.2009 med tilhørende

reguleringsbestemmelser.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er

tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne

dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

### 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 5. mai 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

4 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

100 000,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Pantattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

101 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

114 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

4 101 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

4 114 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

## Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

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

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

##### Budgivning

Bud kan legges inn på 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Knut Erik Kristiansen

##### Tilbud på lånefinansiering

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

##### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning og overtagelse pr. stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 48 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 5

000,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 40 987.

Totale kostnader kr. 89 377.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

**Dato salgsoppgave**  
9.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 17, bnr. 976, snr. 14

### Markedsverdi

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2026    Rapportdato: 29.05.2026    Oppdragsnr.: 13707-1709    Eiendomsverdi ref nr: LW5887  
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 2 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 3 av 22

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 2014. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen ble ferdigstilt sent i 2014 og tatt i bruk av første eier i 2015. Den er forholdsvis ny og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Tidligere eier har endret på og utvidet kjøkkeninnredningen, samt montert lader for el - bil. Utover dette er det utført normalt vedlikehold med maling etc.

Boligen fremstår generelt i god stand og med normal / lite slitasje i forhold til alder. Enkelte bruksmerker på parkettgulv, men ikke mer enn det som bør forventes i forhold til alderen. Det er påvist "bom" / tomklang under en gulvflis på badet.

### Tre roms leilighet - Byggeår: 2014

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ringmur av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk, med utvendig kledning av tre. Delvis overbyggede, understøttede verandaer av tre foran 2 etg mot vest. Markterrasser av tre foran leilighetene i 1 etg. Overbygd inngangsparti. Trapper av tre og strekkmetall til 2 etg. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og slette, malte dørbblad med vindusfelt. Døren til den utvendige boden har karmen av tre og tett, malt dørbblad. Yttertak er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Kaldt, ventilert loftsrom. Pipetekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvene. Sparklede og malte plater på veggene. Malte trefiberplater i himlingene. Pipe med sotluke i stue / kjøkken, ikke montert ildsted. De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbblad. Skyvedørgarderobe med speildører og innredning i gangen. Gardrobeskap i det ene soverommet

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant. Speil med lys på veggen over servanten. Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr

på veggen. Gulvmontert wc. Innredning med laminert benkeplate, plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Skap for varmtvannstank. Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimte benkeplater. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Kjøkken - øy med underskap og benkeplate. Veggene over kjøkkenbenken er flislagt helt opp til himlingen. Avtrekksvifte over koketoppen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann. Avløpsrør av plast. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Røykvarsler. Fordelingsskap og stoppekran for vann, på badet. Opplegg for fiberoptisk internettlinje. Lader for el - bil. Varmekabel i badegulvet. Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Innfelte downlights i himlingene over badet og over stue / kjøkken

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tre roms leilighet

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

#### Halvpart av dobbel garasje, under oppføring

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

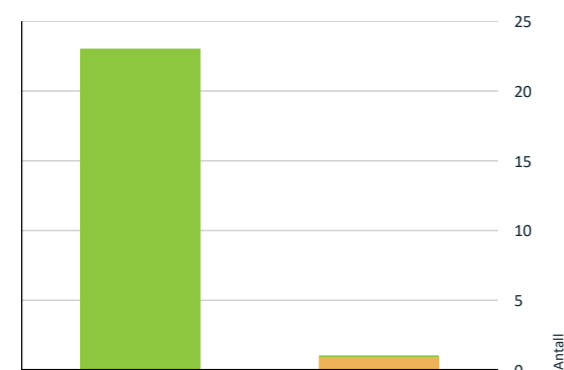
Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tre roms leilighet

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv

[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](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 6 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Opplekket tekking av dobbeltrum betongstein. Besiktiget fra bakkenivå og med dronekamera



Taket er tekket med betongstein

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**  
Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall. Fast monterte stige-trinn til pipen



Takstige og pipetrekk av metall

#### Veggkonstruksjon

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

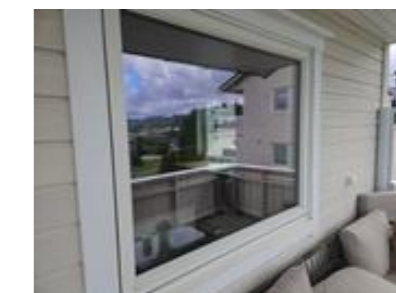
#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

**Beskrivelse**  
Saltak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med undertak av impregnerte kartongplater  
Kaldt, ventiliert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige. Isolasjon mellom takstolenes undergurter med pålimt vindsperre av papir. Gulv på deler av loftet

#### Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass



Vinduene har karmen av tre og isolerglass

#### Dører

**Beskrivelse**  
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Døren mot den utvendige boden har karmen av tre og tett, malt dørblad. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 7 av 22

## Tilstandsrapport



Ytterdør



Dør mot utvendig bod



Verandadør

**TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
**Beskrivelse**

Understøttet, delvis overbygd veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest.  
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

**TG 1 Utvendige trapper**
**Beskrivelse**

Utvendige trapper av tre og strekkmetall til leilighetene i 2 etg.  
Rekkverk av tre.

## INNSENDIG

**TG 1 Overflater**
**Beskrivelse**

Parkett på gulvene.  
Sparklede og malte plater på veggene.  
Malte trefiberplater i himlingene.

**TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn**
**Beskrivelse**

Lyd og brannbegrensende etasjeskille av trebjelkelag  
Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

**TG 1 Pipe og ildsted**
**Beskrivelse**

Elementpipe fra byggeåret.  
Heldekkende trekk av metall over taket.  
Synlige sider er pusset og malt inne i huset.  
Sotluken er plassert i stue / kjøkken  
Det er ikke montert ildsted i leiligheten



Pipe og sotluke på stue / kjøkken

**TG 1 Innvendige dører**
**Beskrivelse**

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

## VÅTROM

## 2 ETASJE &gt; BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad fra 2014.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.  
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

## 2 ETASJE &gt; BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**
**Beskrivelse**

## Tilstandsrapport

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

## 2 ETASJE &gt; BAD

**TG 2 Overflater Gulv**
**Beskrivelse**

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist "bom" / tomklang under en gulvflis bak toalettet

**Konsekvens/tiltak**

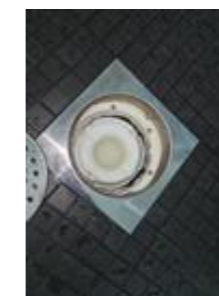
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hullud ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flisen med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.  
Gulvet fungerer med dagens tilstand men følg med om flisen løsner og fuger sprekker.  
For fullgod utbedring må flisen tas opp og limes ned på nytt.

## 2 ETASJE &gt; BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**
**Beskrivelse**

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



Plastsluk med mansjett og klemring

## 2 ETASJE &gt; BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**
**Beskrivelse**

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten.  
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Gulvmontert wc.  
Innredning med laminert benkeplate, plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.  
Skap for varmtvannstank.

## 2 ETASJE &gt; BAD

**TG 1 Ventilasjon**
**Beskrivelse**

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

## 2 ETASJE &gt; BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**
**Beskrivelse**

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken.  
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten utslag. (maleren har en nedre begrensning på ca 8%)



Ingen indikasjon på fukt i veggen

## KJØKKEN

## 2 ETASJE &gt; STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**
**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og stavlimt benkeplate.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.  
Kjøkken - øy med underskap og benkeplate.  
Veggen over kjøkkenbenken er flislagt helt opp til himlingen.

Kjøkkeninnredningen har vært utvidet og endret etter byggeåret.  
Omfanget av dette er noe uklart, utført av tidligere eier.

## Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkken

2 ETASJE &gt; STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann  
Fordelingskap i en vegg på badet  
Stoppekran for vann på badet

Fordelingskap for tappevann



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast  
Avløpet er luftet over tak

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, i et skap på badet



Varmtvannstank i et skap på badet

### Elektrisk anlegg

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

## Tilstandsrapport

#### Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i den innvendige boden

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2014**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring for nyanlegg, EL 24 as, 19.11.2014**  
Dagens eier har ikke samsvarserklæring for ny el - kurs til el-bil lader. Denne ble montert i regi av tidligere eier.  
**Det skal monteres opplegg for ny lader i garasjen.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

#### Generell kommentar

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

Varmtvannstanken er koblet til strømmettet via stikkontakt. Dette var vanlig utførelse i byggeåret men er nå ikke lenger tillatt. Neste gang tanken byttes må det etableres ny el - tilkobling iht nytt regelverk.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring for nyanlegg

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det var ikke krav til radonsperre under boliger iht regelverket fra 1997. Det antas derfor ikke å være radonsperre mot grunnen under huset. Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Rekkverket rundt verandaen er ca 90 cm høyt. Dette er iht regelverket fra 1997. I dag er krav til rekkverkshøyde minst 1 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å utføre radonmåling i boligen. Det er ikke krav om oppgradering av rekkverk til nytt regelverk.

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 12 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Bygninger på eiendommen

### Halvpert av dobbel garasje, under oppføring



#### Anvendelse

Parkering og oppbevaring

#### Byggeår

2026

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Garasjen var oppført men ikke ferdigstilt på befaringdagen

#### Beskrivelse

Garasje under oppføring.  
Ringmur av betong og asfaltert dekke.  
Vegger av bindingsverk med kledning av tre.  
Pulttak av trekonstruksjoner tekket med takpapp / takfolie.  
Det skal monteres leddporter i fronten og sidedører i langveggene.  
Garasjen klargjøres for lader til el - bil.

Garasjen var ikke ferdig på befaringdagen.  
Opplyst areal beskriver halve garasjen.  
For at arealet skal være målbart må det oppføres fysisk skille mellom halvpartene.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m<sup>2</sup>/79 m<sup>2</sup>

*Tre roms leilighet:* Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod

*Andre bygg:* Halvpert av dobbel garasje, under oppføring  
*Bruksareal andre bygg:* 16 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 13 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 4 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi **4 000 000**

Konklusjon markedsverdi **4 000 000**

### Markedsvurdering

Tre roms leilighet i kosdelt firemannsbolig.

Fint opparbeidet uteområde med gode sol og utsiktsforhold.

Sentralt beliggende i et etablert boligfelt på Blindheim, langs en vei uten gjennomgangstrafikk.

Gangavstand til bussholdeplass, barnehage, skole og dagligvarebutikk.

Ca 4 km til butikksentrene på Moa.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Heimdal 47D ,6012 ÅLESUND 59 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	26-11-2025	3 250 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>58 475</b>
2 Heimdal 53A ,6012 ÅLESUND 56 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	06-11-2025	3 190 000	<b>3 220 000</b>		3 220 000	<b>54 576</b>
3 Heimdal 45A ,6012 ÅLESUND 59 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	23-04-2025	3 250 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>54 237</b>
4 Gamle Blindheimsveg 70B ,6012 ÅLESUND 79 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	12-02-2026	3 800 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>45 570</b>
5 Heimdal 28 ,6012 ÅLESUND 71 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	26-08-2024	3 200 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>45 270</b>
6 Gamle Blindheimsveg 68B ,6012 ÅLESUND 79 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	25-06-2025	3 490 000	<b>3 475 000</b>	9 545	3 484 545	<b>44 108</b>
7 Gamle Blindheimsveg 68A ,6012 ÅLESUND 85 m <sup>2</sup> 2013 2 sov	12-06-2024	3 590 000	<b>3 550 000</b>	12 977	3 562 977	<b>41 917</b>

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 14 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	4 986
Kommunale avgifter	Kr.	16 000
Felleskostnader	Kr.	10 800
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>32 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

#### Halvpart av dobbel garasje, under oppføring

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Halvpart av dobbel garasje, under oppføring</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 030 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
-------------------	-----	---------

#### Beregnet tomteverdi

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>
--	------------	------------------

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 15 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmåling 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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 16 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	79	5		84	9
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod	Utvendig bod	

### 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

### Halvpart av dobbel garasje, under oppføring

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		16		16	
<b>SUM</b>		<b>16</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Det oppføres en dobbel garasje.

Snr 17 skal disponere halvparten.

Oppgitt areal beskriver halve garasjen.

For at arealet skal være målbart som BRA-e må det oppføres fysisk skille mellom de to halvpartene.

Oppgitt areal forutsetter at skillevegg oppføres.

Ellers vil arealet ikke være målbart iht reglene i NS 3940

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 17 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Garasjen er under oppføring, 2026.  
Nærbygg as står for oppføringen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Knut Erik Kristiansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	976		14	4182 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gamle Blindheimsveg 70C

#### Hjemmelshaver

Kristiansen Knut Erik Dahl

#### Eierandel

1 / 14

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Blindheim, langs en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Gangavstand til bussholdeplass, barnehage, skoler og dagligvarebutikker. Ca 4 km til butikksentrene på Moa. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i "reguleringsplan for Blindheimshaugen" fra 2009.

#### Om tomten

Lett skrånende, vestvendt tomt. Opparbeidet med asfalterte, felles gang og kjøreveier, asfalterte biloppstillingsplasser. Felles lekeområde. Hager med gressplen og terrasser foran husene, tilhørende seksjoner i 1 etg

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 18 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.05.2015		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	24.01.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.05.2009		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2007		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	24.01.2013		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	26.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 19 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 20 av 22

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1709

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 21 av 22

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LW5887>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Gamle Blindheimsveg 70 C, 6012 ÅLESUND  
Gnr 17 - Bnr 976  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Ålesund Bolig og  
Prosjektmeistring AS



## Egenerklæring

Gamle Blindheimsveg 70C, 6012 ÅLESUND

08 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle Blindheimsveg 70C	Gamle Blindheimsveg 70C	

### 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?

31.08.2023

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.

Bodd her hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Knut Erik Dahl

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

Side 2



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?

Side 3



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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### 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 10886484



### Egenerklæringskjema

Name: **Knut Erik Dahl Kristiansen** Date: **2026-05-08**

Identification

 Knut Erik Dahl Kristiansen

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Knut Erik Dahl Kristiansen	08/05-2026 16:12:58	BankID OIDC High
----------------------------	------------------------	---------------------



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Energiattest

Adresse <b>Gamle Blindheimsveg 70C, 6012 ÅLESUND</b>		
Dato for energimerking <b>01.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-305257</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300276116</b>	
Gårdsnummer <b>17</b>	Bruksnummer <b>976</b>	
Seksjonsnummer <b>14</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>	

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>2014</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>84,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**134,72 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**129,93 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 265 kWh**


**Gamle Blindheimsveg 70C, 6012 ÅLESUND**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Gamle Blindheimsveg 70C, 6012 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Om grunnlaget for 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.

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**VEDTEKTER**

f o r

**BUSTADSAMEIGET GNR. 17 BNR. 976 I ÅLESUND****§ 1 Egedomen**

Egedomen gnr. 17 bnr. 976 i Ålesund er delt i 14 eigarseksjonar fordelt på fire bygningar.

For kvar seksjon er fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 24.01.13

Tomta og alle delar av bygningane som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

**§ 2 Oppføring av garasje**

Dersom alle seksjonseigarane som i følge planen for disponering av uteareal tilhører same garasjeanlegg, ønskjer å bygge garasje, kan garasje byggast.

Dersom ein eller fleire seksjonseigarar ikkje ønskjer å bygge garasje, kan dei andre sameigarane innan same garasjeanlegg bygge garasje og samtidig krevje å få overtatt garasjeplassen tilhøyrande dei andre mot å gi frå seg eigne biloppstillingsplassar.

Før krav som nemnt ovanfor kan gjennomførast, skal den som eventuelt må gi frå seg garasjeplassen, gjevast ein skriftleg frist på 3 månader til å bestemme seg for om den vil byggje garasje eller ikkje.

Vedkomande som har gitt frå seg garasjeplassen, har til ei kvar tid rett til å kjøpe tilbake garasjeplassen med påståande garasje mot å betale forholdsmessig andel av oppføringskostnadene med tillegg av eventuell eigeninnsats og med tillegg av auken i SSB's totalindeks for rekkehus av tre med basis byggestart. Overtatt biloppstillingsplass må då leverast tilbake.

Kostnadene og eigeninnsatsen skal dokumenterast.

**§ 3 Føremål**

Føremålet med sameige er å ivareta drifta av bustadsameiget, administrere bruk og vedlikehald av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

**§ 4 Bruk av eiegen**

Den einkilde brukseining må ikkje nyttast slik at det er til unødig eller urimeleg ulempe for brukarane av dei andre seksjonane. Fellesanlegga må ikkje nyttast slik at andre brukarar unødig eller urimeleg vert hindra i den bruk av anlegga som er avtalt eller føresett.

Sameigarmøtet kan fastsette vanlege ordensreglar for eiegen.

**§ 5 Vedlikehald**

Innvendig vedlikehald ligg til den einkilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eiegenens verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarene etter vedtak på sameigarmøte sørge for vedlikehald for vedkomande si rekning.

**§ 6 Fellesutgifter**

Utgifter ved eiegen som ikkje knyter seg til den einkilde brukseining, skal fordelast mellom sameigarane i samsvar med storleiken på sameigebrøken.

Med fellesutgifter vert meint samtlege utgifter vedrørande drifta, slik som offentlege avgifter, forsikring av bygningsmassen, utvendig vedlikehald av bygningar, medrekna framtidig vedlikehald og eventuelle administrasjonsutgifter.

Til dekning av fellesutgifter betalar sameigarane etter vedtak i sameigarmøte, forskotsvis pr. mnd. eit beløp som tilsvarar den berekna andelen av fellesutgiftene. Dette beløpet skal innsettast på eigen konto i bank.

**§ 7 Ansvar for fellesutgifter**

For sameige sine fellesutgifter er den einkilde sameigar ansvarleg i høve til sin sameigebrøk.

Dei andre sameigarene har panterett i seksjonen for krav mot sameigaren som følgje av sameigeforholdet. Dette i samsvar med eigarseksjonslova § 25.

**§ 8 Sameigarmøtet**

Sameigarmøtet er sameige sitt øverste organ. Medlemer av sameigarmøte er alle seksjonseigarane.

**§ 9 Ordinært sameigarmøte**

Ordinært sameigarmøte skal haldast kvart år innan utgangen av april månad etter innkalling av styreleiaren med minst 8 og høgst 14 dagars skriftleg varsel.

På dette møtet skal handsamast:

- a) Val av møteleiar og person til å medunderteikne protokollen.
- b) Handsame og godkjenne årsrekneskapen.
- c) Fastsette storleiken på sameigarane sine månadlege innbetalingar til dekning av fellesutgifter.
- d) Val av styreleiar.

**§ 10 Ekstraordinært sameigarmøte**

Ekstraordinært sameigarmøte skal innkallast når dette er fastsett av det ordinære sameigarmøte eller når ein av sameigarane krev dette og samstundes opplyser kva saker som vert ønska handsama.

Innkalling til ekstraordinært sameigarmøte skal skje skriftleg med minst 3 og høgst 10 dagars varsel.

Innkallinga skal innehalde sakliste.

**§ 11 Om sameigarmøtet**

I sameigarmøtet har sameigarane stemmerett, med ei stemme for kvar seksjon dei eig. Sameigaren sin ektefelle, sambuar eller andre medlemer av sameigaren sin husstand, har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Sameigarane har rett til å møte ved fullmektig som skal legge fram skriftleg og datert fullmakt. Fullmakta kan når som helst trekkast tilbake.

Einkvar sameigar har rett til å ta med seg rådgjevar til sameigarmøtet. Rådgjevaren kan få rett til å uttale seg dersom sameigarmøtet med vanleg fleirtal gir løyve til dette.

Sameigarmøtet skal leiast av ein møteleiar som skal veljast mellom dei frammøtte sameigarane, eventuelt fullmektig.

Møteleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort på sameigarmøtet. Protokollen skal lesast opp før møtet vert avslutta og underskrivast av møteleiar og personen vald til å medunderteikne protokollen.

Alle vedtak vert gjort med alminneleg fleirtal i høve til dei avgitte stemmene. Ved røystelikskep vert saka avgjort ved loddtrekking. Følgande saker må alltid vere samrøystes:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringar som etter tilhøva i sameige går ut over vanleg forvaltning eller vedlikehald.
- b) Samtykke til reseksjonering som nemnd i eigarseksjonslova § 12, 2.ledd, 2.pkt.

- c) Omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseining.
- d) Samtykke til endring av føremålet frå bustad til anna føremål.
- e) Endring av vedtektene.
- f) Endring av vedtak sameigarmøtet tidlegare har gjort.

Sal eller bortfeste av heile eller vesentlege deler av eigedomen, samt vedtak som medfører vesentlege endringar i sameige sin karakter, krev tilslutning frå samtlege sameigarar.

#### §12 Styret

Styret skal som hovudregel vere samansatt av tre styremedlemmar. I sameige med åtte eller færre seksjonar kan det med tilslutning frå alle sameigarane fastsettast i vedtektene at alle sameigarane skal vere medlemmar av styret. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild, jfr. § 9 d. Styreleiaren tenestegjer i to år. Det skal innkallast til styremøte når ein av styremedlemene krev det.

#### §13 Styremøte

Styremøtet vert leia av styreleiaren. Styreleiaren skal føre protokoll over dei sakene som vert handsama og dei vedtak som vert gjort. Styreprotokollen skal underteiknast av dei frammøtte styremedlemene.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av styremedlemene er til stades.

#### §14 Styret sine oppgåver

Styret skal sørge for vedlikehald og drift av eigedomen, og elles sørge for forvaltninga av sameigarane sine felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameigarmøtet. Det ligg til styret å tilsette og seie opp forretningsfører.

#### §15 Rettsleg råddel

Den einskilde sameigar har full rettsleg råderett over sin seksjon. Dette gjeld såvel sal av seksjonen, pantsetting og utleige.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren.

Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtektene, husordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

#### §16 Misleghald

Dersom ein sameigar trass i åtvaring vesentleg mislegheld sine plikter overfor den

andre sameigaren, kan han påleggjast å selje seksjonen i samsvar med reglane i eigarseksjonslova.

#### §17 Anna

Det vert elles vist til Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Ørsta 24.01.13

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Gamle Blindheimsveg

Gnr. 17, Bnr. 976

Dato: 30.04.2026

Tid: 17:00

Sted: Parkeringsplassen foran 72A

### Tilstede

Følgende seksjonseiere (eller fullmektiger) var til stede:

- Espen Otlo (72A)
- Elisabeth Pedersen (72A)
- Knut Magne Beitveit (70A)
- Eivind Mjeltevik Finnes (72B)
- Egil Gresdal (68D)

Totalt antall stemmeberettigede: 5

Totalt antall fremmøtte (inkl. fullmakter): 5

### 1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble sendt ut 16.04.2026 og ble **godkjent**.

Kommentarer:

Innkalling sendt via e-post to uker før.

Påminnelse sendt samme morgen, også via e-post.

SMS sendt ut ved møtestart.

**Vedtak:** Innkallingen ble godkjent.

### 2. Valg av referent og to protokollunderskrivere

Forslag:

- Referent: Elisabeth Pedersen i 72A
- Protokollunderskrivere: Eivind Mjeltevik Finnes og Knut Erik Dahl Kristiansen

**Vedtak:** Valgt som foreslått.

### 3. Valg av styremedlemmer

Forslag fra valgkomité / styret:

- Styreleder: Espen Otlo
- Kasserer: Knut-Magne Beitveit
- Styremedlem: Eivind Mjeltevik Finnes

**Vedtak:** Valgt som foreslått.

### 4. Gjennomgang av økonomi

Styret gjennomgikk regnskap for 2025 og budsjett for 2026.

Kommentarer fra møtet:

- Ca. 110.000 på konto per dags dato
- Vi går 6.800,- i pluss per måned
- Hele lånet på asfalten til parkeringsplassen er nedbetalt
- Sameiet betaler per dags dato 5.712,- i forsikring på carporter ved Gamle Blindheimsveg 68 og 66, samt garasjen til 70B.
- Enighet om at når de nye garasjene kommer opp, så blir forsikringsbetalingene her fordelt på hele sameiet, slik det har vært hittil med de andre carportene og garasjen i hhv 68, 66 og 70B.

### 5. Dugnad for fellesområder

Saken ble lagt frem av styret.

Diskusjonspunkter:

Dugnad i form av maling og rydde i lekeplassen.

Skifte plank er den enkelte enhets ansvar.


**Vedtak:** Dugnad planlegges og gjennomføres sammen med grillfest, med tentativ dato 20. Juni. Espen Otlo vil utarbeide en gjøremålsliste og sende ut innkalling.

**6. Grillfest for sameiet**

Saken ble lagt frem av styret.

Diskusjonspunkter:

Vi har tilstrekkelig god økonomi i sameiet til å arrangere en grillfest.

**Vedtatt:** Det skal grilles. 20.juni er foreslått dato, Elisabeth skal følge opp og invitere sameiet og øke engasjement. 

**7. Bygging av garasjer for hus 70A og 72A**

Saken ble lagt frem av styret.

Diskusjonspunkter:

Ferdigstilles 6-8 uker etter oppstart, anslagsvis ferdig i midten av juni en gang

Ringmuren ferdig da årsmøtet ble holdt

Hver enhet betaler for sin egen innleggelse av strøm

Espen har laget utleggsoversikt i Excel, og delt dette med relevante parter for oversikt og kontroll

**8. Brøyting for vintersesongen 2025/2026**

Styret orienterte om tilbud fra leverandør.

Diskusjonspunkter:

Eivind Mjeltevik Finnes vil fortsette å brøyte for oss i sameiet.

Vedtatt at han tar et honorar for 9.900,-

**9. Eventuelt**

Ingen øvrige saker ble tatt opp.

**Møtet hevet**

Møtet ble hevet kl. 17:50

**Signaturer**

Rolle	Navn	Signatur
Referent	Elisabeth Pedersen	
Protokollunderskriver	Eivind Mjeltevik Finnes	
Protokollunderskriver	Knut Erik Dahl Kristiansen	



Din Bolig AS  
Postboks 69  
6151 ØRSTA

Saksbehandler  
**Ole Andersen**  
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.

Vår ref.  
OA/12/8693-14/GBR - 17/976

Dato:  
12.05.2015

**GNR. 17 BNR. 976 - FERDIGATTEST - DIN BOLIG AS - GAMLE BLINDHEIMSVEG  
70 A-D**

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0804  
Adresse: Gnr. 17 Bnr. 976 Gamle Blindheimsveg  
Søknad av: 22.06.2009 og 06.12.2009  
Bygningnummer: 300276116 s.nr. 11 - 14  
Tiltakets art: Nybygg/4-mannsbolig  
Tiltakshaver: Din Bolig AS  
Ansvarlig søker: Din Bolig AS  
Byggetillatelse: 18.01.2012, del.sak nr. 65/12  
Igangsetjingstillatelse: 30.03.2012  
Midlertidig brukstillatelse: 27.02.2014 og 21.01.2014

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

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

Med hilsen

Ole Andersen  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

<b>Postadresse:</b>	Sentralbord	<b>Besøksadresse:</b>			
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	<b>Keiser Wilhelmsgate 11</b>	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro: 4200.49.49999	
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.: 942.953.119	
postmottak@alesund.kommune.no					



Sameiet Gnr 17 Bnr 976 I Ålesund  
Gamle Blindheimsveg 70A  
6012 Ålesund

Deres referanse:

Vår referanse:  
25/16868, 26/8571

Arkivkode:  
L42 17/976

Dato:  
28.01.2026

**Gbnr. 17/976 - Vedtak - Gamle Blindheimsveg 66A m/flere - Garasje**

**Behandling:**

Delegert sak nummer: 150/26	Dato: 28.01.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak: Garasjer  
Byggested: Gbnr. 17/976 Gamle Blindheimsveg 66, 68, 70, 72  
Areal: BRA: 110 m<sup>2</sup> BYA: 132,4 m<sup>2</sup> %-BYA: 38,41 %  
Tiltakshaver: Sameiet Gnr 17 Bnr 976 I Ålesund  
Ansvarlig søker: Vestlandshus Arkitekter As  
Søknad komplett: 27.11.2025

**Delegert vedtak:**

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde for garasje til 3,0 m og søknad om tillatelse til oppføring av fire garasjer på eiendommen.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, jf. § 20-3.

**Saksopplysninger**

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 11.11.2025 . Søknaden var komplett 27.11.2025.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Blindheimshaugen\_Bindheim del 4, med bestemmelser, gjeldende fra 18.05.2009.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
E-post: [postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Telefon:  
Sentralbord: 70 16 20 00  
Direkte:

Nettside:  
[alesund.kommune.no](http://alesund.kommune.no)  
Organisasjonsnummer:  
929 911 709

**Vurderinger****Saken gjelder:**

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 11.11.2025 . Søknaden var komplett 27.11.2025.

Det søkes om tillatelse til oppføring av fire garasjer: to enkelgarasjer og to dobbelgarasjer. Garasjene skal ha pulttak med liggende kledning.

**Overvann:**

Søker opplyser at vannet vil føres til terreng og at tiltaket vurderes som nøytralt med hensyn til overvann. Tiltaket påvirker hverken mengde, retning eller håndtering av overvann, og det oppstår heller ingen ny belastning på kommunalt nett eller nærliggende arealer.

**Planmessige forhold og dispensasjoner:**

Innenfor området kan det bygges boliger med inntil 4 (fire) boenheter i hver. For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for carport/garasje for minimum en bil, samt biloppstillingsplass for minst en bil. Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Garasjer skal som hovedregel plasseres minst 5 m fra regulert trafikkareal. Kommunen kan tillate garasje oppført med innkjøring parallelt med veg inntil 2,5 m fra regulert trafikkareal. Garasjen mot sør har en avstand på 3,8 m fra regulert trafikkareal. Biloppstillingsplassen sør for denne er plassert nærmere.

Kommunen legger til grunn at saksbehandler ved behandling av byggesøknaden i 2012 har vurdert situasjonsplanen slik at flatene hvor garasjene var inntegnet, i påvente av egen søknad om garasjer, kunne fungere som biloppstillingsplasser. Disse flatene har dermed inngått i den samlede parkeringsløsningen som ble lagt til grunn ved vurderingen av om tiltaket oppfylte reguleringsplanens krav til parkering på oppføringstidspunktet.

På denne bakgrunn vurderer kommunen at de eksisterende biloppstillingsplassene må anses som godkjent gjennom tidligere behandling, og at de ikke utløser krav om dispensasjon fra regulert byggegrense. Denne søknaden gjelder etablering av garasje.

Det er søkt om dispensasjon fra regulert gesimshøyde for garasje:

Dispensasjon fra regulert gesimshøyde for garasje

*“Ansvarlig søkers vurdering av hensynet bak bestemmelsen*

*Hensynet bak bestemmelsen om tillatt gesims- og mønehøyder er å begrense bygningens volum og høyde samt å sikre at småhuskarakteren ivaretas.*

*Omsøkt garasje vil få en gesimshøyde på omtrent 3 meter til gjennomsnittlig terreng, noe som er 0,5 meter over hva som er i reguleringsbestemmelsene, noe som tilsvarer en mindre overskridelse. Vi ønsker derimot å søke dispensasjon opp til 3,2m da det er noe bakke hvor dobbel garasjene skal settes opp, og eksisterende asfalt skal benyttes i garasjene, som gjør at en har mindre rom for å tilpasse terrenget. Det er derimot tegnet ca 2,9m gesimshøyde på dobbelt garasjene, så det etterstrebes å holde seg innenfor 3m. Men er der en liten helling*

*bakover også, som ikke kommer fram av kartet, så kan det bli utfordrende å overholde 3m da en må ha en viss høyde ved innkjøringen i garasjen.*

*Omsøkt tiltak vil tilpasse seg ordlyden i bestemmelsen ved at man benytter samme takform, materialbruk og form, men klarer ikke første del av bestemmelsen med hensyn til regulert høyde på 2,5 meter, dersom man skal få til en hensiktsmessig og brukbare garasje med pulttak som de andre garasjene som er oppført på tomten.*

*Tiltaket vil på en annen side være lavere enn regulert mønehøyde for garasje som er på 4 meter. Så bygget i seg selv vil virke langt mindre ruvende enn dersom man skulle etablert et saltak kun for å komme inn under regulert gesimshøyde. Estetisk sett ville ikke en kombinasjon av pulttak på eksisterende garasjer og saltak på nye garasje være en ideell arkitektonisk løsning.*

*Ansvarlig søkers fordel/ ulempevurdering*

*Det er en ulempe i seg selv å overskride bestemmelsen, men vi vurderer at ulempen blir sterkt redusert ved at det kun er en mindre overskridelse av bestemmelsen for å få til en hensiktsmessig løsning og en brukbar garasje. Det er en fordel at tiltaket får lik utforming som resten av garasjene med hensyn til form, materialvalg og farge i tråd med bestemmelsen.*

*Ansvarlig søker vurderer derfor at det foreligger flere fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon for regulert gesimshøyde på garasje.”*

Vår vurdering:

Spørsmålet er om dispensasjon fra regulert gesimshøyde for garasje vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal gesimshøyde for garasjer er å begrense bygningenes volum og høyde, samt å ivareta området småhuskarakter og sikre gode visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene.

Ifølge reguleringsbestemmelsene er maksimal tillatt gesimshøyde for garasje 2,5 meter. Omsøkt gesimshøyde er om lag 3,0 meter. Det er dermed tale om et avvik på inntil 0,5 meter, noe som ikke kan anses som helt ubetydelig. Samtidig vurderes avviket som moderat.

Det legges vekt på at garasjen oppføres med pulttak og tilpasses eksisterende garasjebebyggelse på eiendommen når det gjelder takform, materialbruk og uttrykk. Tiltaket vil videre være lavere enn regulert maksimal mønehøyde for garasjer, som er 4,0 meter. Garasjen vil dermed fremstå mindre ruvende enn en løsning med saltak som fullt ut utnytter tillatt mønehøyde. En slik løsning vurderes også som mindre heldig estetisk sett, da den vil bryte med eksisterende garasjebebyggelse på tomten.

På denne bakgrunn vurderes det at hensynet til volumbegrensning, småhuskarakter og visuell tilpasning i dette tilfellet i hovedsak vil være ivaretatt. Dispensasjonen vurderes ikke å medføre

en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

En garasje med tilstrekkelig gesimshøyde vil sikre en funksjonell og brukbar løsning, herunder nødvendig innkjøringshøyde, uten omfattende terrenginngrep. Tiltaket vil gi en helhetlig og arkitektonisk god løsning ved at ny garasje gis samme utforming som eksisterende garasjer på eiendommen. Dette vurderes som en klar fordel. Ulempen knytter seg i hovedsak til overskridelse av regulert gesimshøyde, men denne anses som begrenset i omfang og konsekvens.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det gis dispensasjon fra regulert gesimshøyde for garasje til 3,0 m, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

#### Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

#### Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Enkelgarasjene er godkjent med gesimshøyde på 2,7 og 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Dobbelgarasjene er godkjent med gesimshøyde på 2,65 og 2,92 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

#### Parkering:

Parkeringskravet er fortsatt oppfylt med garasje og biloppstillingsplasser på terreng, som vist på vedlagt situasjonsplan.

#### Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

#### Konklusjon

Søknad om dispensasjon fra regulert gesimshøyde for garasje og søknad om tillatelse til oppføring av fire garasjer, godkjennes som omsøkt.

#### Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/16868» og gbnr. 17/976.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen

Espen Aaser Aker  
seniorrådgjevar

Khalil Abouzari  
avdelingsingeniør  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

#### Vedlegg:

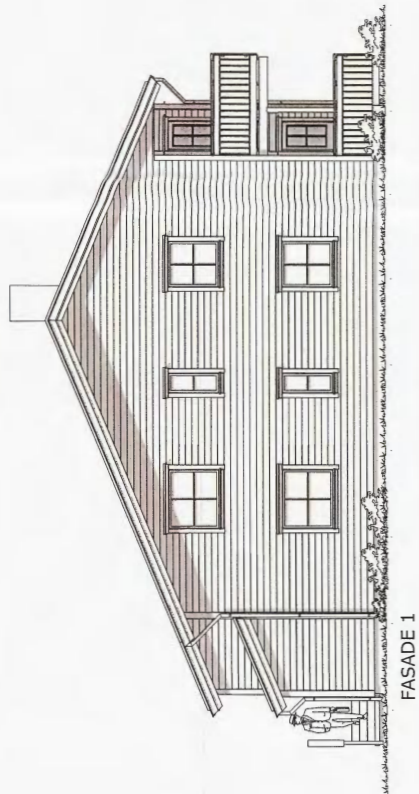
4\_TEGN\_TegningNyFasade\_250083 Garasje 1 23.09.25  
5\_TEGN\_TegningNyFasade\_250083 Garasje 2 og 3 23.09.25  
6\_TEGN\_TegningNyFasade\_250083 Garasje 4 23.09.25  
21\_Gjennomføringsplan\_Gjennomføringsplan  
2\_KART\_Situasjonsplan\_0\_250083 - Situasjonsplan 27.11.25

## Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

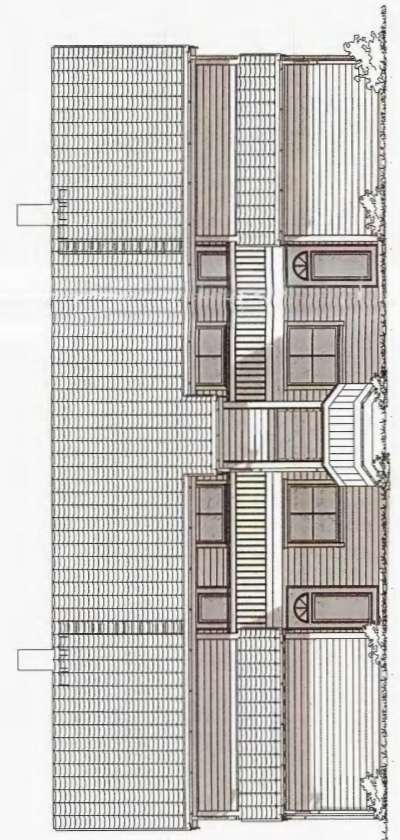
		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer.  Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket.  Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30  Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylning av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid).  I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering.  Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til:  Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a> .	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU).  Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse.  Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka.  Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: <a href="https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn">https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn</a> Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a> .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat.  Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Vedlegg: E-4



FASADE 1



FASADE 2

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:  
 Bygge- og delingssutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 Satt nr 65/12... Dato: 18.01.12  
 Brev dateret... 7.11.11

**MERKNADER:**  
 Prosjekt nr. iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3. utgave.

REV.:	AMT.:	ENDRINGEN GJELDER:	SEGN.:	DATE:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
T.S.	X	
DATE:	DATE:	DATE:
01.06.07	XX.XX.XXX	

GRUNNFATEL:	BNA:	BVA:
	(Eier lempet, grønt anlegg)	
197,5 m <sup>2</sup>	354,0 m <sup>2</sup>	235,9 m <sup>2</sup>

G.NR.:	BL.NR.:	FORMAT:
		A3

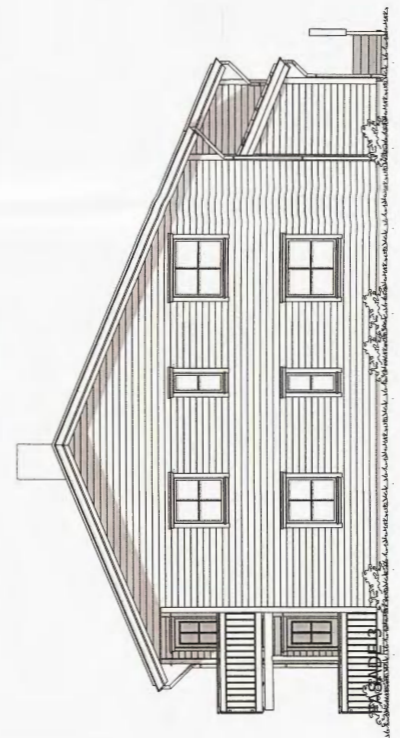
PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01  
 PROSJEKTNR.: 02-088  
 TEKNISKE VIDER: Fasadene 1  
 TEKNISKE NR.: IC-23  
 STATUS: Byggemelding  
 MÅLSTOKK: 1:100

TILTAUSHVER: Din Bolig AS  
 BYGGEFIRMA: NORGESHUS  
 Din Bolig as

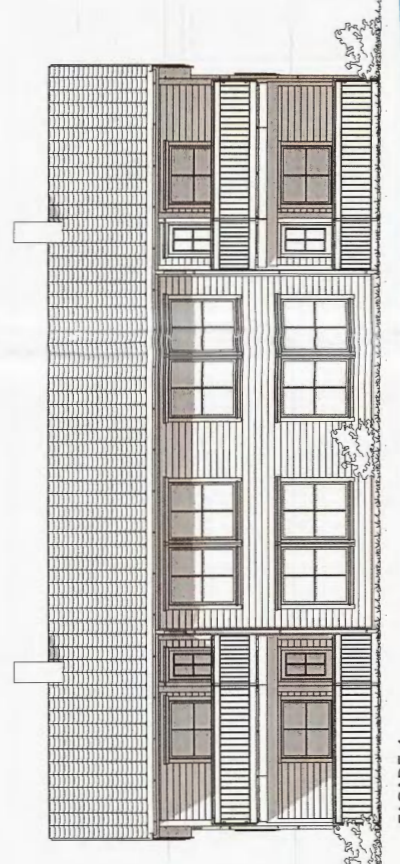
**NORGESHUS**  
 Din Bolig as

AKTIVITET OG INNHOLDSTITTEL: DEDICOR AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 01  
 TEKNISKEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT  
 OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.  
 TEKNISKE GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEDING.

Vedlegg: E-5



FASADE 4



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:  
 Bygge- og delingssutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 Satt nr 65/12... Dato: 18.01.12  
 Brev dateret... 7.11.11

**MERKNADER:**  
 Prosjekt nr. iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3. utgave.

REV.:	AMT.:	ENDRINGEN GJELDER:	SEGN.:	DATE:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
T.S.	X	
DATE:	DATE:	DATE:
01.06.07	XX.XX.XXX	

GRUNNFATEL:	BNA:	BVA:
	(Eier lempet, grønt anlegg)	
197,5 m <sup>2</sup>	354,0 m <sup>2</sup>	235,9 m <sup>2</sup>

G.NR.:	BL.NR.:	FORMAT:
		A3

PROSJEKT: 4-mannsbolig type 1398-01  
 PROSJEKTNR.: 02-088  
 TEKNISKE VIDER: Fasadene 2  
 TEKNISKE NR.: IC-24  
 STATUS: Byggemelding  
 MÅLSTOKK: 1:100

TILTAUSHVER: Din Bolig AS  
 BYGGEFIRMA: NORGESHUS  
 Din Bolig as

**NORGESHUS**  
 Din Bolig as

AKTIVITET OG INNHOLDSTITTEL: DEDICOR AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 89 01  
 TEKNISKEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT  
 OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.  
 TEKNISKE GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEDING.

Vedlegg: F-6

SNITT A - A

Mennighets ca. 7 700  
Reihøyden ca. 2 700  
2.2  
2.4

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:  
 Bygge- og delesaksutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 ← Sak nr. 65/12 Dato 18.01.12  
 Brev dateret 7.11.11

REVISJON:	REVISJONEN GJELDER:	SIKKERHET:	DATE:
TEKNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:	
15	X		
DATE:	DATE:	DATE:	
01.06.07	XX.XX.XXX		
GRUNNPLATE:	BTA:	BTA:	
197,5 m <sup>2</sup>	354,0 m <sup>2</sup>	235,9 m <sup>2</sup>	
G.NR.:	BR.NR.:	FORMAT:	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
4-mannsbolig type 1398-01	02-088		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
Snitt A	IC-22		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Byggemelding	1:100		
TILKANSNINGSFIRMA:	Din Bolig AS		
BYGGEFIRMA:			

ARKIVERT OG INNGIENNOMMERT BEHOV AS, PB 151, 2033 MILHUS, TLF. 72 82 69 01  
 TEIENINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT  
 TEIENINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIENING. REV.

Vedlegg: F-7

1. etasje pr. leil.:

BRAK	141,7 m <sup>2</sup>
BRAK+K	85,3 m <sup>2</sup>
BTA	100,5 m <sup>2</sup>

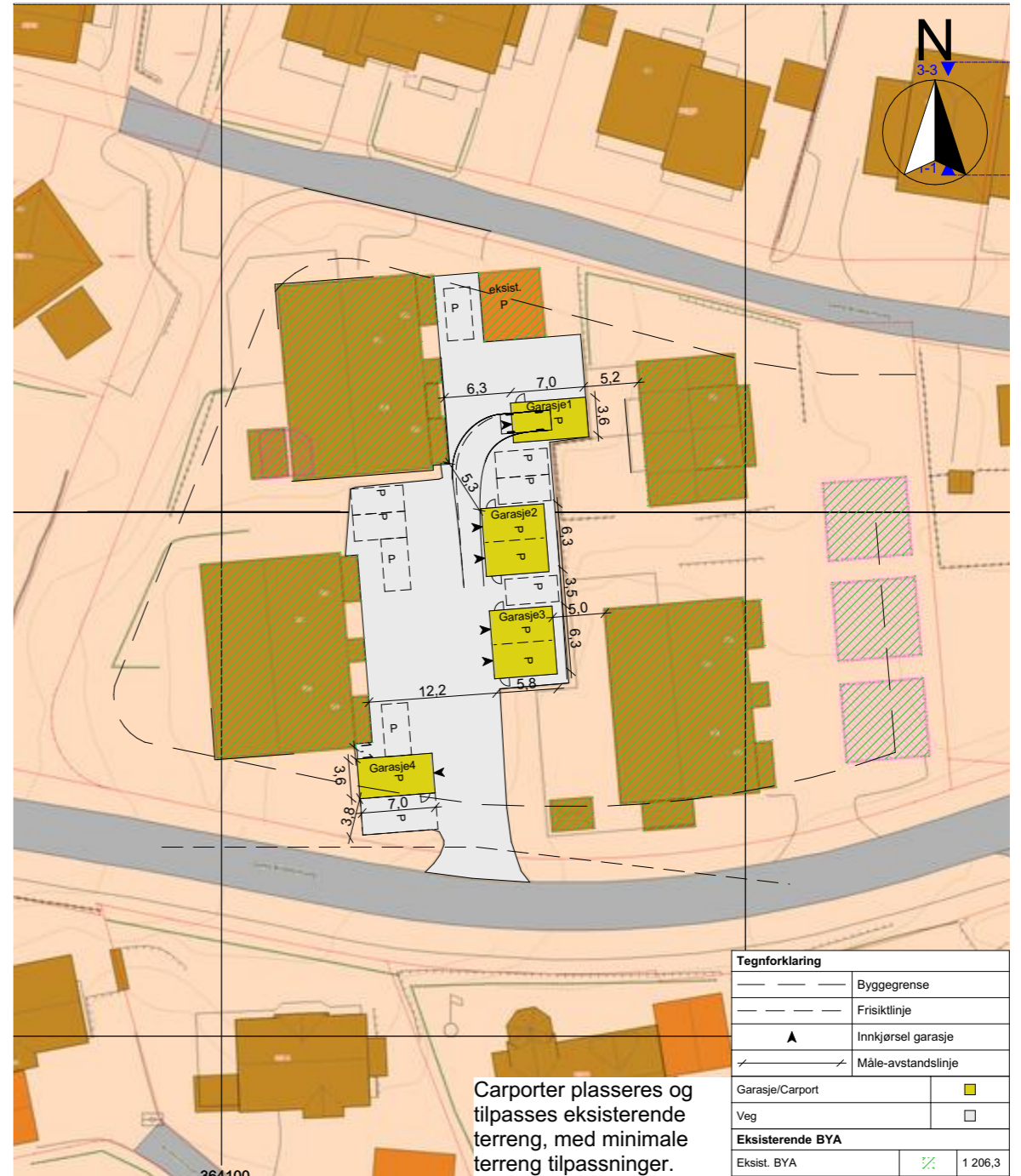
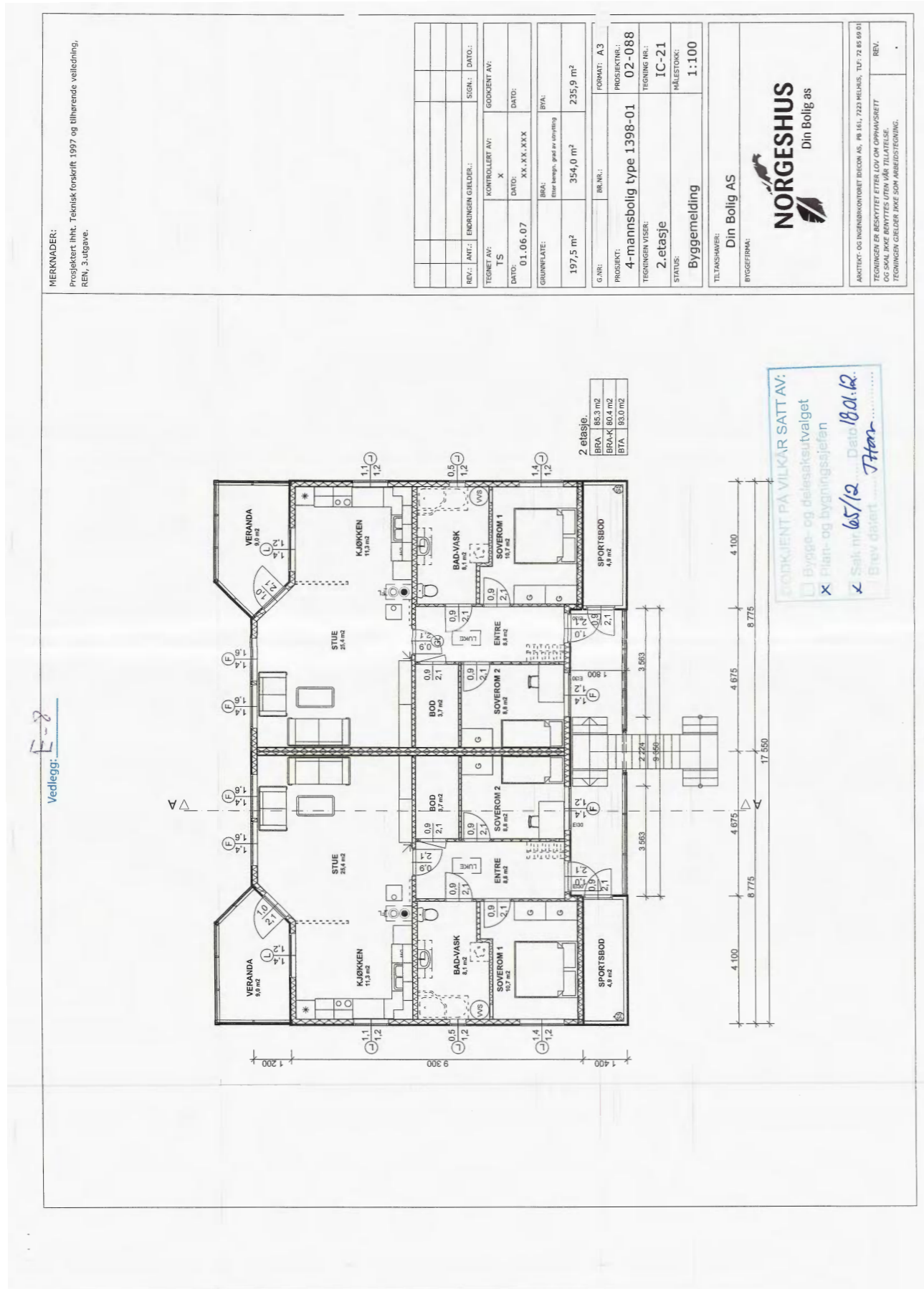
TOTALT

BTA	235,9 m <sup>2</sup>
-----	----------------------

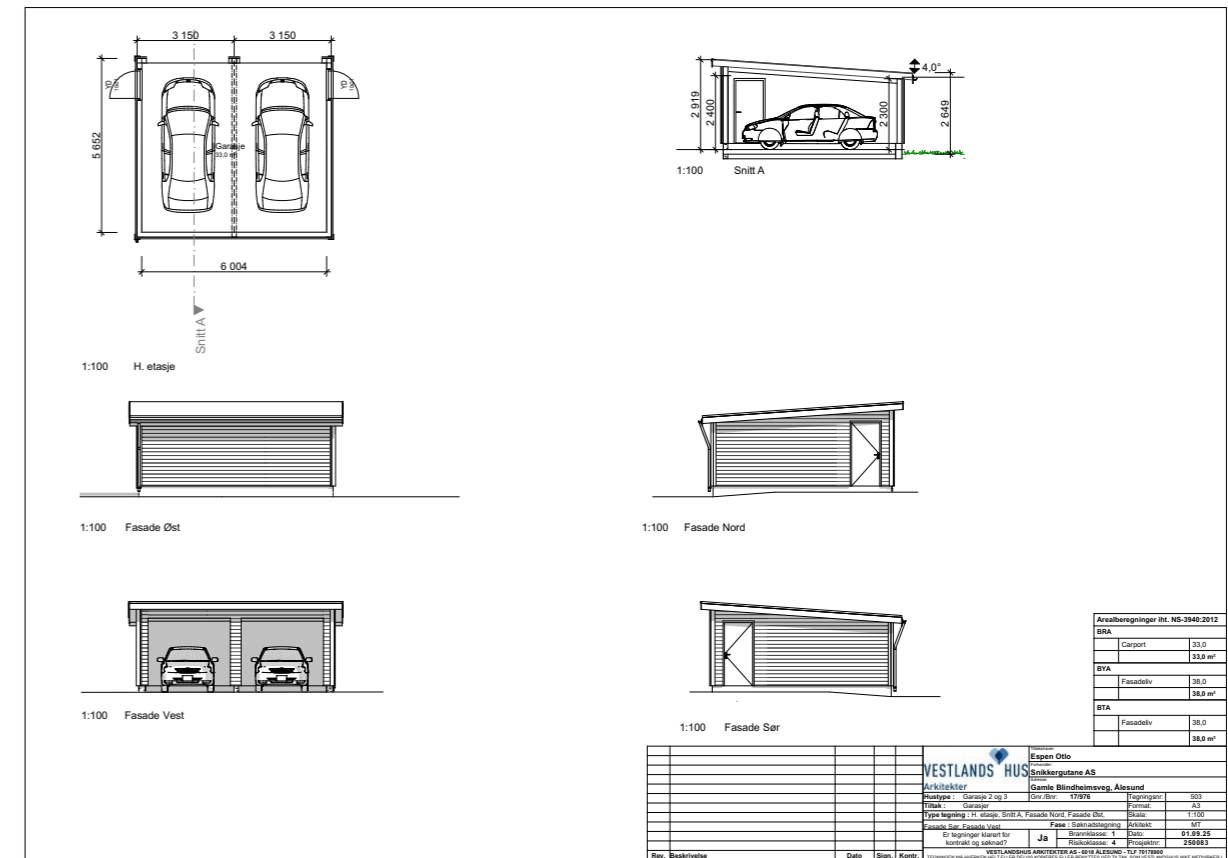
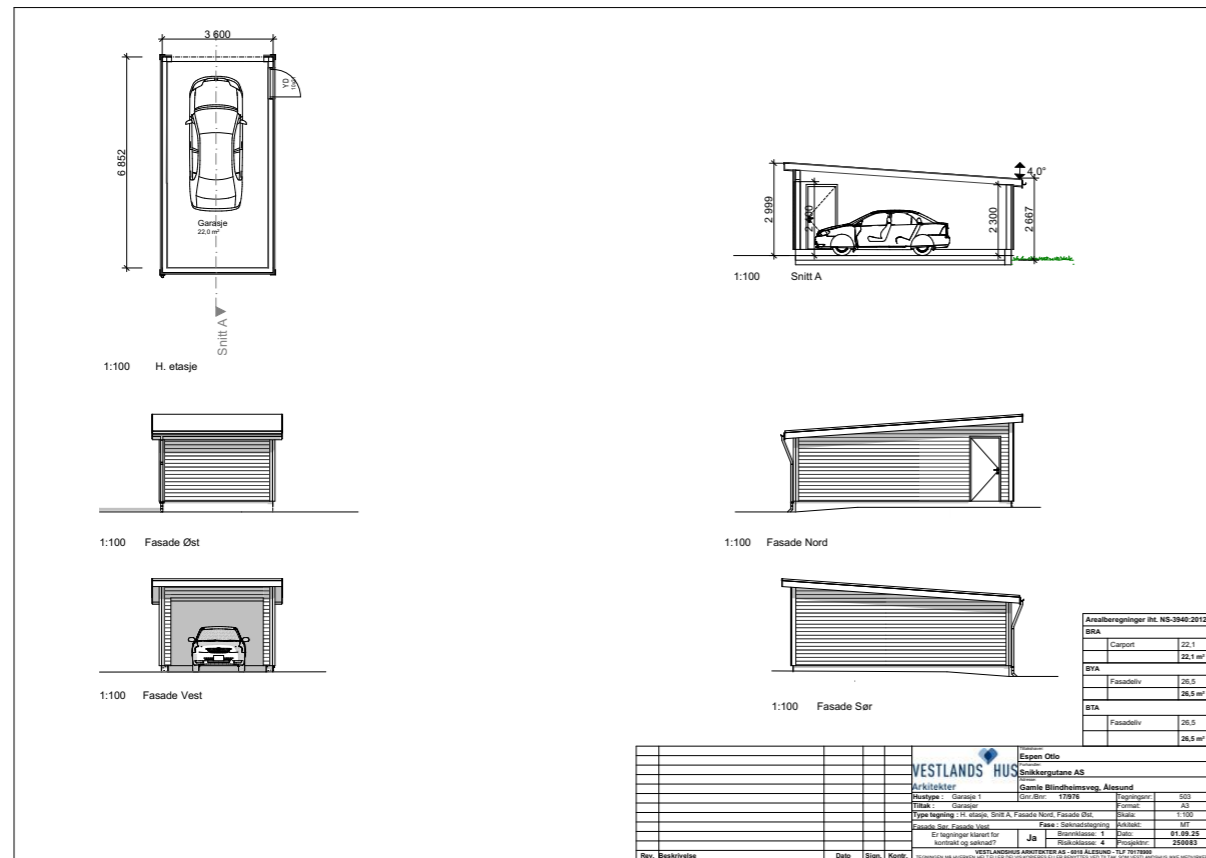
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:  
 Bygge- og delesaksutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 ← Sak nr. 65/12 Dato 18.01.12  
 Brev dateret 7.11.11

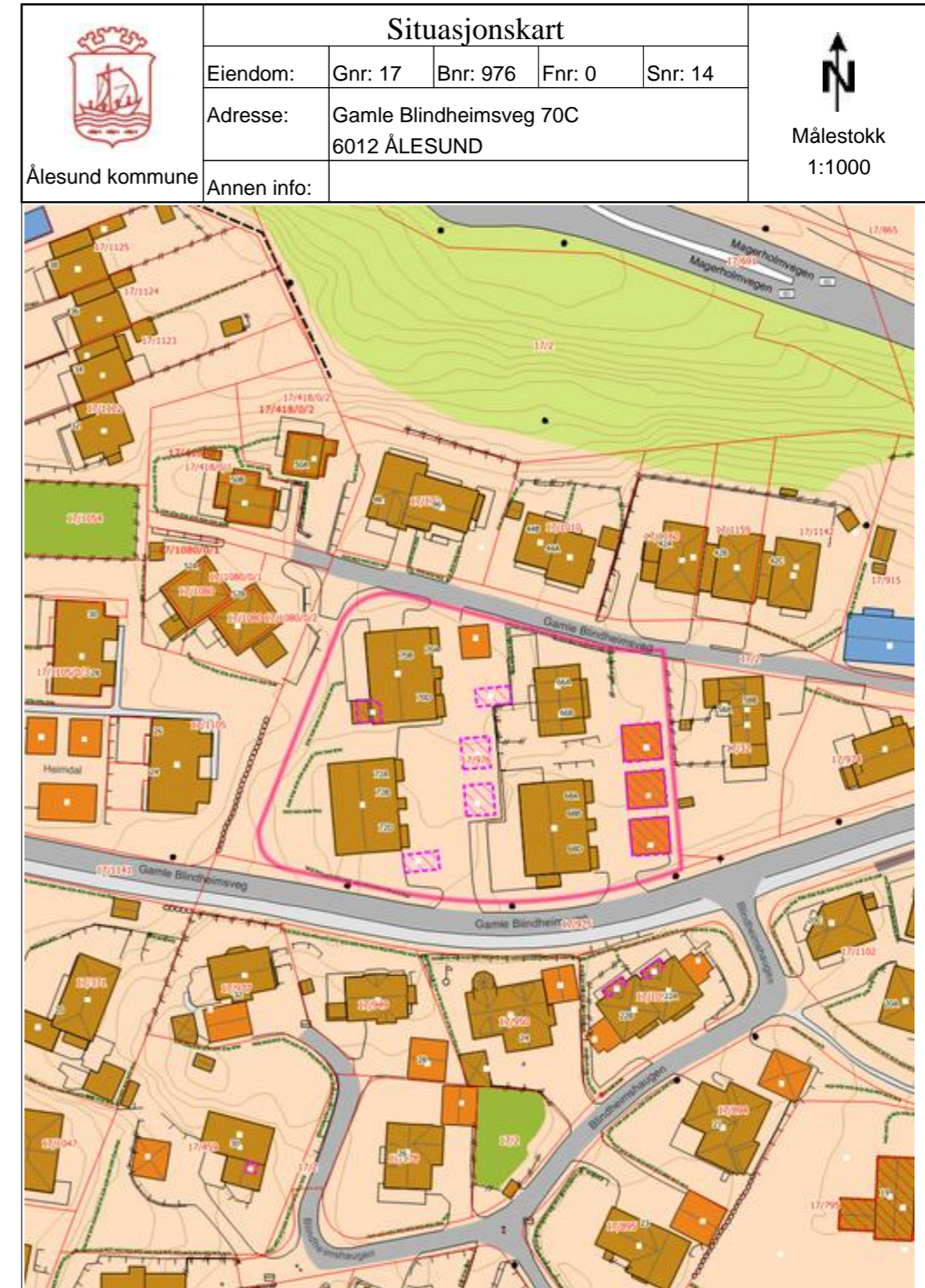
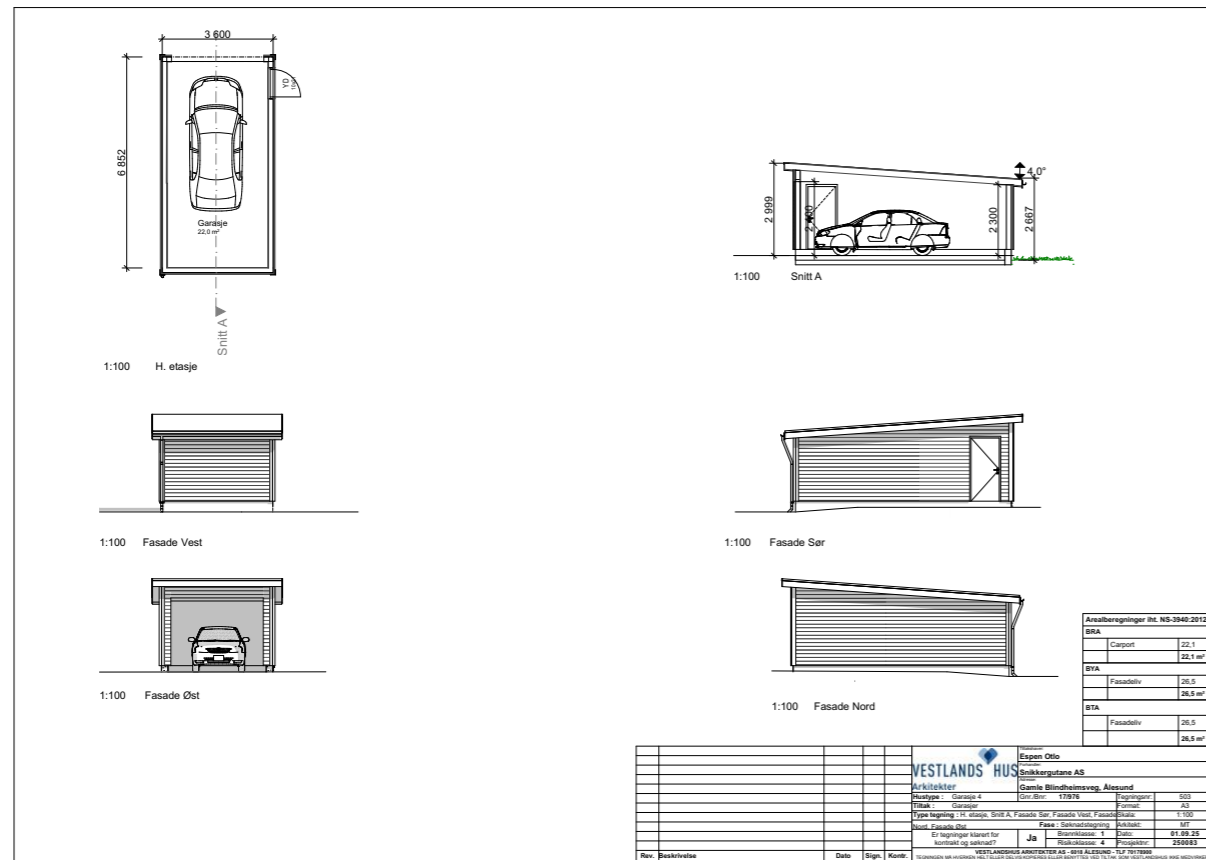
REVISJON:	REVISJONEN GJELDER:	SIKKERHET:	DATE:
TEKNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:	
15	X		
DATE:	DATE:	DATE:	
01.06.07	XX.XX.XXX		
GRUNNPLATE:	BTA:	BTA:	
197,5 m <sup>2</sup>	354,0 m <sup>2</sup>	235,9 m <sup>2</sup>	
G.NR.:	BR.NR.:	FORMAT:	A3
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:		
4-mannsbolig type 1398-01	02-088		
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:		
1. etasje	IC-20		
STATUS:	MÅLSTOKK:		
Byggemelding	1:100		
TILKANSNINGSFIRMA:	Din Bolig AS		
BYGGEFIRMA:			

ARKIVERT OG INNGIENNOMMERT BEHOV AS, PB 151, 2033 MILHUS, TLF. 72 82 69 01  
 TEIENINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT  
 TEIENINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIENING. REV.



<b>SITUASJONSPLAN</b>		Tiltak: Garasjer	Dato: 01.09.25
Tiltakshaver: Espen Otlo	Forhandler: Snikkergutane AS	Fase: Søknadstegninger	Krav til uteoppholdsareal i plan: m <sup>2</sup>
Adresse: Gamle Blindheimsveg 70A 6012 ÅLESUND	Gnr./Bnr.: 17/976		Tillatt grad av utnyttning: 40%
UTARBEIDET AV:	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.	27.11.25	Rev
<b>VESTLANDS HUS</b> Arkitekter	WWW.VESTLANDSHUS.NO	Dato	Beskrivelse
		Skala: 1:500	Sign: MT
		Format: A4	Sign: MT
		Arkitekt: MT	Sign: MT
			%BYA = 38,5%
			Tegningsnr.: 901 Prosjektnr.: 250083





 Ålesund kommune	<b>Reguleringsplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 976	Fnr: 0		Snr: 14
	Adresse:	Gamle Blindheimsveg 70C 6012 ÅLESUND				
Annen info:						




Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

**Melding til tinglysing**


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

**Løpenummer for forretning:** 601423565  
**Vedlegg:** Ja

<b>Rekvirent av tinglysing</b>	Navn	ÅLESUND KOMMUNE	
Organisasjonsnr	942953119		
<b>Rekvirent(er) av forretning</b>	Navn	DIN BOLIG AS	
Fødselsdato/Orgnr	988973424		
<b>Matrikkelenheter som er seksjonert</b>	Knr	Gnr	Bnr
	1504	17	976

Nye seksjoner	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Sameiebrøk	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
	1504	17	976	0	1	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	2	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	3	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	4	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	5	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	6	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	7	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	8	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	9	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	10	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	11	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	12	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	13	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei
	1504	17	976	0	14	Boligseksjon	1/14	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 180234 Tinglyst: 04.03.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**MATRIKELFØRT**  
28 FEB 2013  
ÅLESUND KOMMUNE

**RETT GJENPART BEKREFTES**  
Ålesund kommune  
Kartmåling

28.02.2013 09:42

Side 1 av 1



Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirerens navn Norgeshus Din Bolig AS Adresse PB 69 Postnr. Poststed 6151 Ørsta (Eiendomsorganisasjonsnr./fødselsnr.) Ref. nr. 988973424	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festev. Srv.
1504	Ålesund	17	976	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (1/1/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988973424	Din Bolig AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brak (betler)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (betler)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (betler)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (betler)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	1		13	B	1		25				37			49
2	B	1		14	B	1		26				38			50
3	B	1		15				27				39			51
4	B	1		16				28				40			52
5	B	1		17				29				41			53
6	B	1		18				30				42			54
7	B	1		19				31				43			55
8	B	1		20				32				44			56
9	B	1		21				33				45			57
10	B	1		22				34				46			58
11	B	1		23				35				47			59
12	B	1		24				36				48			60
Sum tellere:				14	= nevner:				14						

4. Supplerende tekst 7)  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling

Dato Utstederens underskrift  
24.01.2013



5. Egenerklæring

Underlegnte erklærer at

- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tilatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
- hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato Ørsta 24.01.13	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Roar Einar	Ekselelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekselelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbraken reduseres)
------------------------------	--	---

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 7 av 28

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gilt for:

Gnr. 17 Bnr. 976 Feste nr. 1-14 Kommune ØRSTA

Dato 27.02.2013

Stempel og underskrift: *[Signature]*  
Alesund kommune  
Kart- og oppmålingsseksjon

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

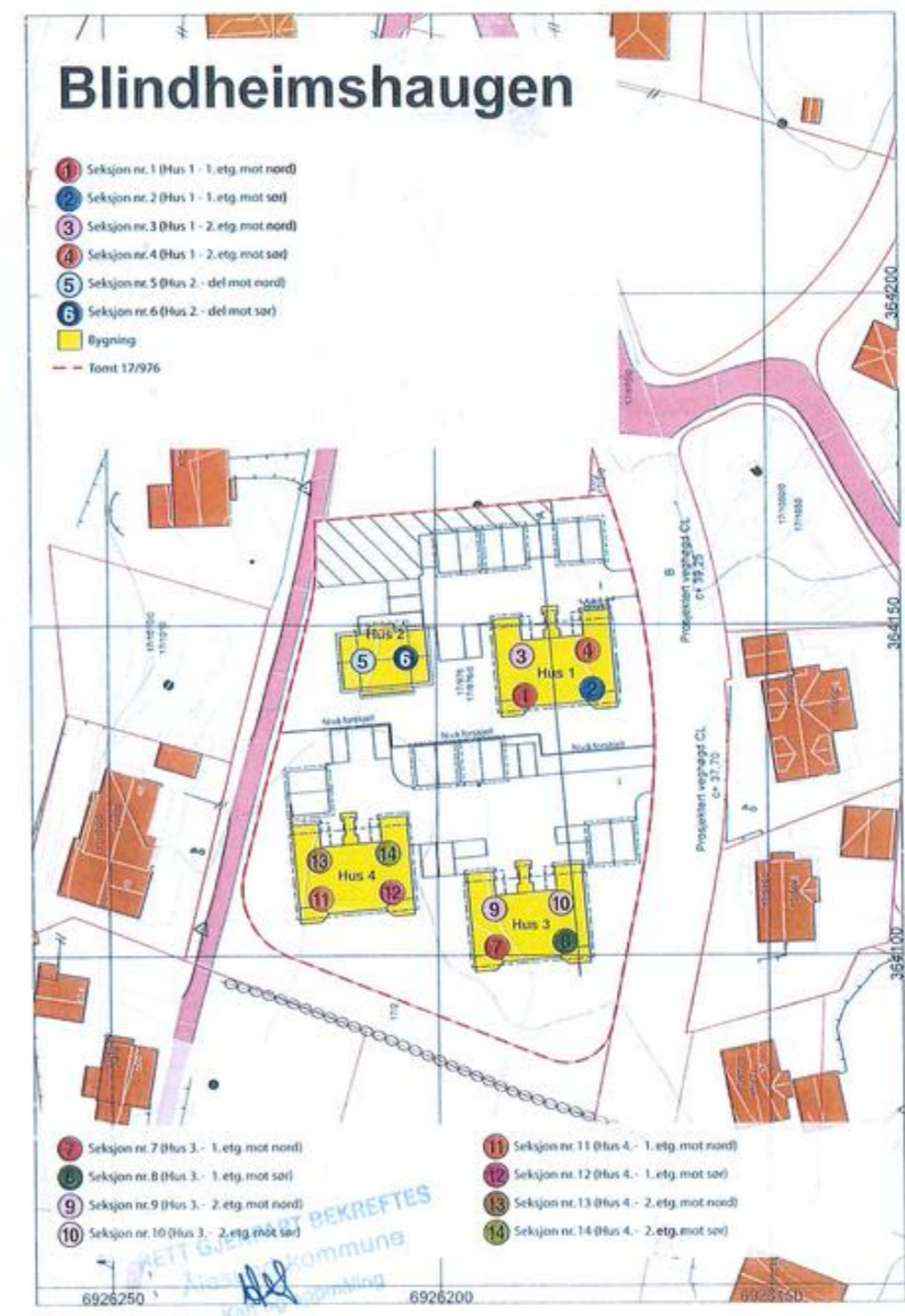
RETT GJENPART BEKREFTES  
Alesund kommune  
Kart- og oppmåling

Dato: \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift: *[Signature]*



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 9 av 28





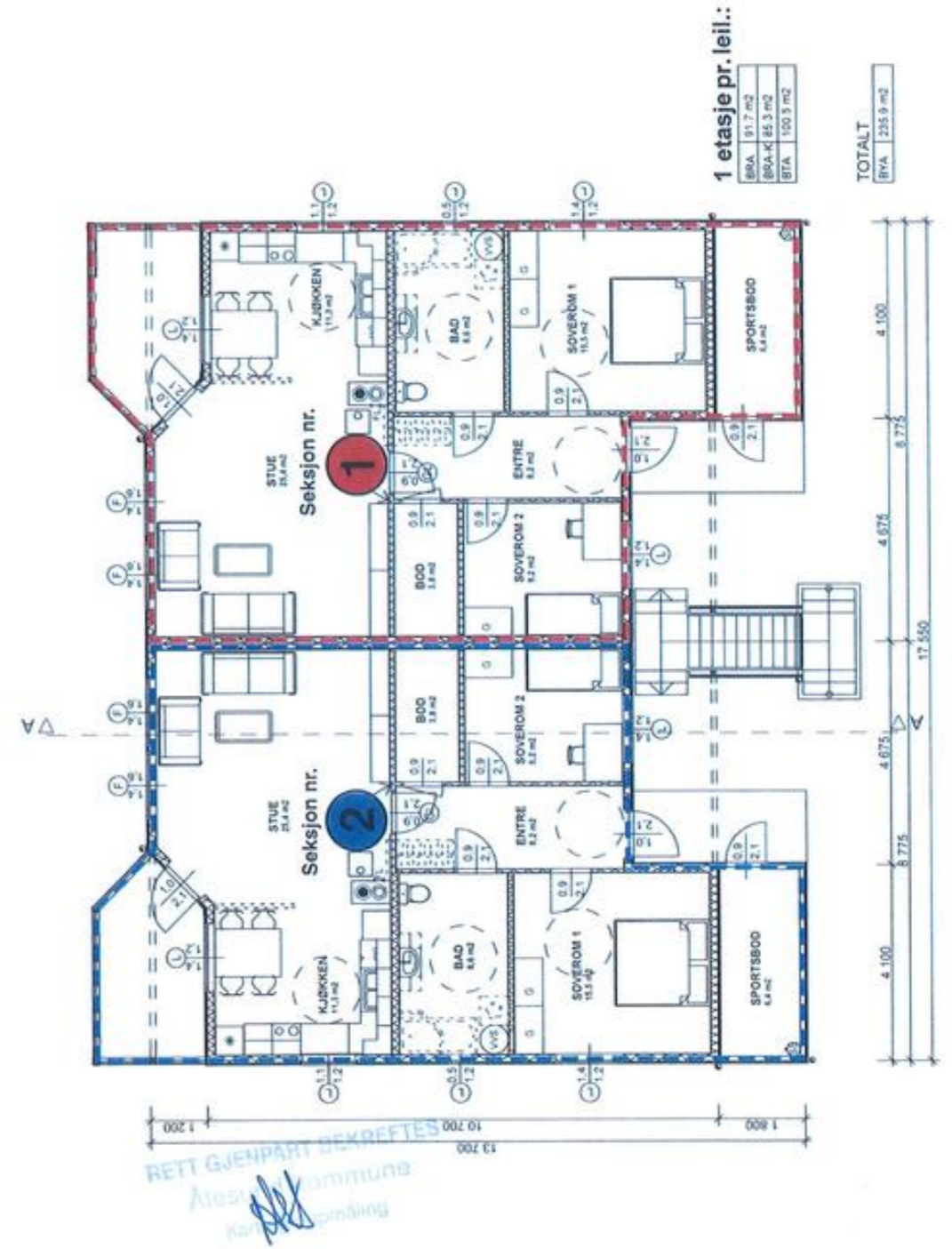
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

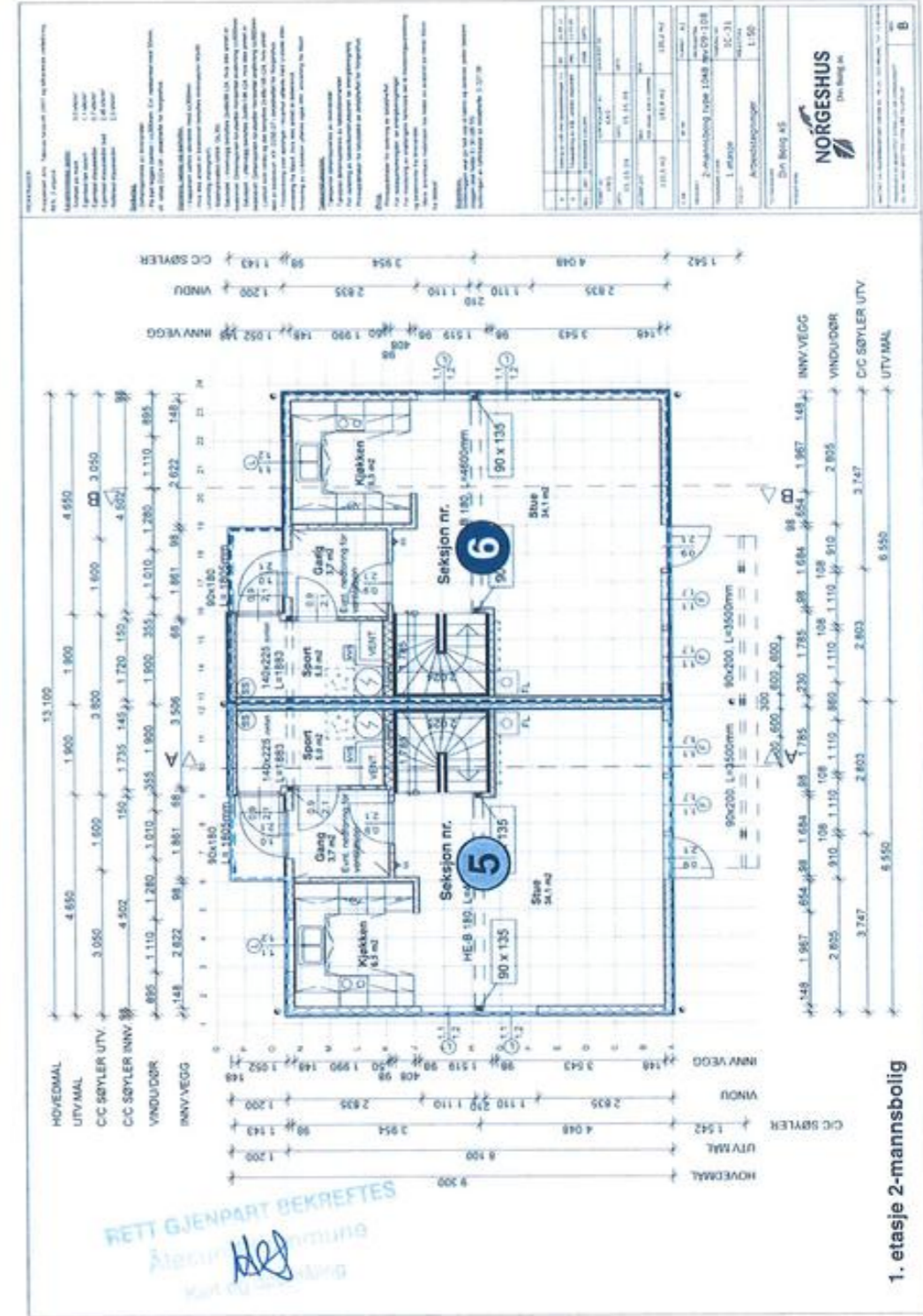
Side 10 av 28



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 11 av 28

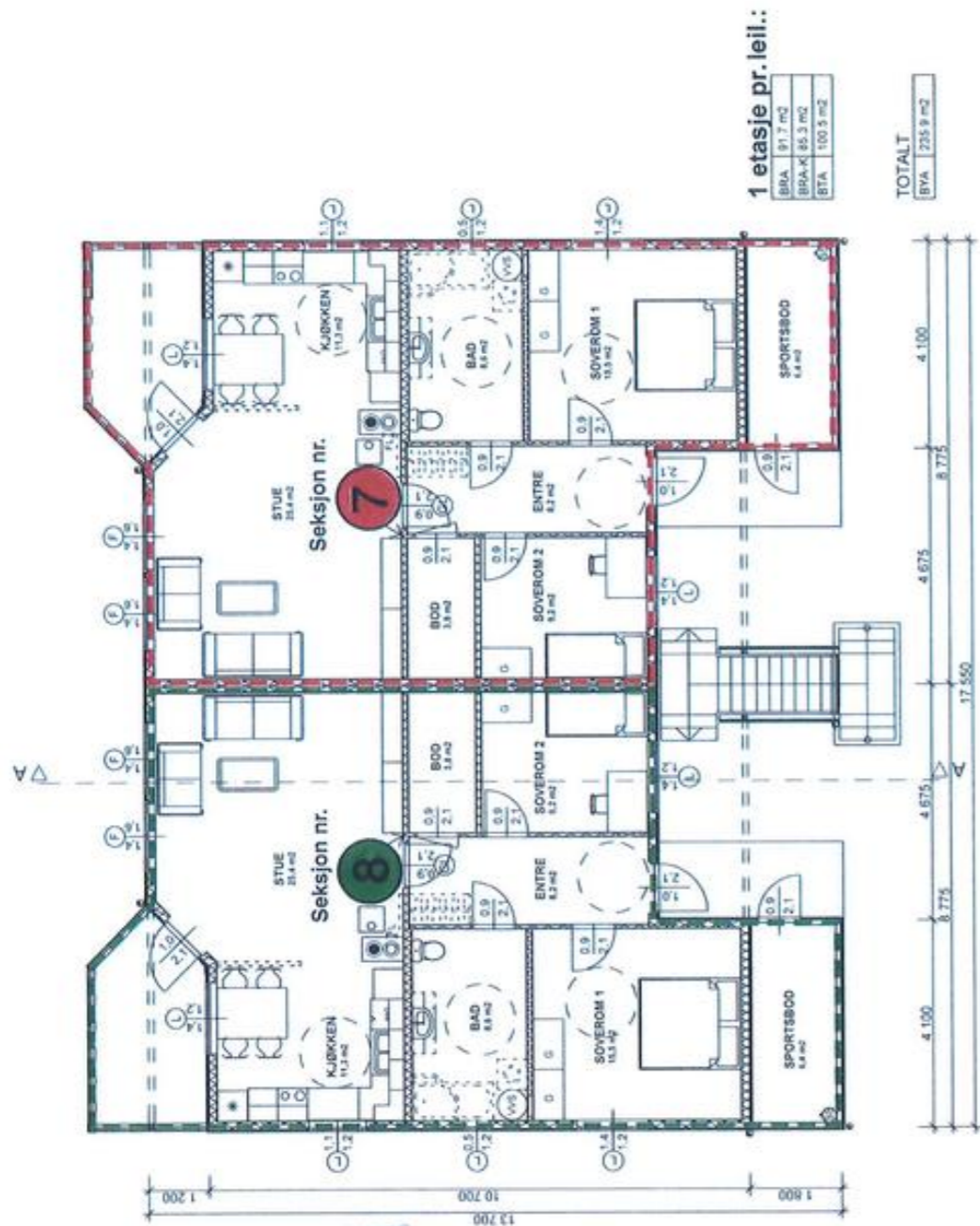






Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 17 av 28

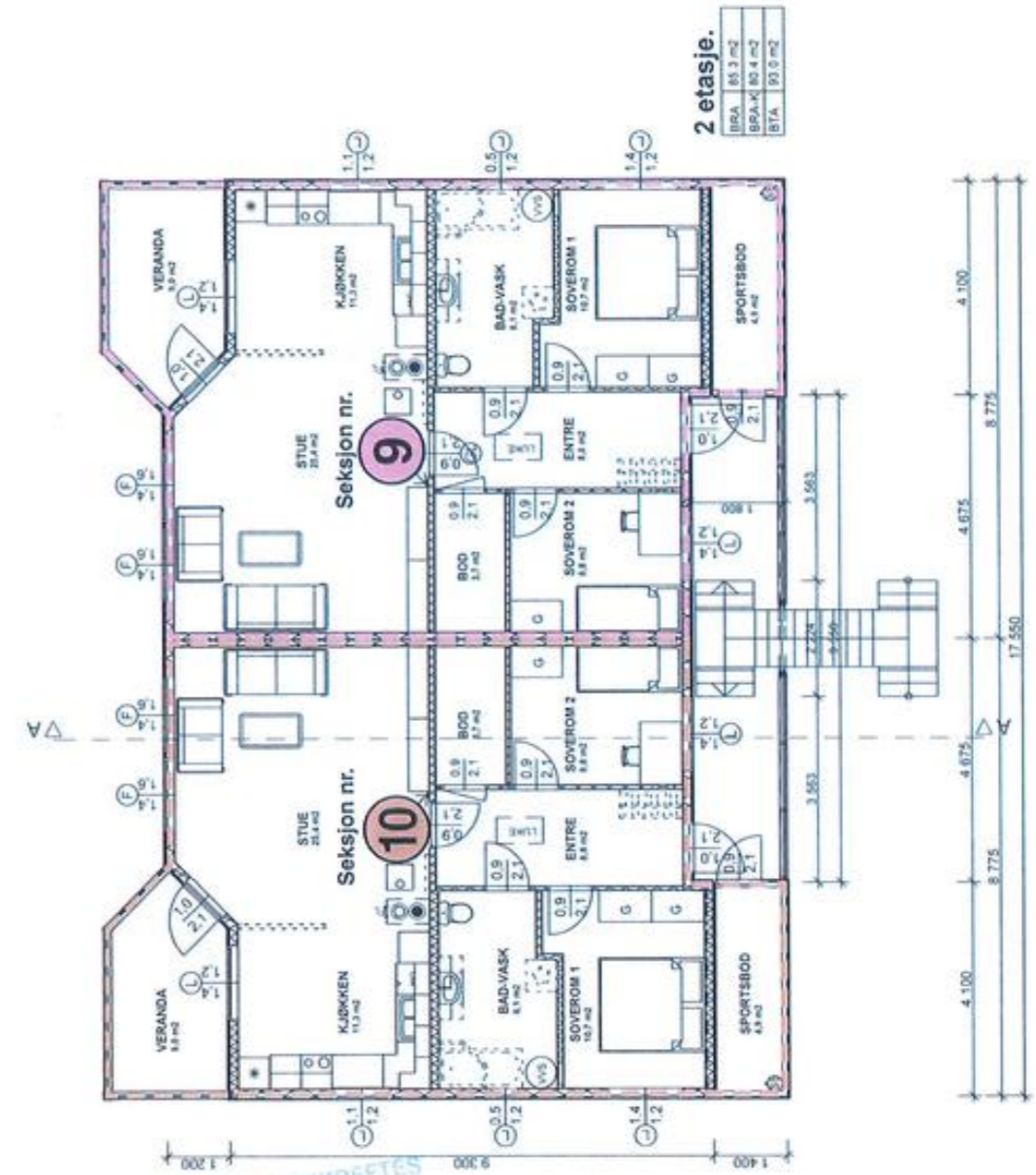


RETT GJENPART BEKREFTES  
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 19 av 28

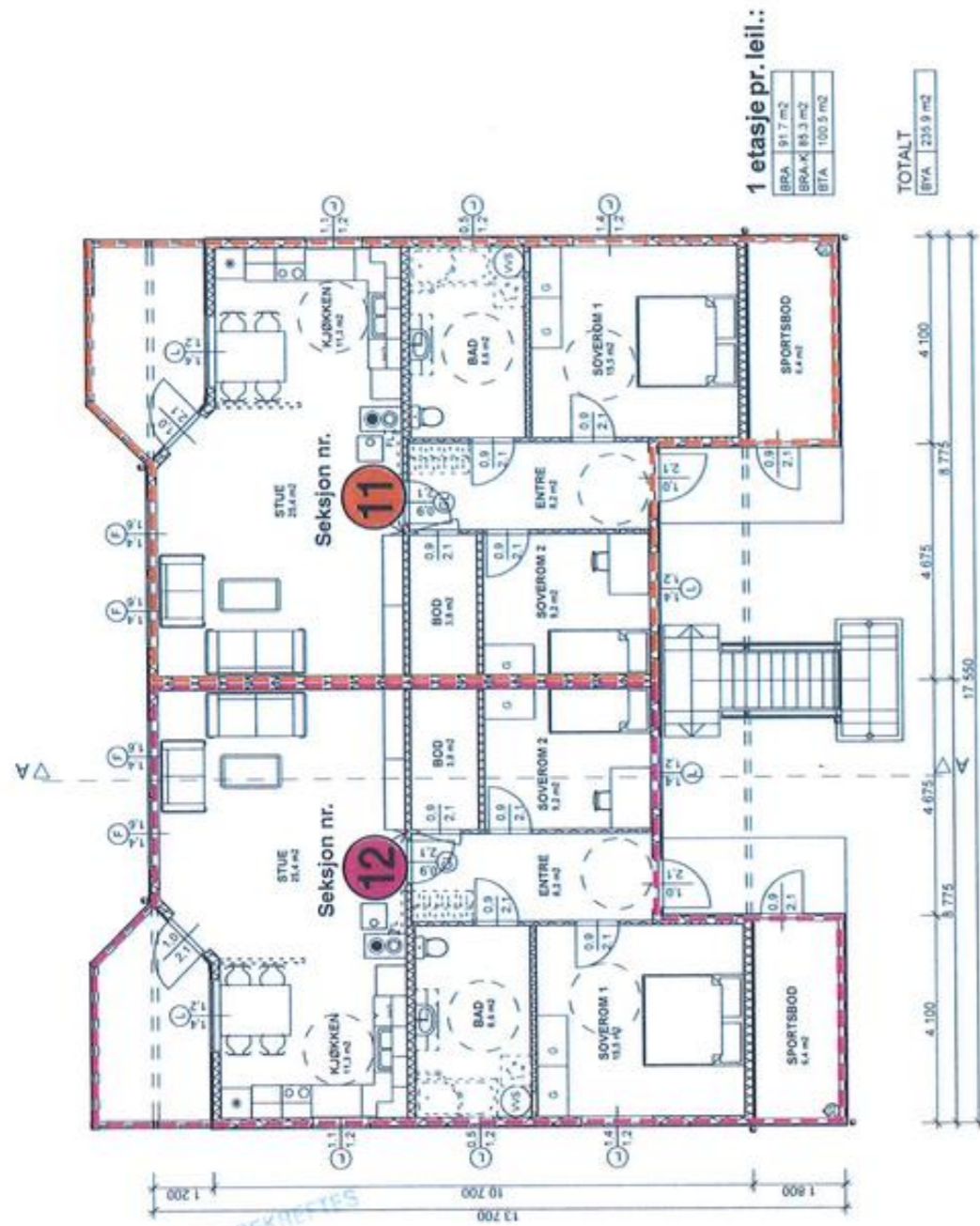


RETT GJENPART BEKREFTES  
Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 21 av 28

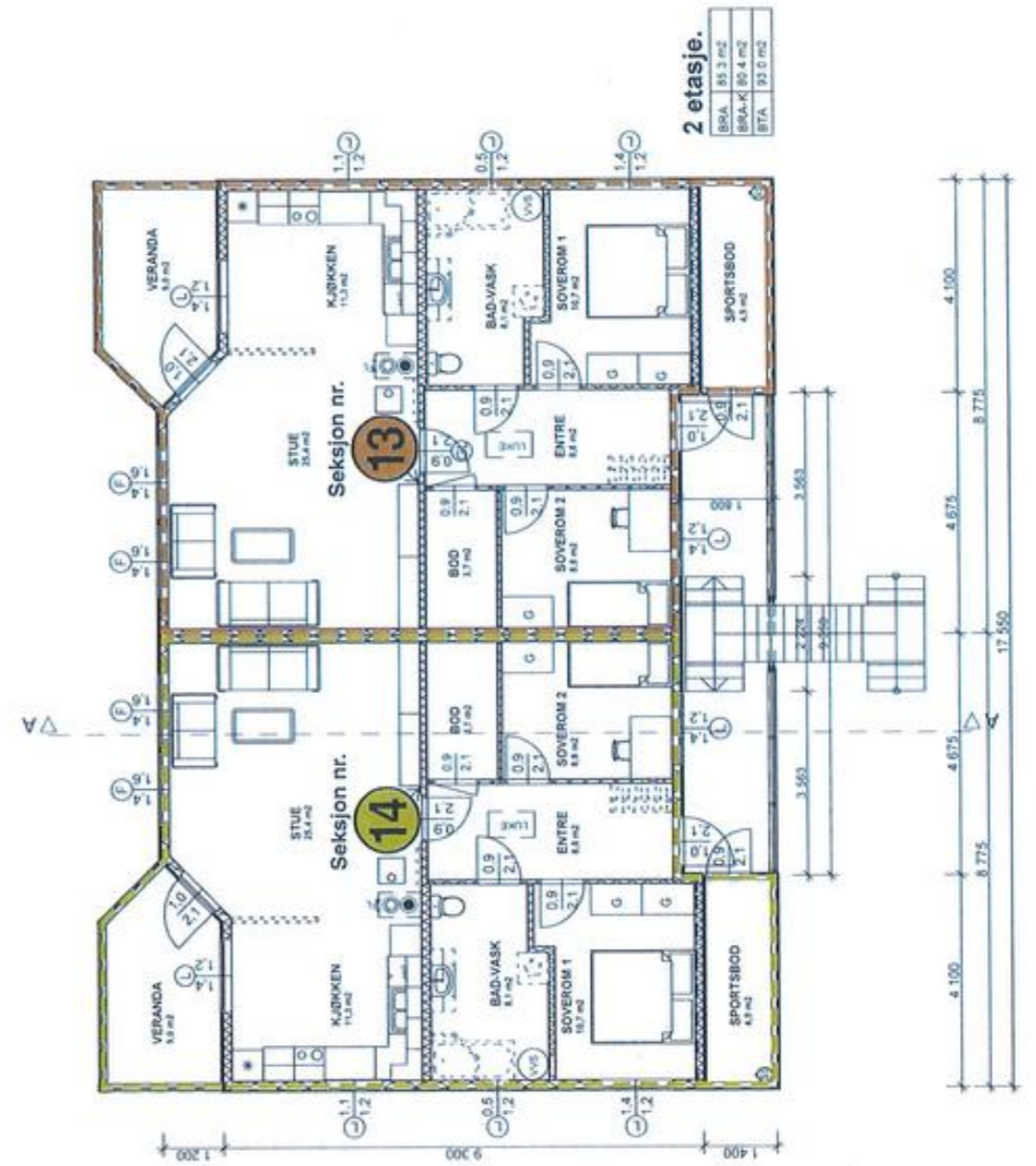


RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund Kommune  
Kartbygging



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 23 av 28



RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund Kommune  
Kartbygging



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 25 av 28



#### SAKSOVERSIKT DELEGERT SAK

Saksnummer:	Saksbehandler:	Per Anders Aure
JournalID: 13/13891	ArkivsakID: 13/1242-6	Arkiv: 17/976

Orgnr:	Motedato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	27.02.2013	153/13

#### GNR. 17 BNR. 976 - BEGJÆRING OM EIERSEKSJONERING, KARTOG OPPMÅLING JNR. 040/13 REKVIRENT :NORGESHUS DIN BOLIG AS

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner, datert 24.01.2013 - registrert mottatt 26.02.2013, av eiendommen gnr. 17 bnr. 976.

#### Saksopplysninger

På eiendommen gnr. 17 bnr. 976 er oppført 3 stk. firemannsboliger og en tomannsbolig. Dette gir til sammen 14 boenheter. Det er gitt igangsettingstillatelse til alle boenhetene den 30.01.2012 og det vises til del.sak 51/12, 59/12, 65/12 og 67/12. Eiendommen blir i begjæringen oppdelt i 14 seksjoner, snr. 1 - 14, til boligformål. Det er ikke begjært tilleggsdeler i bygning og/eller grunn, slik at det som ikke knyttes til egen bruksenhet er fellesareal. Det ligger ikke til kommunens mandat å kontrollere vedtekter og vedlegg som er knyttet til disse.

#### Vurdering

Fremsatt begjæring om oppdeling av tre firemannsboliger og en tomannsbolig, til sammen 14 boligseksjoner til boligformål, egenerklæring, inkl. nødvendige tegningsvedlegg og situasjonsplan avklarer de enkelte bruksenheter og disse sin beliggenhet. Dette er i samsvar med de krav eierseksjonsloven stiller for at en eiendom kan oppdeles i eierseksjoner.

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling



Attestert kopi av dok.nr. 2013/180234/200  
Uthentet 2024-04-10 09:44

Side 27 av 28

#### Vedtak:

I medhold av eierseksjonsloven § 9 gis herved tillatelse til at eiendommen gnr. 17 bnr. 976 oppdeles i 14. stk. eierseksjoner, snr. 1 -14, til boligformål, slik det går frem av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 24.01.2013, jfr. sak med tildelt jnr. 040/13 ved virksomhet for kart og oppmåling. Avgrensningen for de enkelte bruksenheter er klargjort gjennom situasjonsplan og plantegninger.

Dette vedtaket er fattet ihht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Per Anders Aure  
kart og oppmålingssjef

RETT GJENPART BEKREFTES  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

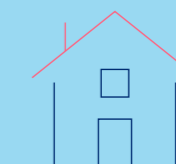
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Gamle Blindheimsveg 70C, 6012 ÅLESUND. Gnr. 17, bnr. 976, snr. 14 i Sameiet Gnr.17 Bnr.976 i Ålesund, oppdragsnr.: 1400260102  
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Jon Kristian Røsok**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
917 38 352  
jon@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

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