

# PROAKTIV

## Meget fin 3-roms med garasje

Her får du solrik terrasse og to  
soverom i velholdt sameie.

OSPEDALSVEGEN 5C



## 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

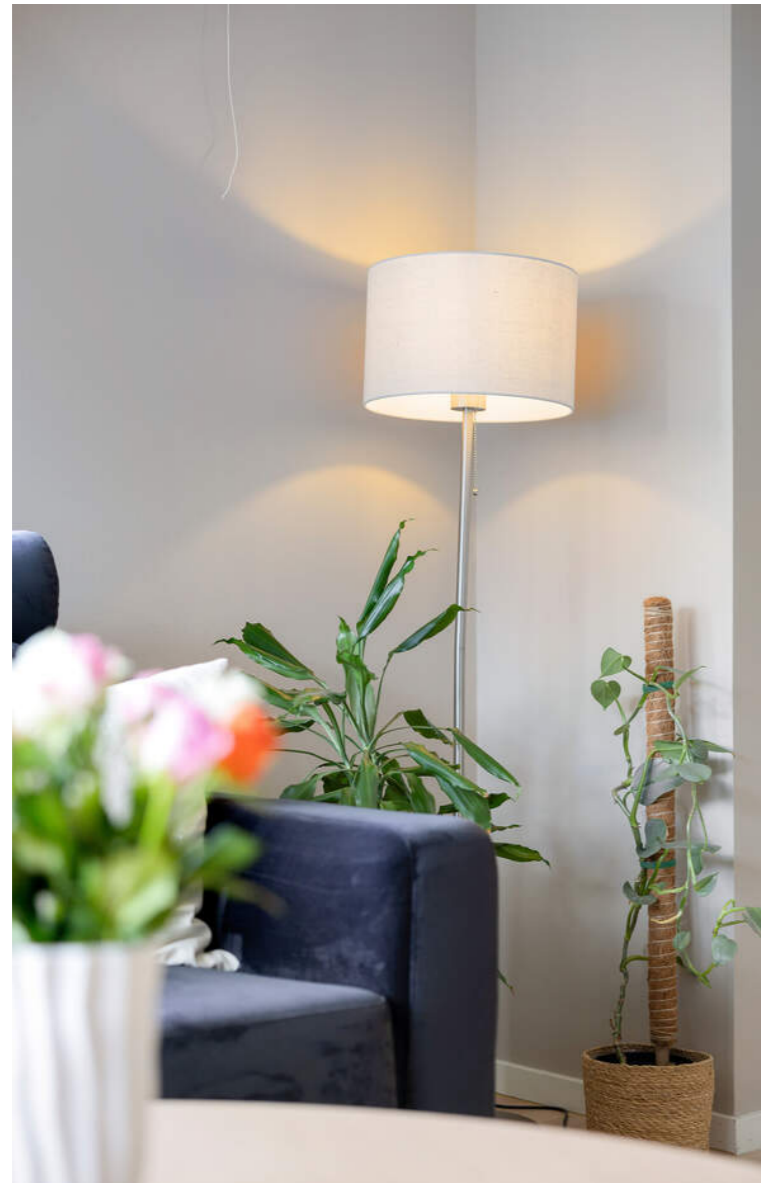
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# BLINDHEIM

Meget fin 3-romsleilighet med garasje m/lading og stor solvendt terrasse. To gode soverom, og separat bad og vaskerom.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ospedalsvegen 5C, 6012  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 18, bnr. 138, snr. 12 i  
Bustadsameiget Gnr.18 Bnr. 138 i Ålesund

**Prisantydning:** 3.500.000,-

**Omkostninger:** 102.570,-

**Andel fellesgjeld:** 33.800,-

**Totalpris:** 3.636.370,-

**Kommunale avgifter:** 13.478,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2011

**Rom/soverom:** 3/2

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

**BRA-i:** 77 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje, og  
ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

**Tomt:** 2826.1 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.000,-

**Felleskostnader inkl.:** Bygningsforsikring,  
nedbetaling av lån og vedlikehold.

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	96		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:  
**Inge-André Godø**



**Inge-André Godø**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 464 13 190  
**E-post:** inge@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Inge-André Godø 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 Inge 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Meget fin 3-romsleilighet med garasje m/lading, god standard, stor solvendt terrasse og nærhet til det meste.

Sentralt beliggende i Ospedalsvegen har du gode forutsetninger for en hverdag fylt med opplevelser i nærområdet. Her bor du tett på naturen med kort vei til arbeid og med praktiske avstander til det aller meste du trenger i hverdagen.

Leiligheten går over 77 kvm og ble oppført i 2011. Leiligheten ligger i en høy førsteetasje, så her får du en luftig følelse preget av lite innsyn, store vindusflater mot utsikten og mye naturlig lysinnslipp.

En fin terrasse som er delvis overbygd sørger for at man kan ha venner på besøk, nyte utsikten alene eller følge vær og vind gjennom alle årstidene.

En åpen løsning på stuen sørger for

trivelig atmosfære, og to gode soverom, et helfliset bad og eget teknisk rom gir en svært god total. Egen garasje med tilhørende bod må også trekkes fram. Velkommen!

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



# 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 i Ospedalsvegen 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

🚏 Blindheimshallen Linje 2, 21, 110, 250	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min 🚗

## DAGLIGVARE

Eurospar Blindheim	11 min 🚶
Rema 1000 Blindheim PostNord	13 min 🚶 1.1 km

## VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Blindheim	11 min 🚶

## SPORT

🏠 Blindheimshallen Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
🏠 Blindheim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Sprek365 Blindheim	12 min 🚶
🏊 MOVA Blindheim	12 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

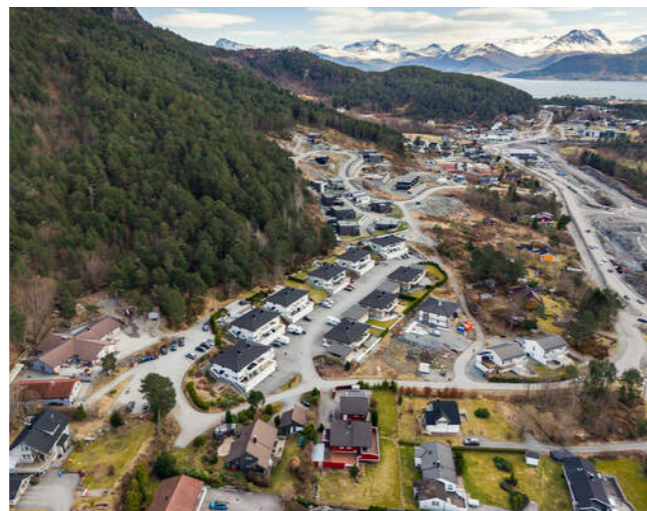
Det er gode kollektivmuligheter fra nabolaget hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 6 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard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

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

Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handzon og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller Rema 1000 like ved.

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

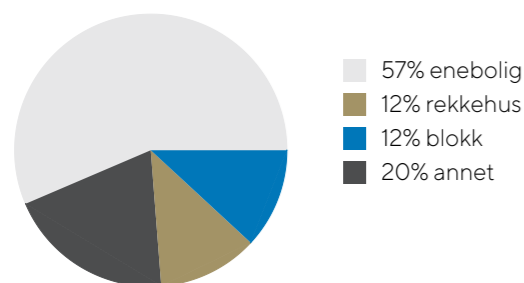


Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Blindheim barneskole ligger 1500 meter fra eiendommen og tar cirka 20 minutter å forsere til til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 0,7 kilometer fra eiendommen og med rask gange ikke mer enn 10-12 minutter til fots. Videre er det en rekke attraktive 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.

## BOLIGMASSE

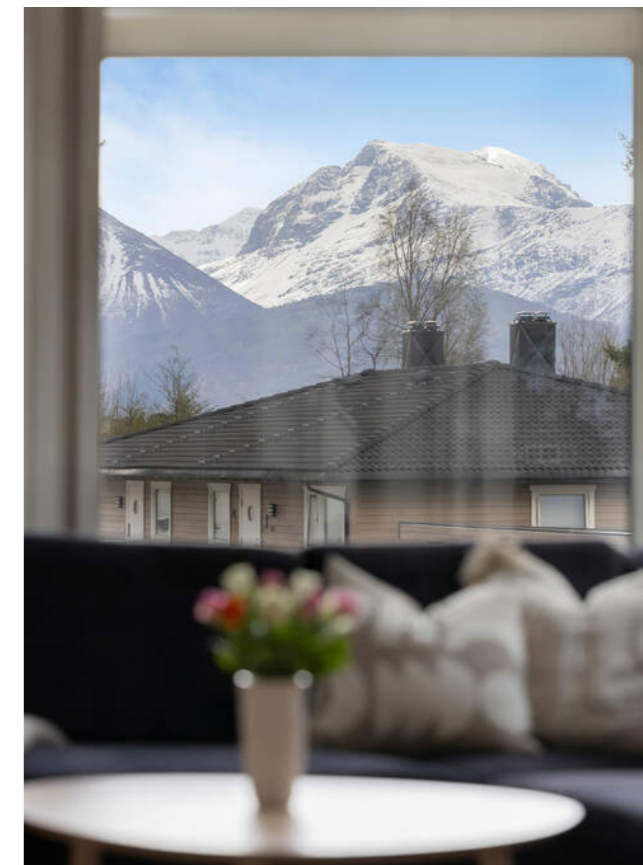


## SKOLER

Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	13 min 1.2 km
Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	22 min 2 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	9 min 5.2 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	9 min 6.3 km

## BARNEHAGER

Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1.3 km
Heimdalen barnehage (0-5 år) 54 barn	15 min 1.4 km



### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av ene- og flermannsboliger.

### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

Se beliggenhetsbeskrivelsen og evt. mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

# VELKOMMEN TIL OSPEDALSVEGEN 5C

Vi starter utendørs – boligen har en solvendt uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer på sameiets tomt.

## Parkering

Parkering i garasje, og ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

## Tomtestørrelse

2 826 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Skrånende sydvendt tomt. Den er opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser ved garasjene mot sør. Det er støpt trapp på terrenget til repos av betong ved inngangspartiet. Det er en beplantet skråning øst for trappen.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en firemannsbolig fra 2011, som er forholdsvis ny. Den korsdelte firemannsboligen er underbygd med kjeller. Den er oppført med grunnmur av betong og støpt golv på grunnen. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduer og verandadør med karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Det er en tett malt dør mot den utvendige boden (fra 2025). Det er en leddport av lakkert stål mot garasjen. Over deler av garasje og bod er det terrasse. Denne har golv av terrassebord over dekke av stedstøpt betong, rekkverk og levegg av tre. Tak som valmtak tekket med betongstein.

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Dører: Det er saget hull og montert en katteluke på verandadøren.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 15 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Bod, overflater golv: Det er ikke mulig å se om tettesjiktet har en oppkant foran eller under døren. Dersom der ikke er oppkant, er tettesjiktet avsluttet 5 mm. for lavt, iht. regelverk for våtrom.
- Bod, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 15 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.





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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap i boden
- Stoppekran og reduksjonsventil i boden
- Avløpsrør av plast
- Sentralavtrekk fra stue/kjøkken, bad og bod
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Gulvvarme i gangen og på badet
- Opplegg for sentralstøvsuger
- Røykvarsler og håndslukker
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt på kjøkkenet
- Lader for elbil i garasjen

#### Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 11. mars 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i leiligheten siden han kjøpte den i 2023, og opplyser om følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (usikker på firmanavn): Skiftet dør til utebod.

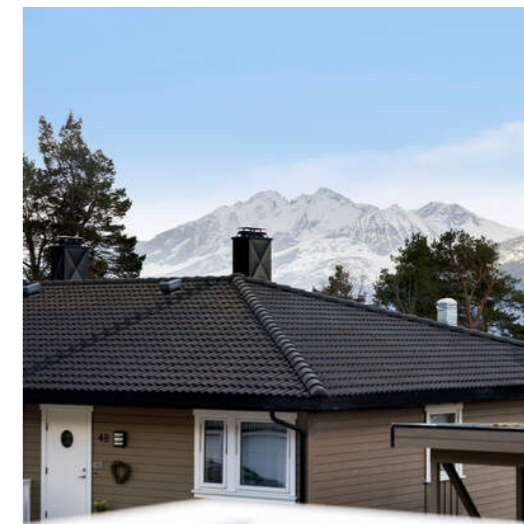
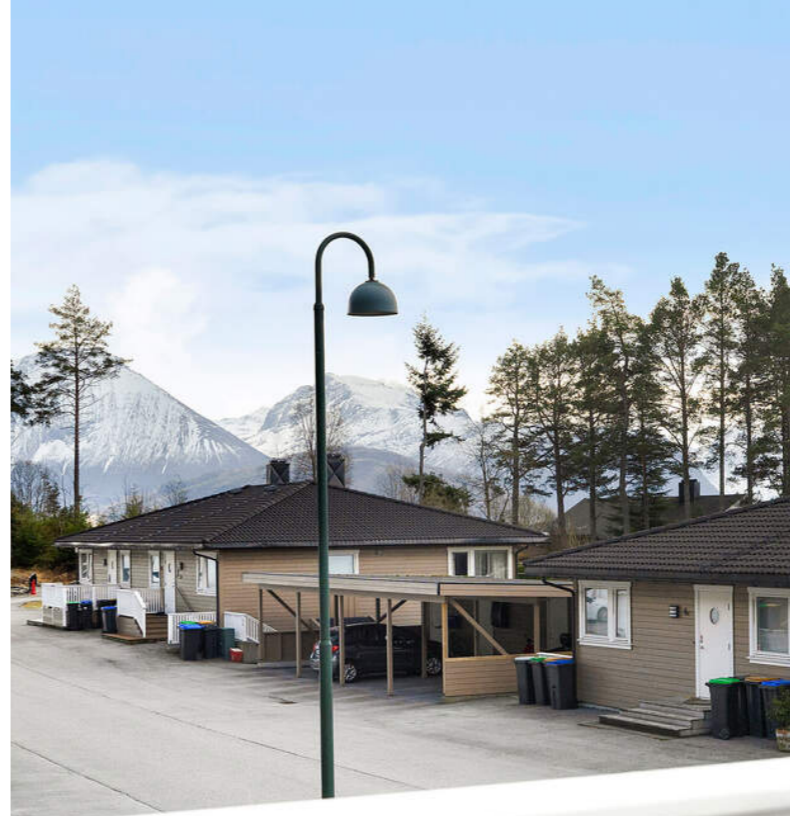
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

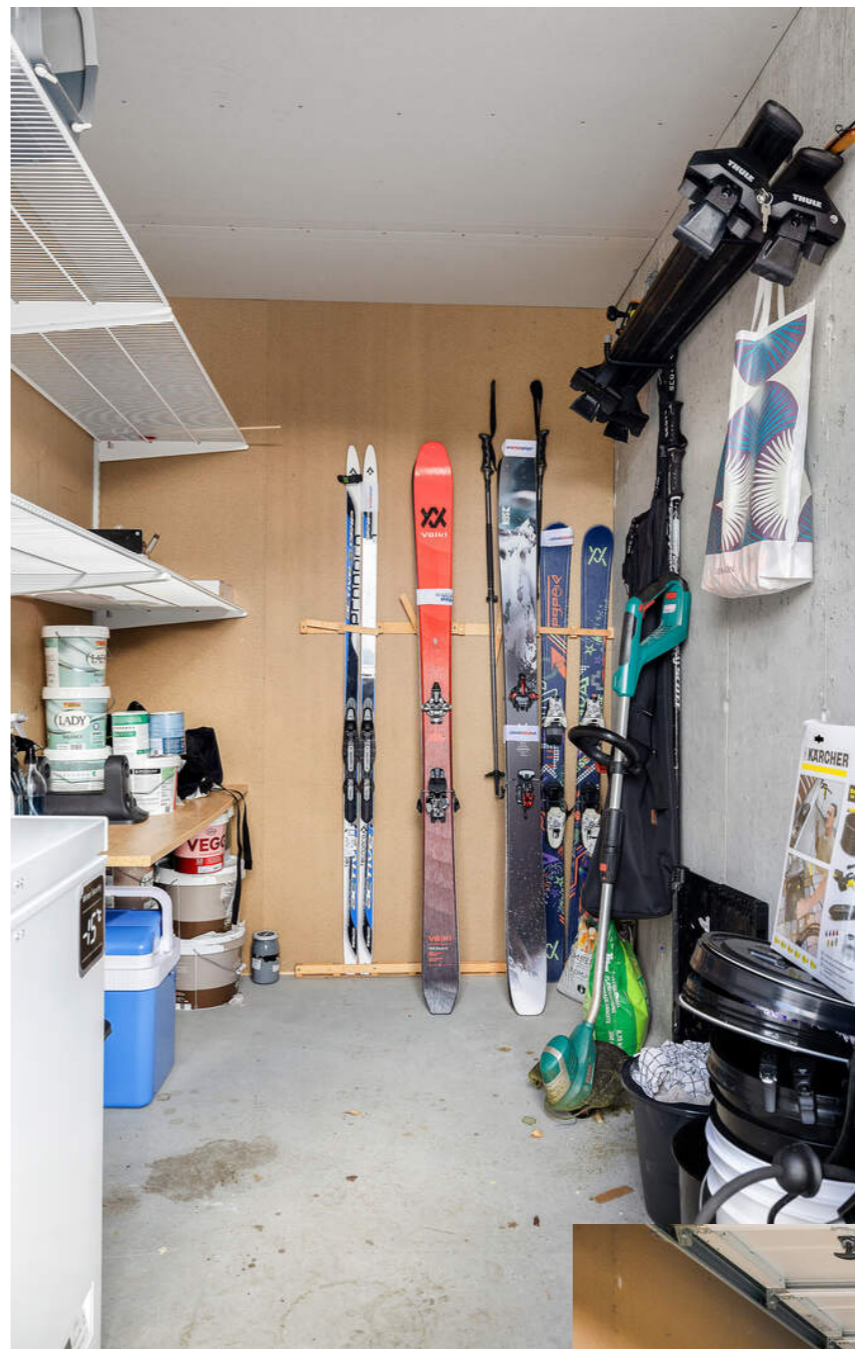
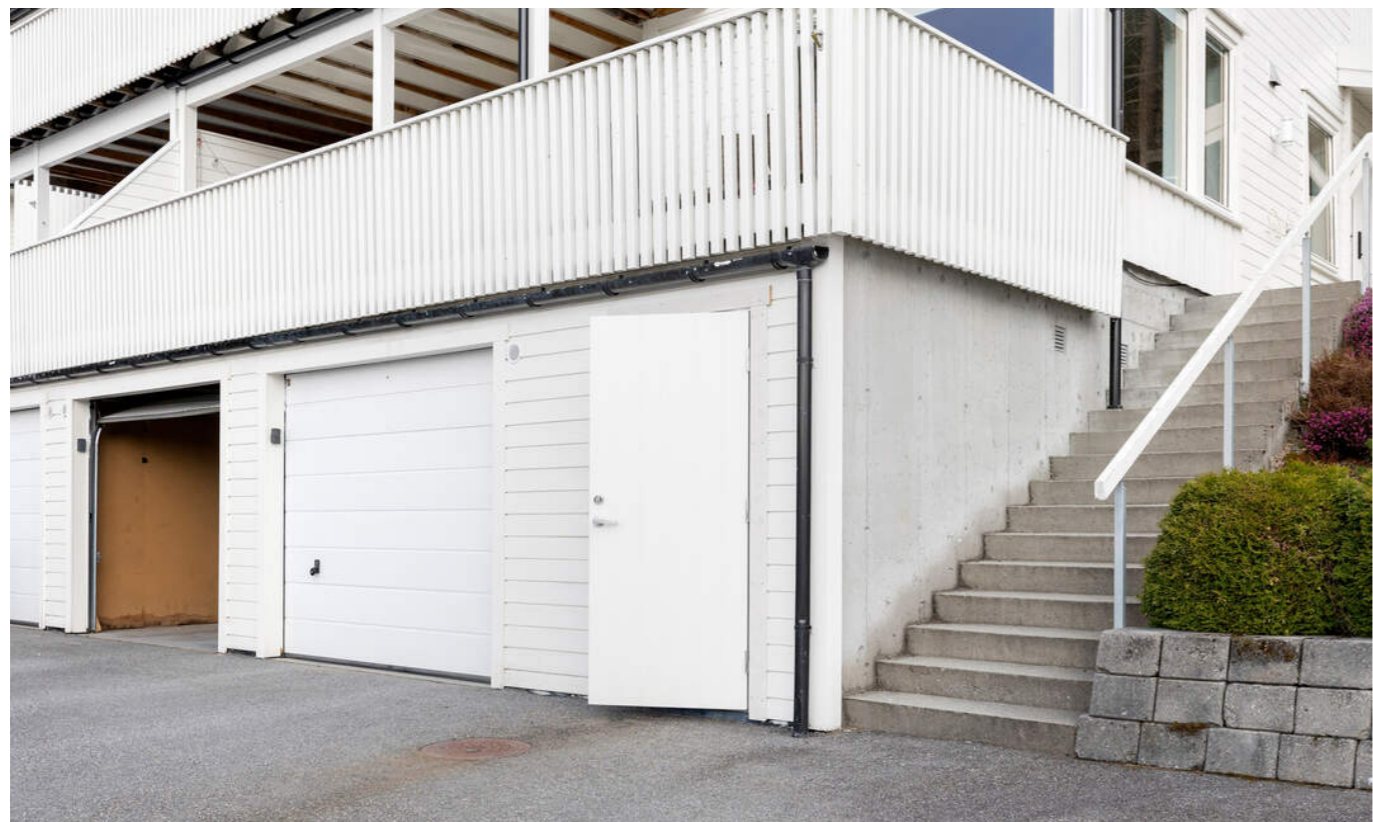
Ja, nytt arbeid i 2023 av faglært (Brattvåg Elektro): Installert elbil lader.



## HER KAN SOLEN NYTES

Denne romslige terrassen er delvis overbygd, har svært gode solforhold og nydelig utsikt.





**BOD OG GARASJE**

Bilen parkeres i garasjen hvor den kan settes på lading. Ved siden av garasjen er det også en bod som tilhører denne leiligheten.



GOD Plass TIL DET MESTE



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.  
I tillegg er det garasje og bod i kjelleretasjen som tilhører denne leiligheten.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 23 kvm  
Total BRA: 23 kvm

1. etasje  
BRA-i: 77 kvm  
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 29 kvm

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

## Standard

Velkommen til Ospedalsvegen 5C - en flott selveierleilighet beliggende i førsteetasjen av et forutsigbart og velholdt sameie.

Her kommer man i stor grad til duk og dekket bord med god standard, garasje, elbillader og solrik terrasse.

Du parkerer bilen i din egen garasje, kobler elbilladeren til bilen og trasker de få trappetrinnene opp til leiligheten.

Inne er leiligheten fra Norhus av god stand, med parkettgulv, to store soverom og åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet.

Leiligheten ligger sørvestvendt, og her får du fra den delvis overbygde terrassen en fin utsikt og gode solforhold.

Kjøkkenet i leiligheten har takhøye overskap, dels integrerte hvitevarer (ikke kjøleskap og komfyr) og går i en praktisk L-form. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

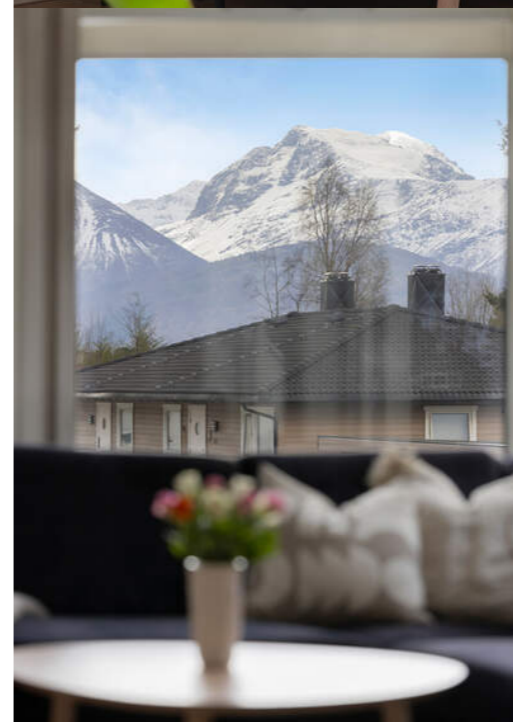
På stuen har du vindusflater som forsterker det luftige inntrykket hvor det samtidig er lite innsyn.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og har fornuftig utnyttelse. Her er det dusjnise, vegghengt wc og stor baderomsinnredning, samt speil med integrert belysning. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

Det tekniske rommet har flislagte gulvflater, tekniske installasjoner, og plass til tørkestativ, oppbevaring eller lignende.

I tillegg er det oppbevaringsmuligheter i garasje og egen bod utenfor leiligheten.

Velkommen til visning - husk påmelding.



## PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten består av en åpen stue-/kjøkkenløsning, to romslige soverom, helfliset bad og en innvendig bod.

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp gjennom gulvvarme på bad og i gangen, og ellers elektrisitet.

**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.

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Modernisering og påkostninger**

2023 - Montert lader for elbil

2025 - Byttet døren mot den utvendige boden

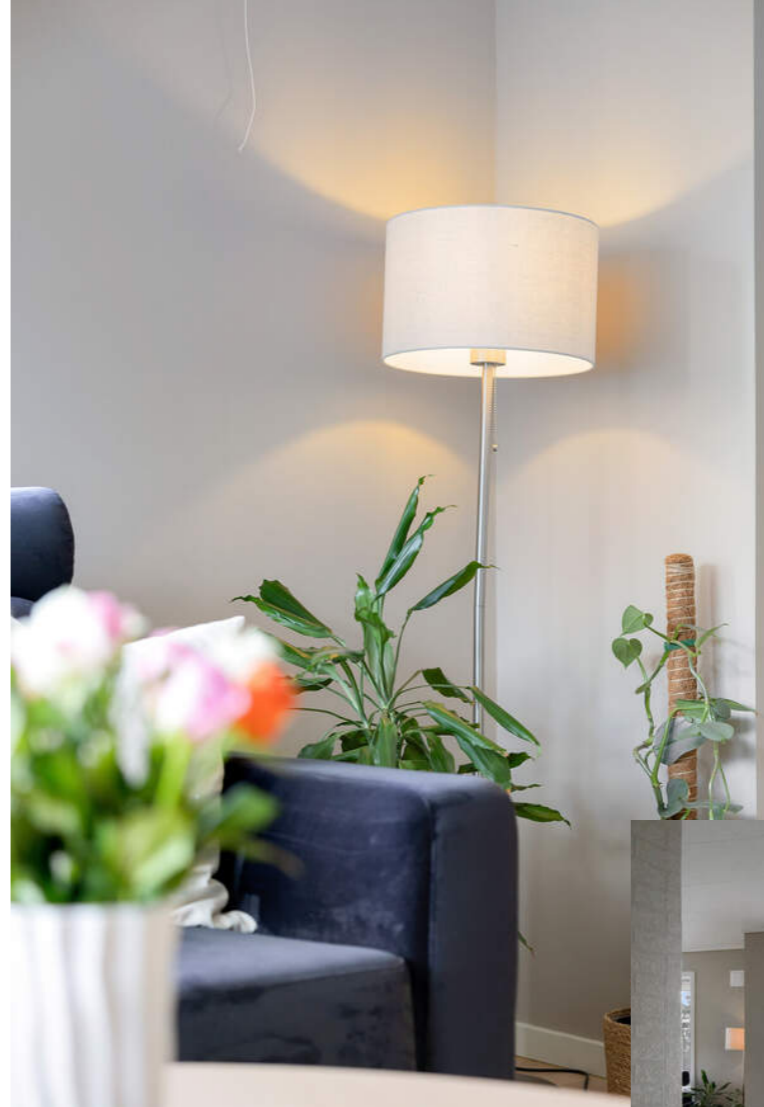


### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring







## GODE SOLFORHOLD

De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp.





## KJØKKEN

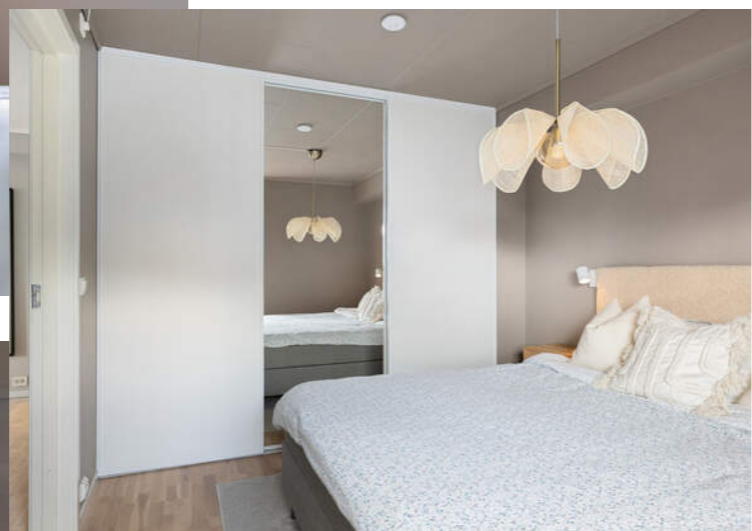
Den flotte innredningen har laminert benkeplate, nefelt oppvaskkum og integrert mikrobølgeovn.



## GOD Plass

Her er det god plass til alt en måtte ønske av service, kjøkkenmaskiner og benkeplass.





## TO LUNE SOVEROM

Hovedsoverommet har en stor skyvedørgarderobe, men samtidig plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det andre soverommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.



## BAD OG VASKEROM

Badet er helflisset med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her er det også en flott baderomsinnredning og et høyskap.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

---



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Berit Samunsen

### Felleskostnader pr. mnd

1.000,-

### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, nedbetaling av lån og vedlikehold.

### Andel fellesgjeld

33.800,- per tirsdag, 24. februar 2026

### Andel fellesformue

6.348,- per tirsdag, 24. februar 2026

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

### Dyrehold

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

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

13.478,- for 2025

### Eiendomsskatt

4.756,- for 2025

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.2016 som omhandler hus 3, nybygg/firemannsbolig. De godkjente og byggemeldte tegningene av leiligheten stemmer overens med dagens bruk. Garasjen er adskilt fra nabogarasjen mot vest med en vegg, som ikke er med på tegningene. Dette tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 22. februar 2016

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/18/138/12:

15.07.2011 - Dokumentnr: 560930 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tomteservice AS

Org.nr: 971 579 749

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1508 Gnr:18 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne gjelder at Tomteservice AS, eller den firmaet gir tillatelse til, har vederlagsfri rett til å legge å ha liggende vann-, avløp- og overvannledninger, samt veigrøfter, veiskråninger, veiskjæringer, sluk, elektriske kabler, kabelskap, gatelysmaser etc. inn på tomten i den utstrekning dette er nødvendig. De skal også ha tillatelse til uhindra og vederlagsfri rett til når som helst å utføre tilsyn, reparasjon og vedlikehold av slike anlegg. Se mer i vedlagte servitutt bak i salgsoppgaven.

18.07.2011 - Dokumentnr: 564691 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/12

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Blindheim gnr. 18 bnr. 1" datert 18.06.2009 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelse ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til tomtegrensen. 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 kjøper 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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

## Kjerneinformasjon

Onsdag, 11. mars 2026

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

3 500 000,00 (Prisantydning)  
33 800,00 (Andel av fellesgjeld)

3 533 800,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
88 320,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

89 670,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
102 570,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 623 470,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 636 370,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

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. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og meglers 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 kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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 meglers for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

## Kjerneinformasjon

#### **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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### **Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med meglers 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 meglers.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

## Kjerneinformasjon

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

Tore André Grytten

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av salgssum. Estimert provisjon kr. 44 915,58 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 39 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 89 305,58

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på,

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

Tre roms leilighet  
 Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
 ÅLESUND kommune  
 # gnr. 18, bnr. 138, snr. 12



## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026    Rapportdato: 11.03.2026    Oppdragsnr.: 13707-1679    Eiendomsverdi ref nr: NA1794

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 opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 2 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## 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 fuktøk.

### 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 3 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## 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.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 4 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 2011  
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike noe fra dagens standard.

Boligen er forholdsvis ny og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.  
Tidligere eier har byttet innredningen på badet.  
Dagens eier har fått ettermontert lader for el - bil i tilknytning til garasjen og har byttet døren mot den utvendige boden.

Rekkverket rundt verandaen er for lavt iht gjeldende regelverk, Tettesjiktet i bod og bad har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.  
I boden er høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren målt til 20 mm. denne bør være minst 25 mm.

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

### Tre roms leilighet - Byggeår: 2011

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Korsdelt firemannsbolig underbygd med garasjer.  
Oppført med grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen.  
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.  
Vinduer og verandadør med karmen av tre og isolerglass.  
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt.  
Tett malt dør mot den utvendige boden (fra 2025)  
Leddport av lakkert stål mot garasjen  
Terrasse over deler av garasje og boden.  
Gulv av terrassebord over dekke av stedstøpt betong.  
Rekkverk og levegg av tre  
Tak som valmtak tekket med betongstein.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Parkett og fliser på gulvene  
Sparklede og malte plater/ malt tapet på veggene  
Malte trefiberplater i himlingene  
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbord.  
Skyvedørgarderobe i det ene soverommet  
Pipe, mulighet for vedovn, på stuen

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Badet har fliser på gulvet og på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten. Høyskap.  
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Vegghengt wc  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel  
Sentralavtrekk fra badet

Boden med sluk og vanninstallasjoner har flislagt gulv, malte trefiberplater på veggene.

Varmtvannstanken er plassert i boden  
Sentralavtrekk fra boden

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkken og stue med åpen løsning.  
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Integrert mikrobølgeovn.  
Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fyseskap.  
Komfyrvakt.  
Avtrekksvifte over komfyren

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Rør i rør system for tappevann  
Fordelingskapet er plassert i en vegg i boden.  
Støppekran og reduksjonsventil for vann i boden.  
Avløpsrør av plast  
Leiligheten har sentralavtrekk fra stue/ kjøkken, bad og bod.  
Varmtvannstank, ca 200 liter, i boden  
Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i boden.  
Gulvvarme i gangen og på badet  
Opplegg for sentralstøvsuger  
Røykvarsler. Håndslukker.  
Opplegg for fiberoptisk internettlinje  
Komfyrvakt på kjøkkenet.  
Lader for el - bil i garasjen

**Markedsvurdering**  
Totalt Bruksareal 100 m<sup>2</sup>  
Totalt Bruksareal for hoveddel 100 m<sup>2</sup>  
Totalpris 3 500 000

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Tre roms leilighet**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Garasjen er adskilt fra nabogarasje mot vest med en vegg.  
Denne veggen er ikke med på tegningen.

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

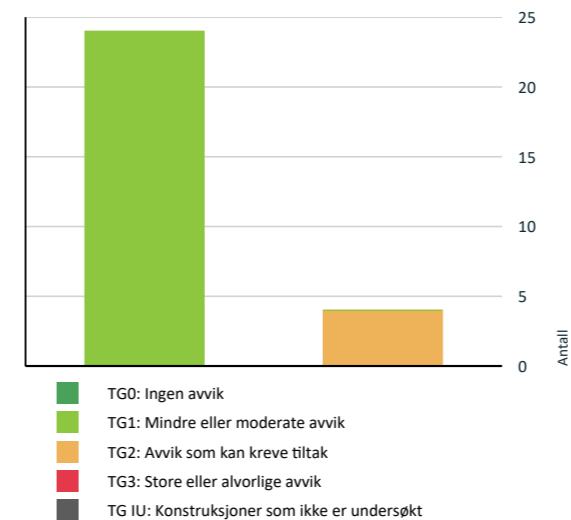
Side: 5 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Tre roms leilighet

#### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 1 etasje > Bod > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 1 etasje > Bod > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 6 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET

**Byggeår**  
2011

**Kommentar**

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Montert lader for el -bil
2025	Modernisering	Byttet døren mot den utvendige boden

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduene har karmen av tre og isolerglass.



Vinduene har karmen av tre og isolerglass

#### TG 2 Dører

**Beskrivelse**  
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Tett malt dør mot den utvendige boden (fra 2025). Leddport av lakkert stål mot garasjen.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er saget hull og montert en katteluken i verandadøren

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Dersom katteluken skal fjernes, må dørbladet byttes

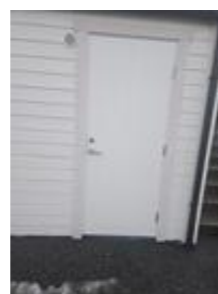
Hoveddør



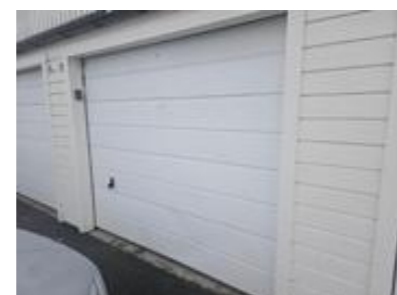
Verandadør



Dør mot utvendig bod



Garasjeport



#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 7 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Terrasse over deler av garasje og boden.  
Gulv av terrassebord over dekke av stedstøpt betong.  
Rekkverk og levgg av tre

#### TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp av betong på terrenget opp til inngangspartiet i 1 etg.  
Rekkverk med stolper av metall, håndrekk av tre

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Parkett og fliser på gulvene  
Sparklede og malte plater/ malt tapet på veggene  
Malte trefiberplater i himlingene

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille av betong mot garasje og boden i østlig del av leiligheten.  
Støpt gulv på grunnen i nordre del av leiligheten

#### 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

#### TG 1 Rom Under Terrenget

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Borret hull i yttervegg under terrenget i boden.  
Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler uten unormalt utslag.  
Måleresultat 14,3 %



Ingen indikasjon på unormal fukt i vegg

#### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

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

#### TG 1 Garasje og bod

**Beskrivelse**

Garasje og bod i kjelleren.  
Betonggulv, vegger dels av betong, dels platekledd.  
Gipsplater i himlingen.  
Bod til side for garasjen, adkomst gjennom egen ytterdør.  
Isolert stålport med automatisk portåpner til garasjen.  
Lys og stikkontakt. Lader for el - bil.

### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

##### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad fra 2011.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.  
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

#### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

#### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 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 i dusjen til overkant av flisledningen  
foran døren ble målt til ca 30 mm.

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 8 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

To plastluker i gulvet.  
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 15 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag.  
Tettesjiktet antas å ha en del gjenværende levetid men denne er vanskelig å fastsette nøyaktig.



Plastluk med mansjett og klemring

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Speil med lys på veggen over servanten. Høyskap.  
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Vegghengt wc  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, bod. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (10,6 %)  
Dusjnisen ligger mot nabolielighet og mot yttervegg under terrenget.  
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

### 1 ETASJE > BOD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bod med vanninstallasjoner og sluk i gulvet.  
Rommet er ikke forskriftsmessig definert som våtrom men det må tåle vannsøl.

### 1 ETASJE > BOD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Boden har malte trefiberplater på veggene og i himlingen

### 1 ETASJE > BOD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk ca 1:100.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.  
I tillegg en oppkant under dørterskelen. Det er ikke mulig å se hvorvidt tettesjiktet faktisk er ført opp under døren.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å se om tettesjiktet har en oppkant foran eller under døren.

Dersom der ikke er oppkant, er tettesjiktet avsluttet 5 mm for lavt, iht regelverk for våtrom.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 9 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Boden fungerer med dagens bruk.  
Både varmtvannstank og avløp fra fordelingskap er plassert langt unna døren.  
Gulvet har fall til sluk.

### 1 ETASJE > BOD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 15 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet.  
Tettesjiktet antas å ha en del gjenværende levetid, men denne er vanskelig å fastsette nøyaktig.



Plastluk med mansjett og klemring i boden

### 1 ETASJE > BOD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i boden

### 1 ETASJE > BOD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Sentralavtrekk fra boden

### 1 ETASJE > BOD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Borret hull i veggen mellom boden og badet, utenfor våt sone.  
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (10,6 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

### KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Integrrert mikrobølgeovn.  
Plass for komfyr og oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fyseskap.  
Komfyrvakt.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekksvifte over komfyren

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann  
Fordelingskapet er plassert i en vegg i boden.  
Stoppekran og reduksjonsventil for vann i boden.

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 10 av 21

## Tilstandsrapport



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

**Avløpsrør**
**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast

**Ventilasjon**
**Beskrivelse**

Leiligheten har sentralavtrekk fra stue/ kjøkken, bad og bod.

**Varmtvannstank**
**Beskrivelse**

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, i boden

**Elektrisk anlegg**

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

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

**Beskrivelse**

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i 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.  
2011
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, Bravida as  
Samsvarserklæring for lader til el - bil, BRA elektro as

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?

## Tilstandsrapport

Nei

**Generell kommentar**

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



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring for nyanlegg på papir i fdv mappen. Samsvar for billader finnes elektronisk.

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

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

**Helse, miljø og sikkerhet**
**Vurdering av avvik:**

- 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.

Bygget er oppført iht regelverk fra 1997.

Krav om radonsperre kom i fbm tek - 10.

Det kan likevel være radonsperre under bygget, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Rekkverket rundt verandaen er ca 82 cm høyt.

Krav til rekkverkshøyde var minst 90 cm i regelverket fra 1997, i dag er kravet minst 100 cm.

Avviket skyldes trolig at det er lagt terrassegulv over dekket etter et rekkverket ble oppført.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen.

Rekkverket rundt verandaen må forhøyes for å oppfylle gjeldende regelverk.

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m<sup>2</sup>/77 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

### Markedsvurdering

To roms leilighet med terrasse og garasje.  
Fint beliggende i et etablert boligområde på Blindheim.  
Bussholdeplass, dagligvarebutikker, skole og barnehage finnes i nærområdet.  
Ca 3,5 km til butikksentrene på Moa.  
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder på Emblemsfjellet.

### Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 13 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ospedalsvegen 7A ,6012 ÅLESUND 80 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	24-03-2025	3 770 000	3 900 000		3 900 000	48 750
2 Ospedalsvegen 11A ,6012 ÅLESUND 79 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	01-08-2024	3 550 000	3 800 000		3 800 000	48 101
3 Ospedalsvegen 6D ,6012 ÅLESUND 77 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	27-02-2025	3 490 000	3 560 000		3 560 000	46 234
4 Ospedalsvegen 9D ,6012 ÅLESUND 79 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	25-04-2024	3 490 000	3 540 000		3 540 000	44 810
5 Ospedalsvegen 7B ,6012 ÅLESUND 77 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	23-02-2025	3 500 000	3 450 000		3 450 000	44 805
6 Ospedalsvegen 2D ,6012 ÅLESUND 78 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	25-04-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	44 231
7 Ospedalsvegen 11B ,6012 ÅLESUND 76 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	22-05-2024	3 490 000	3 490 000		3 490 000	44 177
8 Ospedalsvegen 9A ,6012 ÅLESUND 80 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	08-02-2024	3 500 000	3 450 000		3 450 000	43 125

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 14 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	4 756
Kommunale avgifter	Kr.	13 658
Felleskostnader	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 600 000</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.	900 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

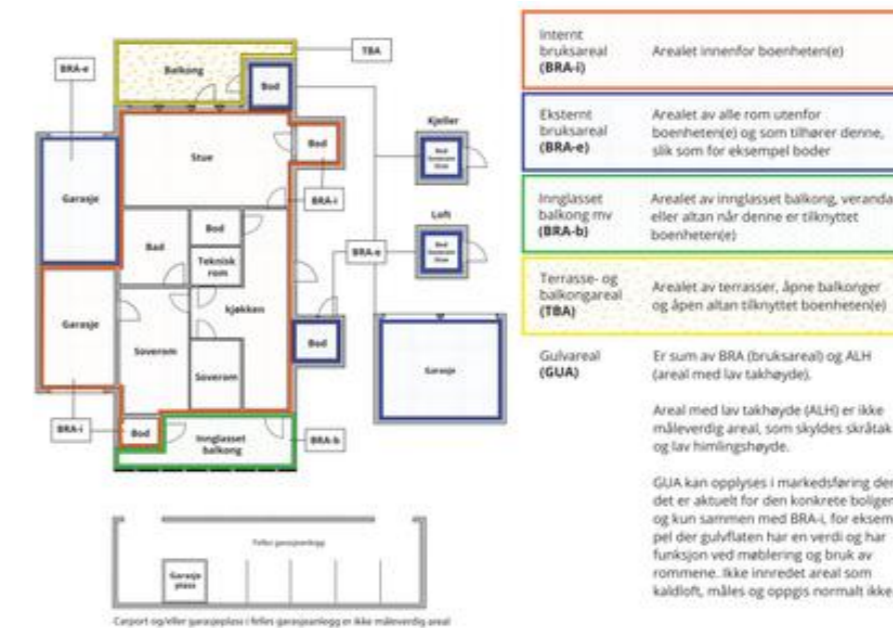
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### 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?](#)

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
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)		
1 etasje	77			77	29
Kjeller		23		23	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>23</b>			<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Garasjen er adskilt fra nabogarasje mot vest med en vegg. Denne veggen er ikke med på tegningen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert lader for el - bil, 2023, Brattvåg elektro as  
Byttet døren til den utvendige boden, 2025, ukjent utførende

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 17 av 21

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Tore André Grytten	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	18	138		12	2826.1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ospedalsvegen 5C

#### Hjemmelshaver

Grytten Tore André

#### Eierandel

1 / 12

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger inn mot foten av Høgelia på Blindheim. Bussholdeplass, dagligvarebutikker, skole og barnehage finnes i nærområdet. Ca 3,5 km til butikksentrene på Moa. Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder på Emblemsfjellet.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsbestemmelser for del av gnr 18 bnr 1 - Blindheim" fra 2009.

#### Om tomten

Skrånende, sydvendt tomt. Opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser ved garasjene mot sør. Støpt trapp på terrenget til repos av betong ved inngangspartiet. Beplantet skråning øst for trappen.

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 18 av 21



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.02.2016		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	28.06.2011		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.01.2009		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.06.2009		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ospedalsvegen 5 c, 6012 ÅLESUND  
Gnr 18 - Bnr 138  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværket 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 hammerlektrode 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

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

- 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/NA1794>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13707-1679

Befaringsdato: 25.02.2026

Side: 21 av 21

PROAKTIV  
EIENDOMSMEGLING



## Egenerklæring

Ospedalsvegen 5C, 6012 ÅLESUND

05 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ospedalsvegen 5C	Ospedalsvegen 5C	

### 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?

November 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.

Har bodd her siden eg kjøpte

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Grytten, Tore André

### 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.

Side 1



**Våtrom**

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

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

**Tak, yttervegg og fasade**

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

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

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skiftet dor til utebod

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Usikker

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
2025

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skiftet dor til utebod

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Usikker

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

Side 2



**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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Installert elbil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Brattvåg elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



#### 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 sjananse for eiendommen eller nrområdet?

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 60733843

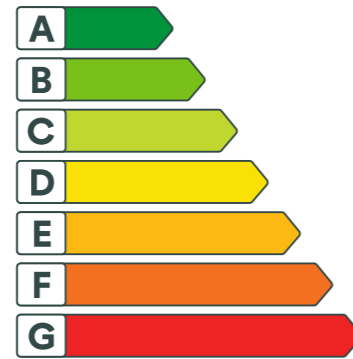
Side 5



Energiattest



Adresse <b>Ospedalsvegen 5C, 6012 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>12.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-269411</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300166181</b>
Gårdsnummer <b>18</b>	Bruksnummer <b>138</b>
Seksjonsnummer <b>12</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</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>2011</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>100,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>77,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</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  
**148,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**142,21 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**10 950 kWh**

VEDLEGG E1

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Bygge- og drøftesaksutvalget

Plan- og bygningssjefen

Sak nr. 751/10 Dato: 27.07.10

Brev datert: 27.07.10

Herm

GNR: 18 BNR: 129 KOMMUNE: Ålesund MALESTOKK Dato: 25.06.2009

BYGGEPLASS: Blindheim 1 : 100 Sign: EH

TEGNE.TYPE: FASADER Hus 1 - 6

HUSTYPE: URBAN 440

norhus  
Norhus Ørsta AS

VEDLEGG E.2

GNR: 18 BNR: 129 KOMMUNE: Alesund BYGGEPLASS: Blindheim TEGNE.TYPE: FASADER Hus 1 - 6 HUSTYPE: URBAN 440	MÅLESTOKK 1 : 100 Sign: EH Dato: 25.06.2009
---	--

norhus

Norhus Ørsta AS

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:  
 Bygge- og dolesaksutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 Sak nr: 751/10 Dato: 27.09.10  
 Brev datert .....

VEDLEGG E.3

norhus

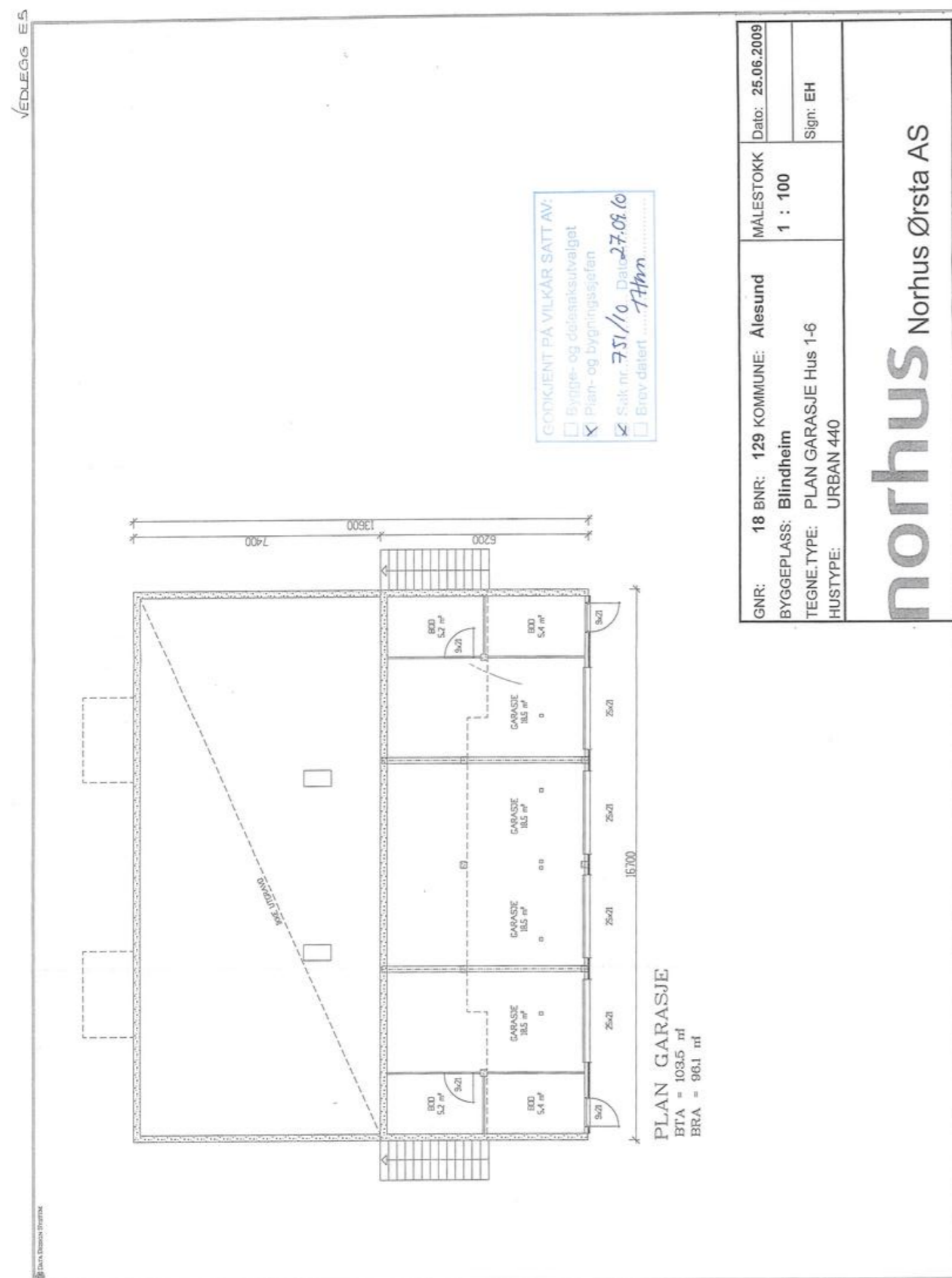
Norhus Ørsta AS

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:  
 Bygge- og dolesaksutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 Sak nr: 751/10 Dato: 27.09.10  
 Brev datert .....

PLAN 1.ETG  
 BYA total = 228,6 m<sup>2</sup>  
 BTA pr leilighet = 86,8 m<sup>2</sup>  
 BRA pr leilighet = 77,3 m<sup>2</sup>

GNR: 18 BNR: 129 KOMMUNE: Alesund  
 BYGGEPLASS: Blindheim  
 TEGNE.TYPE: PLAN 1.ETG OG SNITT Hus 1-6  
 HUSTYPE: URBAN 440

MÅLESTOKK  
 1 : 100  
 Sign: EH  
 Dato: 25.06.2009



Norhus Ørsta AS  
Indrehovdevegen 64

6160 HOVDEBYGDA

Deres ref.

Vår ref.  
MAFC/16/983-2/GBR - 18/138

Saksbehandler  
**Mari Fylling Christiansen**  
Tlf 70 16 26 20

Dato:  
22.02.2016

**GNR. 18 BNR. 138 - FERDIGATTEST FOR SNR. 9-12 - HUS 3 - TOMTESERVICE AS  
- OSPEDALSVEGEN 5**  
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0803  
 Adresse: Gnr. 18 Bnr. 138 Ospedalsvegen 5  
 Søknad av: 13.07.2009  
 Tiltakets art: Nybygg/4-mannsbolig  
 Tiltakshaver: Norhus Ørsta AS  
 Ansvarlig søker: Norhus Ørsta AS  
 Byggetillatelse: 27.09.2010, del.sak nr. 751/10  
 Igangsettingstillatelse: 27.09.2010  
 Midlertidig brukstillatelse: 08.11.2011, 18.01.2012 og 23.01.2012

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.



Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

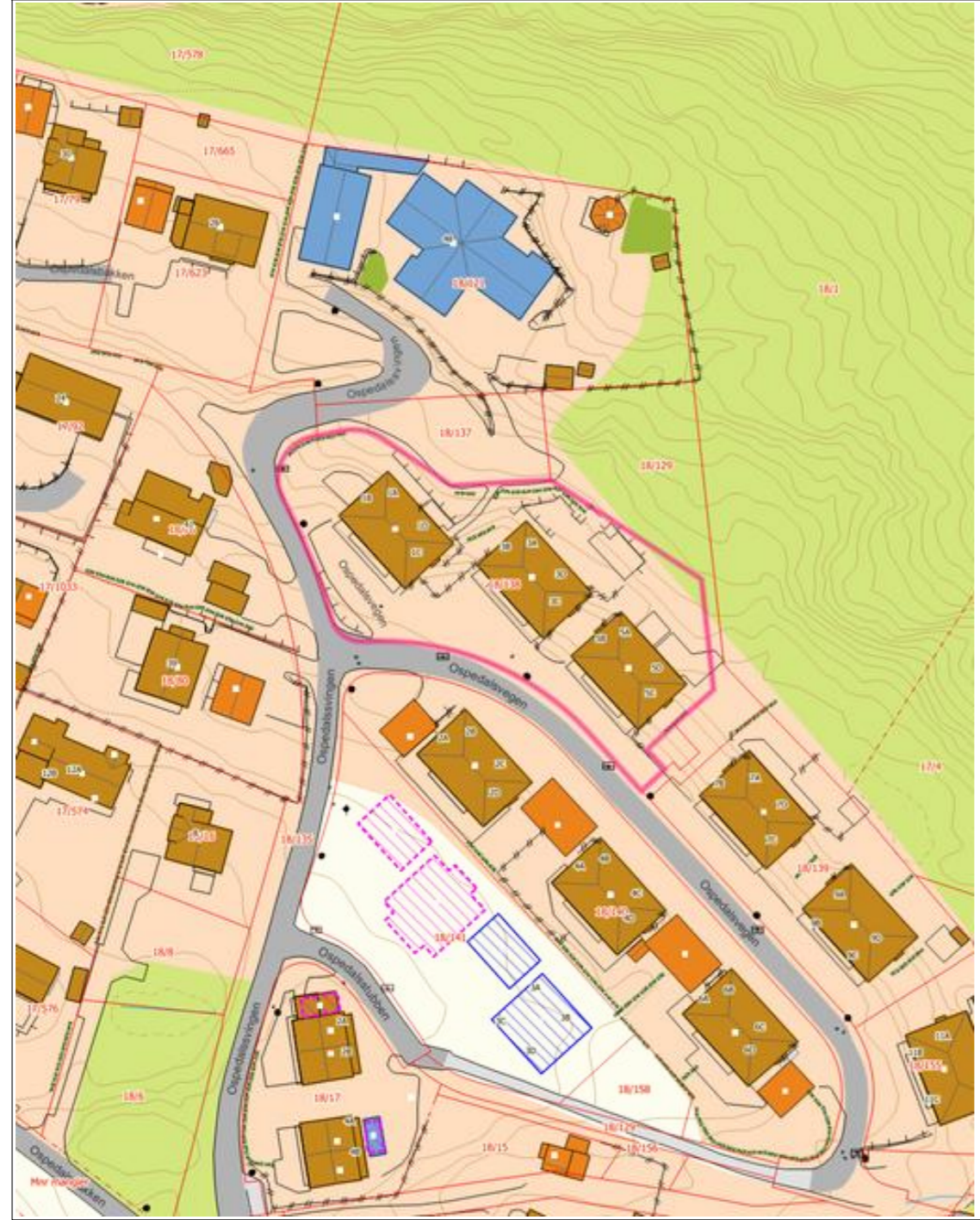
Med hilsen

Mari Fylling Christiansen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*



Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:  
 Postboks 1521 Tlf 70 16 20 00 Keiser Wilhelmsgate 11 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

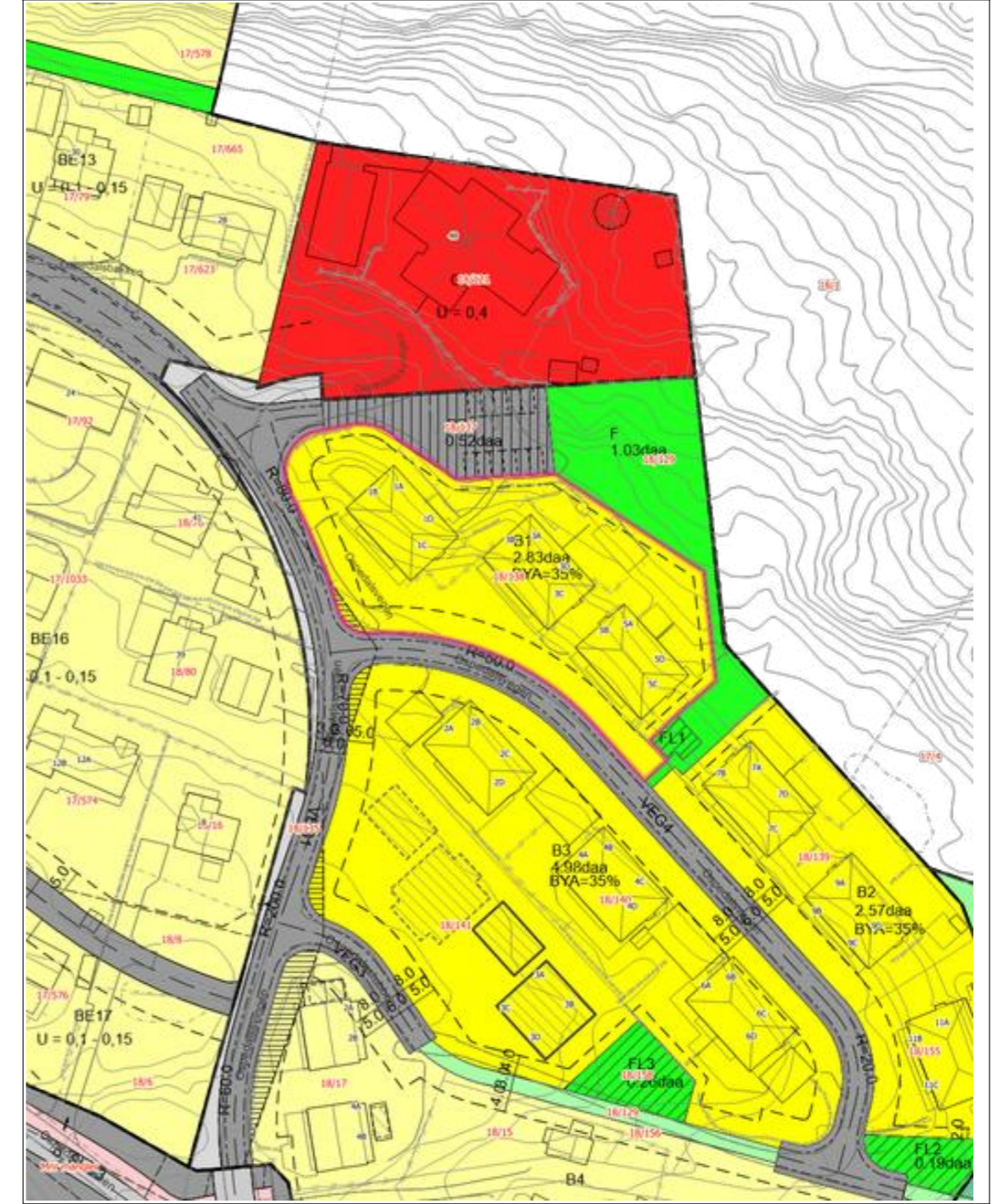
 Ålesund kommune	Situasjonskart					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 138	Fnr: 0	Snr: 12	
	Adresse:	Ospedalsvegen 5C 6012 ÅLESUND				
	Annen info:					



05.03.2026 14:37:09 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

 Ålesund kommune	Reguleringsplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 138	Fnr: 0	Snr: 12	
	Adresse:	Ospedalsvegen 5C 6012 ÅLESUND				
	Annen info:					

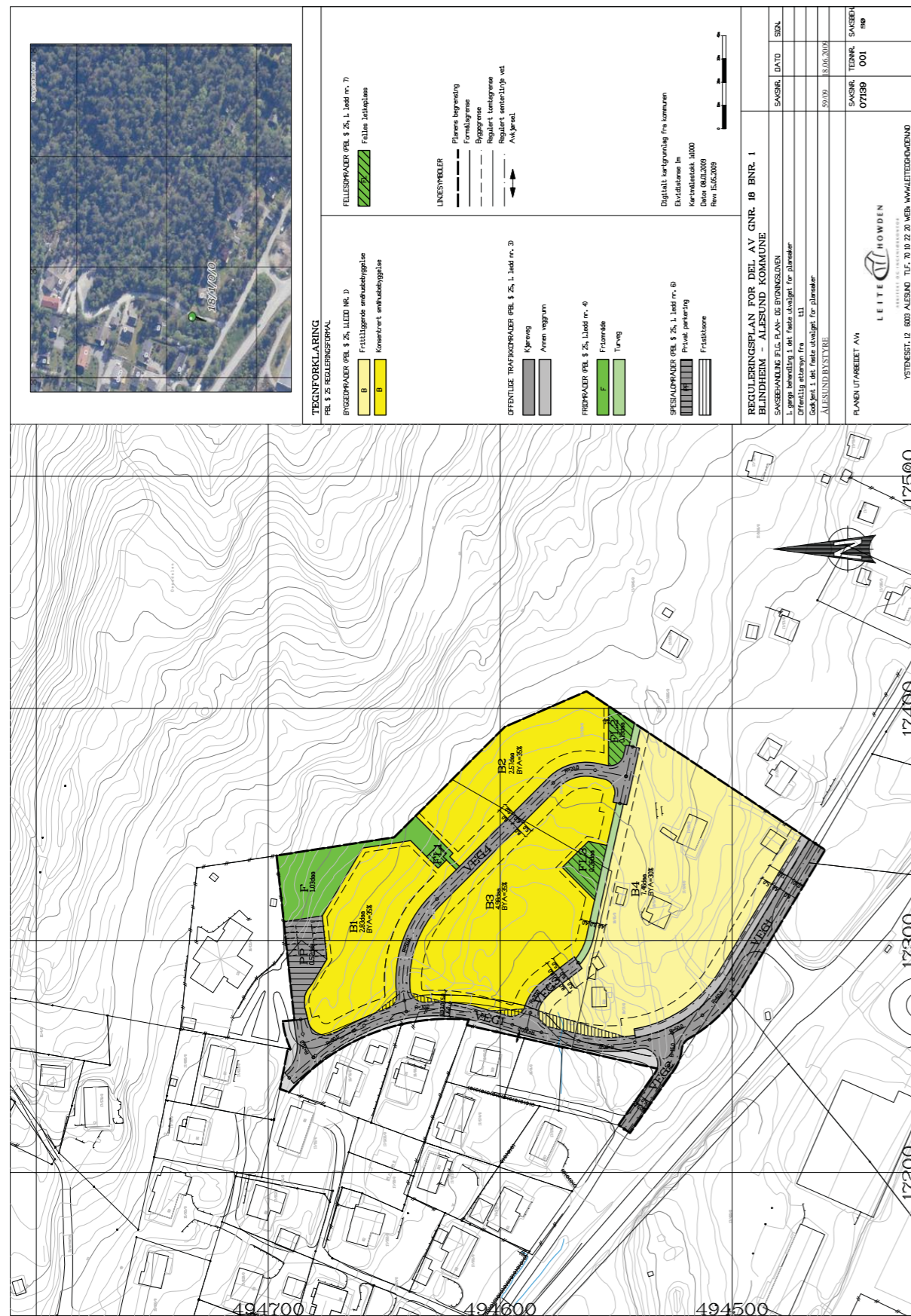


05.03.2026 14:37:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Byggetiltak Stikningsberegnet
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Regulert parkeringsfelt
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Annen veggrunn	Offentlig friområde
Turveg	Anlegg for lek	Privat veg
Felles lekeareal	Lekeplass	Kjøreveg
Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Turveg
Friområde	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p><i>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</i></p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p><i>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</i></p>				
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart				
<b>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager			
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer			
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering			
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter			
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole			
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal			
<b>F</b> Forretning				



ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR. 18 BNR. 1 – BLINDHEIM**

REVIDERT AV VIRKSOMHET FOR PLAN OG BYGNING. SISTE GANG: 27.05.2009

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Eigendokumentnummer:	Eigendokumentdato:	Eigendokument av:
624	624	624	18.06.2009	Ålesund bystyre

**§1. Generelt**

- A. Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- B. Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder ( PBL §25,1.ledd nr.1)
  - Bebyggelse **B**
2. Offentlige trafikkområder ( PBL §25,1.ledd nr.3)
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
3. Offentlige friområder ( PBL §25,1.ledd nr.4)
  - Friområde **F**
  - Turveg
4. Spesialområder ( PBL §25,1.ledd nr.6)
  - Frisiktsone ved veg
  - Privat veg
5. Fellesområder ( PBL §25,1.ledd nr.7)
  - Felles leik **FL**

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

## §2. Fellesbestemmelser

**A.** Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal(BYA) defineres etter teknisk forskrift(TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Nødvendig parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henholdt til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

**B.** Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, material og farge.

Der ikke annet er bestemt, kan kommunen fastsette like takvinkler og lik takutforming for bygninger i samme gateflukt eller innenfor bygningsgrupper.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på frittstående sider. Branngavler som etter kommunens skjønn kan bli stående mer enn ett år skal gis en fasademessig utforming.

**C.** Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon, steingjerder og lignende bør så langt som mulig innpasses i utenomhusanleggene.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Vedrørende frisiktsoner se §6.

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

Der det er praktisk mulig, skal forstøtningsmurer i hovedsak utføres i naturstein eller bearbeidet stein.

**E.** Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

**F.** For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet(vedtekt til pbl § 69.3).

**G.** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

**H.** Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn, og plassering av garasjer, carporter, felles parkeringsanlegg og parkeringsplasser på terreng skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen. Gjelder også dersom disse ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse. Garasjer/carporter inntil 50m<sup>2</sup> BTA og BRA kan plasseres inntil 2m fra regulert vegkant dersom de står parallelt med vegen, og 5m fra regulert vegkant dersom de står vinkelrett på vegen.

**I.** Det er gitt en midlertidig tillatelse for å bruke eksisterende avkjørsel inn på rv60 inntil en permanent tilknytning blir etablert. Tillatelsen åpner for etablering av inntil 25 nye boenheter innenfor planområde. Ytterligere utbygging forutsetter at et permanent vegkryss er etablert inn på riksveg 60.

**J.** Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer: Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 0,7 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler.

## §3. Bestemmelser for byggeområder

### Bebyggelse B1 – B4

**A.** For områdene B1-B3 gjelder en %-BYA = 35%. For B4 gjelder %-BYA = 30%. Gesimshøyden skal ikke overstige 7m og mønehøyden 9m. 4-mannsboliger skal fortrinnsvis oppføres i B1, B2 og B3.

**B.** For områdene skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Frittliggende garasje/carport skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

**C.** I den grad det er mulig, skal det taes hensyn til livsløpsstandard.

## §4. Offentlige trafikkområder

### §4.1 Kjøreveg

I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggenes drift og vedlikehold. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på en tiltalende måte. Skjæringer og fyllinger i forbindelse med vegkropp kan om nødvendige inngå i avsatt tomteareal.

#### §4.2 Annen veggrunn

Areal/buffersone avsatt til snølagring og vegskjæringer/-fyllinger.

### §5. Friområder

#### §5.1 Friområder F1

A. I friområdene skal områdenes naturlige preg bevares. Evt. parkmessig opparbeiding skal skje på terrengets premisser.

B. Det er i utgangspunkt ikke anledning til å oppføre bygninger eller tekniske anlegg i friområder. Unntak er der dette er nødvendig eller ønskelig for områdets bruk som friområde.

#### §5.2 Turveg

Turvegen i området skal sikre adkomst og erstatte eksisterende turveg til friområdet i øst.

### §6. Spesialområder

#### §6.1 Frisiktsone ved veg

Gjelder frisiktsoner angitt i planen. I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsonen) skal det være frisikt i høyde på 0,5m over nivået til tilstøtende veger. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon, terreng og gjenstander fjernet. Høytstammede trær, trafikkskilt og lysmaster med diameter maks 30cm kan plasseres i frisiktsonen.

#### §6.2 Privat parkering PP

Parkeringsplassen er fortrinnsvis tiltenkt barnehagen. Parkeringsplassen kan ikke gjerdes inne, eller på annen måte stenges for allmenn ferdsel videre ut i friarealet mot øst. Parkeringsplassen kan, etter avtale med eier/utbygger, benyttes av offentligheten etter barnehagens åpningstid.

### §7. Fellesområder

#### Felles leik

Skal være felles for de som har bolig i tilknytning til disse. Skal anordnes eksempelvis sandkasse og dissestativ.

FL1 skal være felles for boenhetene innenfor B1.

FL2 skal være felles for boenhetene innenfor B2.

FL3 skal være felles for boenhetene innenfor B3.

### §8. Rekkfølgekrav

#### Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av boligområdet, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av kommunen.

#### Fellesleikeplass

Felles leikeplasser skal ferdigstilles samtidig med boligene, og seinest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilt og innflyttet.

#### Støy

I felt B4 skal det ved nybygg foreligge støyvurdering ved søknad om rammetillatelse i byggesaken. Støyforholdene skal tilfredsstillende retningslinjene i T-1442.

Ålesund 08.01.2009

Rev. 15.05.2009

For Leite og Howden A/S

Sindre Øen

Eigengodkjent av Ålesund bystyre i møte 18.06.2009, sak 059/09

Bjørn Tømmerdal  
- ordfører -

Ragna Dahl Grønnevet  
- rådmann -



Løpenummer for forretning: 601111196  
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysning**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: ALESUND KOMMUNE  
942953119  
Navn: ALESUND KOMMUNE  
Adresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: SANDE LARS E ADV  
871465142  
Bruksenhet: Postboks 58, 6101 VOLDA

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 1504  
Gnr: 18  
Bnr: 138

Nye seksjoner	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Samelebrøk	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
	1504	18	138	0	1	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	2	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	3	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	4	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	5	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	6	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	7	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	8	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	9	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	10	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	11	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei
	1504	18	138	0	12	Boligseksjon	1/12	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

**MATRIKKELFØRT**  
12 JUL 2011  
ALESUND KOMMUNE

Doknr: 564691 Tinglyst: 18.07.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1



Returneres etter tinglysning til:  
*Adv. Lars E. Sande*  
*Postboks 58*  
*6101 Volda*

**Begjæring om**  
 oppdeling i eierseksjoner  
 reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken. © GG 2004

**1. Eiendommen**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1504	Ålesund	18	138		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
982 018 404	Norhus Ørsta AS	1/1

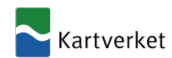
**3. Begjæring**  
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål <sup>(1)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>(1)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>(1)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>(6)</sup>
1	B	1	B	19				37			
2	B	1	B	20				38			
3	B	1	B	21				39			
4	B	1	B	22				40			
5	B	1	B	23				41			
6	B	1	B	24				42			
7	B	1	B	25				43			
8	B	1	B	26				44			
9	B	1	B	27				45			
10	B	1	B	28				46			
11	B	1	B	29				47			
12	B	1	B	30				48			
13				31				49			
14				32				50			
15				33				51			
16				34				52			
17				35				53			
18				36				54			
Sum tellere: 12				= nevner: 12							

**4. Supplerende tekst**  
OBS! her føres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken fellesarealene endres.

**RETT GJENPART BEKREFTES**  
**Ålesund kommune**  
Kart og oppmåling  
*S. E. Fausse*

Sted, dato | Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)



Attestert kopi av dok.nr. 2011/564691/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 15:03

Side 3 av 8

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

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

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c)  inndeling i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

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

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

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesarealet eller naboeiendom.

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

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m.v.**

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

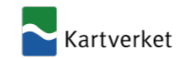
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken endres.)
Ørsta, 28.06.11	Norhus Ørsta AS Per S. Hoggen Bjørn Ole Vassbotn	

RETT GJENP  
Ålesund  
Kart og  
58  
6



Attestert kopi av dok.nr. 2011/564691/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 15:03

Side 4 av 8

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

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)  
eller  
 Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

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

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

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

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

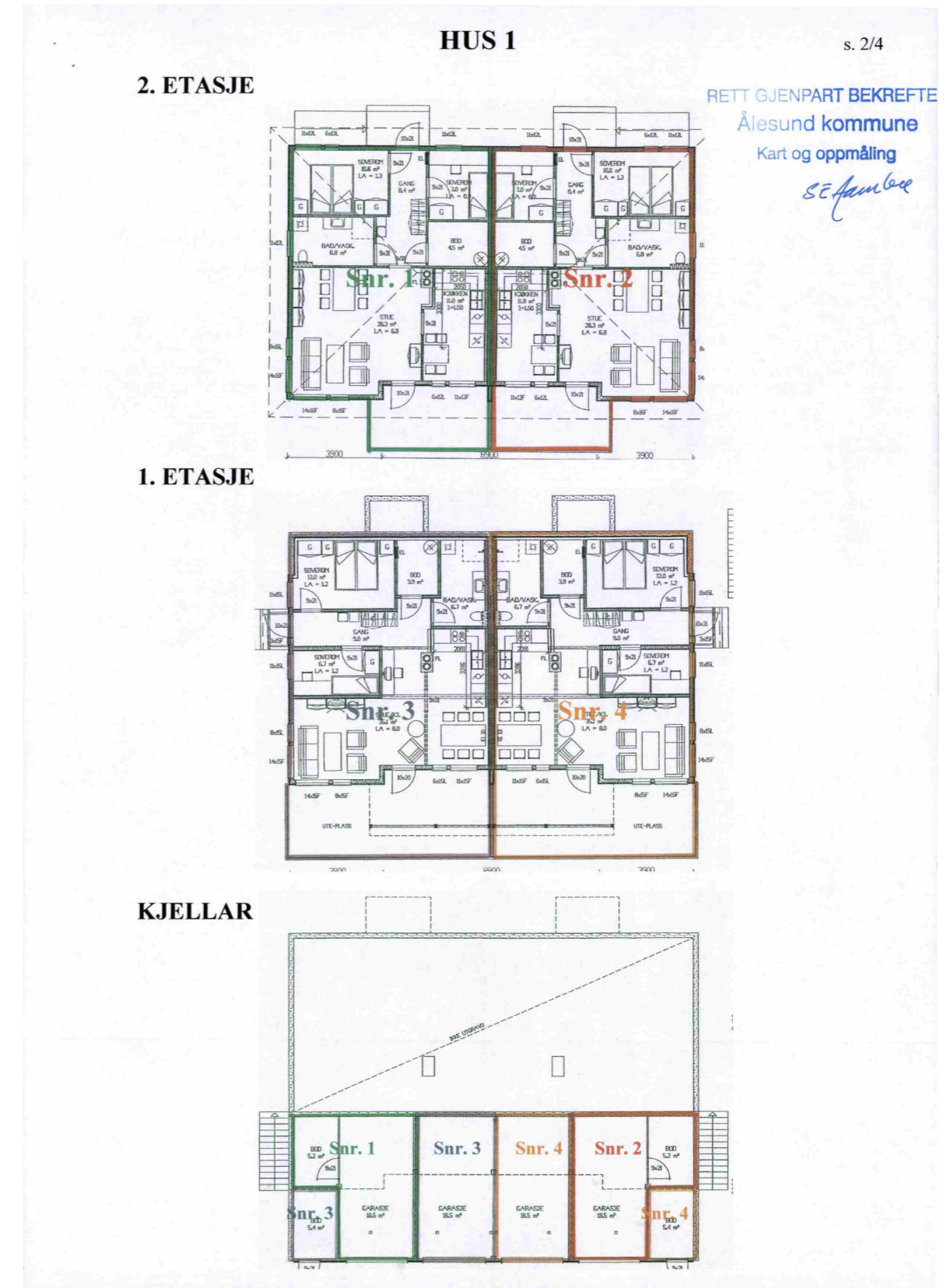
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
18	138		1-12 i Ålesund kommune

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

08.07.2011  
Sten Egil Aune  
levert og oppmåling  
Ålesund kommune  
Kart og oppmåling

Sted, dato \_\_\_\_\_ Partenes underskrift (hvis utskrift på A4-ark)

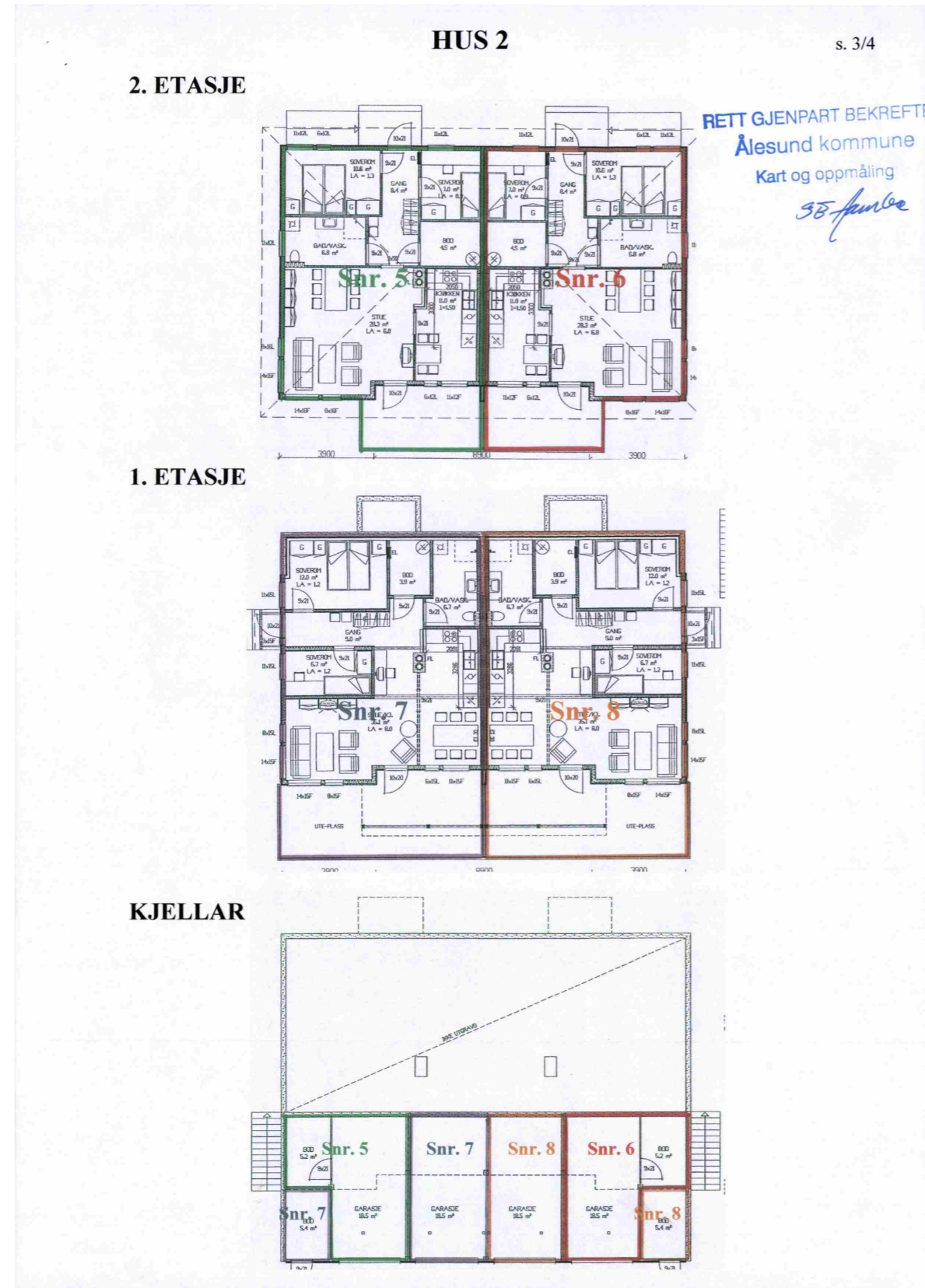
ART REKREFTES  
k  
oppmåling  
58  
6





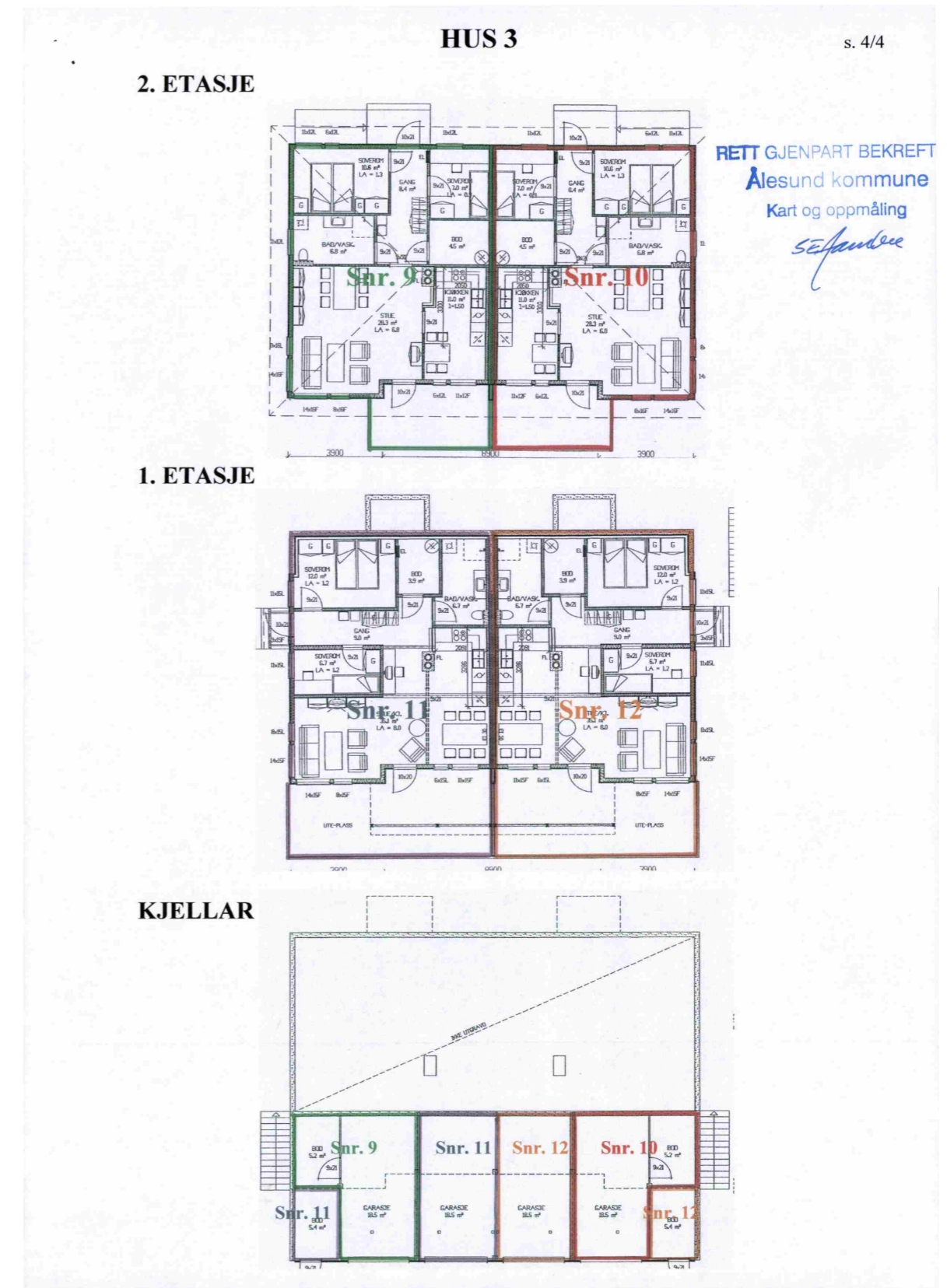
Attestert kopi av dok.nr. 2011/564691/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-05 15:03

Side 7 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 2011/564691/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-05 15:03

Side 8 av 8



Doknr: 560930 Tinglyst: 15.07.2011  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## FRÅSEGN

Tomteservice AS, org.nr. 971 579 749, eller den firmaet gir løyve har vederlagsfri rett til å legge og ha liggande vass-, avløp- og overvassleidningar, samt vegggrøfter, vegskråningar, vegskjeringar, sluk, elektriske kablar, kabelskap, gatelysmastert etc. inn på tomta i den utstrekning dette er nødvendig. Anlegga skal leggest slik at dei ikkje er til hinder for utbygginga av tomta. Tomteservice AS, org.nr. 971 579 749, eller den firmaet gir løyve skal ha uhindra og vederlagsfri rett til når som helst å utføre ettersyn, reperasjon og vedlikehald av slike anlegg.

Kjøparen må ikkje bygge over leidningane eller disponere eigedomen slik at leidningsnettlet blir utsett for fare eller skade.

Stikkleidningar skal overtakast av kjøparen fram til koplingspunktet på hovudleidning (inkl. klave). Om det vert bygd felles stikkleidning for to eller fleire tomter, skal desse overtakast av brukarane i fellesskap så langt dei einskilde er med på felles leidning.

Kjøparen er kjend med at bustadområdet sine hovudvegar, hovudvass-, avløps- og overvassleidningar vert overteke for kommunalt vedlikehald. Kjøparen har saman med andre hus- / tomtekjøparar i feltet rett og plikt til å delta i opparbeiding av fellesareal og anlegg som ikkje vert overtatt for kommunalt vedlikehald. Slike areal kan seljaren overskjøte til kjøparen i sameige med andre hus- / tomtekjøparar i feltet eller til ei velforeining, som skal ivareta tomtekjøparane sine felles interesser i bustadfeltet.

Denne fråsegna kan tinglysast på gbr. 18/138 i Ålesund kommune.

Ørsta 13.07.2011

Eigar av gbr. 18/138 i Ålesund kommune

Norhus Ørsta AS, org. Nr 982 018 404

Per Sigvald Hoggen

Einar Holsvik

# 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 forsikringselskapet 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.



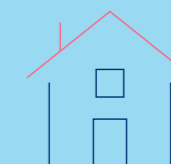
## Hva koster forsikringen?

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 garanti, 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:

Ospedalsvegen 5C, 6012 ÅLESUND. Gnr. 18, bnr. 138, snr. 12 i Bustadsameiet Gnr.18 Bnr. 138 i Ålesund, oppdragsnr.: 1400260067  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Inge-André Godø**

Eiendomsmegler / Salgsleder /  
Partner  
464 13 190  
inge@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

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