

PROAKTIV

Fin 1/2-part

Med stor terrasse og strøkne
sol- og utsiktsforhold.

OSPEDALSBAKKEN 29A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ospedalsbakken 29A, 6012
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 17, bnr. 71, i Ålesund
kommune

Prisantydning: 3.900.000,-

Omkostninger: 116.750,-

Totalpris: 4.016.750,-

Kommunale avgifter: 17.193,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 4/3

BRA: 100 m²

BRA-i: 92 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på
asfaltert biloppstillingsplass på
eiendommen.

Tomt: 515.4 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	52
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
54	60	118	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

Snerten halvpart av tomannsbolig med svært appellerende terrasse, gode solforhold, i en stille gate og med god utsikt.

Velkommen til Ospedalsbakken 29A - en flott halvpart av tomannsbolig med tre soverom, vaskerom, stor stue, åpen kjøkkenløsning og praktisk bad. Boligen er fra 2005 og ligger i en svært barnevennlig gate. Her kan ungene enkelt sykle til skolen, til fotballtrening og til smågodthandlingen når helgen kommer. Alt samtidig som du beholder de lave skuldrene. Med overganger, broer og lite trafikkexponering er du helt trygg på at dette også går fint. Boligen innbyr til en praktisk hverdag hvor adkomstarealer er asfaltert, hvor terrassen er på hele 57 kvadratmeter og har plass til både sittegruppe, spisegruppe og gassgrill.

Ungene kan trikse på plenen og du kan nyte utsikten mot Sunnmørsalpane. Kjøkkenet med integrerte hvitevarer, flislagt bad med varmekabler og tre soverom gjør susen! Vel møtt.

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



BLINDHEIM

Kommune: Ålesund / **Område:** Blindheim

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

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Blindheim er boligfeltet i Ospedalsbakken 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 velfyllt forskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege.

Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Sporty.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Blindheimshallen Linje 2, 21, 110, 250	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min 🚗

DAGLIGVARE

Eurospar Blindheim	9 min 🚶
Rema 1000 Blindheim PostNord	11 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Blindheim	9 min 🚶

SPORT

🏠 Blindheimshallen Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
🏠 Blindheim idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min 🚶 0.7 km
🏊 Sprek365 Blindheim	10 min 🚶
🏊 MOVA Blindheim	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Vegsund	13 min 🚶
------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

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 Ospedalsbakken 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.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen 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.

SKOLER

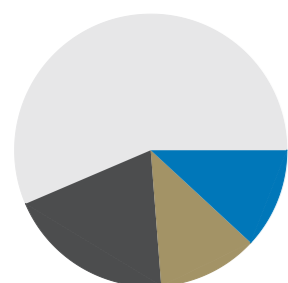
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	14 min 1.3 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.) 464 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	8 min 4.4 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	8 min 4.7 km

BARNEHAGER

Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Heimdalen barnehage (0-5 år) 54 barn	13 min 1.2 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	15 min 1.4 km



BOLIGMASSE



57% enebolig
12% rekkehus
12% blokk
20% annet

Livet på Blindheim

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Marte Helseth Hansen

Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg kjøpte boligen rett før jul i 2023 og flyttet inn i mars 2024 – så vi har fått oppleve alle årstider her.

Hva var avgjørende for valget deres?

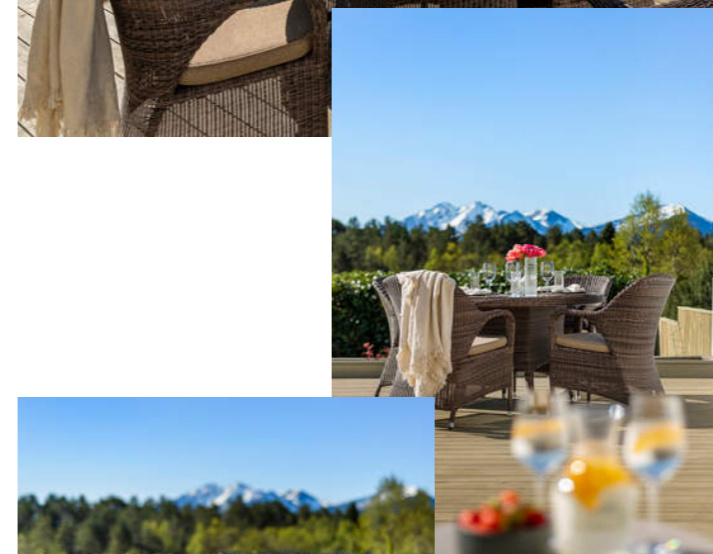
Det var særlig den usjenerte beliggenheten, den fine utsikten og det gode uteområdet som avgjorde – vi har hund, og det var viktig med plass til å boltre seg. Størrelsen på boligen føltes også riktig; stor nok til å være komfortabel, liten nok til at vedlikeholdet ikke tar overhånd. For et par eller en liten familie er dette en veldig håndterbar bolig.

Hvorfor skal dere flytte?

Antallet beboere har vokst siden jeg kjøpte – vi er nå to voksne, en tenåring og to hunder. Vi trenger rett og slett mer plass. Vi hadde definitivt blitt boende om situasjonen

var annerledes!

Er det noe dere ikke er fornøyde med? Innkjørselen er litt lang når snøen kommer, men det løses enkelt med snøfres. Snømengden har ikke vært avskrekkende, og snøfresen har vel for det meste stått parkert.



Hva har dere likt best med området?

Den rolige og stille atmosfæren skiller seg virkelig ut. Naboene er hyggelige, og vi bor nesten i skogkanten med tur- og sykkelstier rett utenfor døren. Samtidig er det kort vei til Moa, så hverdagslogistikken fungerer upåklagelig. Det beste av begge verdener.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan er årstidene i boligen og området?

Vinter: Snøen har en tendens til å bli liggende litt lengre her enn lengre vest i byen – og det liker vi. Peisen kommer virkelig til sin rett på kalde kvelder, og det er noe eget med å sitte inne i varmen med en varm kakao. Om man er glad i frisk luft er det koselig å fyre opp bålpanna i hagen selv på vinteren.

Vår: Blomstringen rundt huset gjør det grønt og fint, og terrassen varmes opp tidlig. Morgenkaffen utendørs er mulig tidligere på året enn man kanskje skulle tro. Hagen er lettstelt, men gir god mulighet til å gjøre mer med den om man ønsker.

Sommer: Terrassen er boligens høydepunkt om sommeren – tidvis nesten litt for varm i godværet! Plantene i kassen kommer tilbake hvert år nesten av seg selv, og det er perfekt for grillkvelder med venner. Og når arbeidsdagen er over, er det bare å gå rett på fjelltur fra huset.

Høst: Vått, som resten av Ålesund – men med merkbart mindre vind enn lengre vest. Da er det deilig å komme hjem til peisen og utsikten, som virkelig viser seg fra en ny side når bladene skifter farge.

Beskriv boligen med tre ord!

Koselig, lettstelt og tidløs.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL OSPEDALSBAKKEN 29A

Vi starter utendørs – boligen har gigantisk uteplass og det er pent opparbeidedet tomt.

Parkering

Parkering gjøres på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

515 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er en liten støttemur og terrassedekke på grunnen nord for huset. Inngangspartiet er støpt med flislagt dekke. Sør for huset er det også en hage med en stor markterrasse. Denne har dekke av terrassebord. Det er en levegg og gjerde/rekkverk mot naboeiendommen mot vest. Mellom terrassen og gressplenen mot sør er det blomsterkasser. Det er også hekk langs grensen mot sør, og gjerde mot sør. Sørlig del av eiendommen ligger innenfor "Gul støysone" mot fylkesveg 656 "Magerholmvegen" med beregnet støynivå 55-65 dBA.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomtanssbolig fra 2005, som har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret. Grunnmuren er av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt. Døren mot den utvendige boden har karmen av tre og tett malt dørbblad. Tak

som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein. Boligen har et overbygd inngangsparti med flislagt dekke. Det er en understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2. etasje mot sør. Denne har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av tre, i tillegg til en levegg av tre mot naboveranda. Det er også en markterrasse av trekonstruksjoner foran 1. etasje mot sør som har dekke av impregnerte terrassebord.

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 :

TGO: 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, 10 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Det er en del mose på taksteinene. Dette kan føre





til redusert levetid.

- Nedløp og beslag: Det er snøfangere på taket mot nord, ved inngangspartiet, men ikke mot sør. I dag ville det vært krav om snøfangere langs hele takfoten.

- Dører: Det er ikke montert beslag under dørene. Det er montert en lekt under tersklene, og fuget mellom denne og terskelen. Lektene under tersklene på hoveddøren og døren mot boden ligger helt ned på betongdekket. Dette fører til vannopptrekk i lektene, og kan gi redusert levetid.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda/terrasedekke og tilstøtende del av ytterveggen. Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjønning på nedre del av veggen.

- Innvendige overflater: Det er en sprukken gulvflis i gangen.

- Innvendige trapper: Det er en del slitasje, hakk og riper, på trappetrinn.

- Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Bad, overflater gulv: Gulvet har lokalt fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren mot soverommet ble målt til ca. 10 mm. Denne bør være minst 25 mm.

- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ca. 21 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid. Det drypper mer enn normalt fra ventilen på tanken. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dett er ikke lenger tillatt.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Vaskerom, tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking bak våtsone.

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

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

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 bygningsfagkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Den frittstående uteboden er av enkel trekonstruksjon og det er innlagt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tekniske installasjoner:

- Rør-i-rør system for tappevann
- Stoppekran og reduksjonsventil
- avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Luft til luft varmepumpe
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights over kjøkken-delen av stue/kjøkken
- Sentralavtrekk
- Sentralstøvsuger
- Seriekoblede røykvarslere
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Gulvvarme i gangen i 1. etasje og på bad

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 27. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden hun kjøpte den 01.03.2024, og svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

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

Ja, nytt arbeid i 2024 av ufaglært: Montert ELFA-innredning på vaskerom.

I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2024 av faglært (Rongve og Fylling Elektro) og av ufaglært. Montert ny servant og servantskap. Utført av slektning som er rørlegger.

I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2025 av faglært (Rongve og Fylling Elektro): Byttet termostat på bad Satt inn stikkontakt på bad.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Rongve og Fylling Elektro): Satt inn elbillader. Ny kurs. Satt inn varmepumpe. Ny kurs.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja, nytt arbeid i 2024 av faglært (Nordvest Varmepumper AS): Det ble montert varmepumpe i november 2024.

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

Ja. Forrige eier byttet til ny peis.





HER KAN DU NYTE OG LEVE

På den store terrassen vendt mot sør kan du nyte fineværet, sommeren og godt selskap. Fyr opp grillen, hør barnelatteren og få vitamin D-en som du så sårt både ønsker og trenger.





**STORT OG SOLRIKT
EN FLOTT FORLENGELSE**



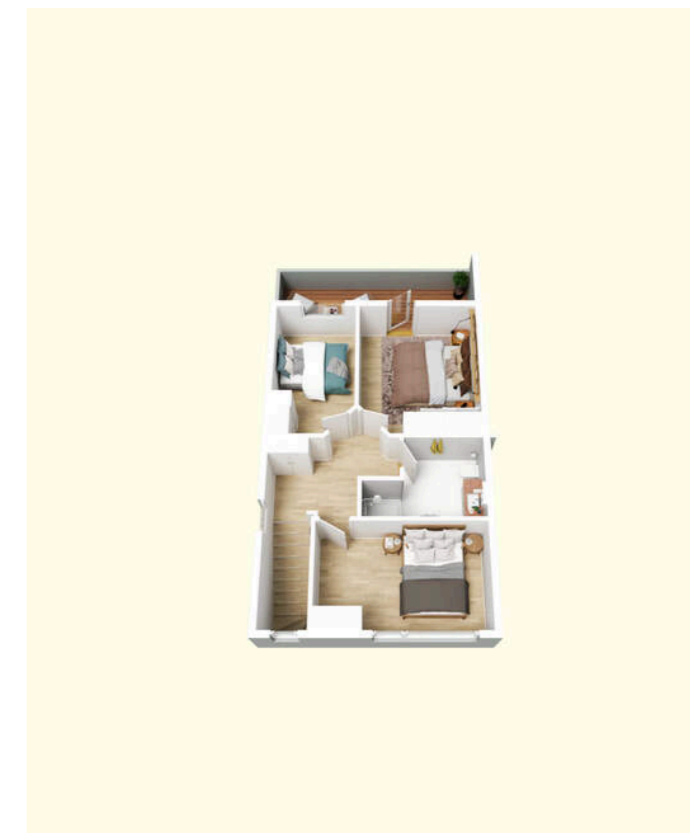
FLOTT UTSIKT

Fjelltoppene kan enkelt skues fra førsteetasjen men kommer absolutt best til sin rett fra toppen. Her får du nydelig utsikt fra andreetasjen. Verandaen er overbygd og har tilkomst fra hovedsoverommet.



VELKOMMEN INN!

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



Plassrikt og velutnyttet!

Innhold

Tomannsbolig:

- 1. etasje: Gang, stue/kjøkken og vaskerom.
- 2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

I tillegg er det en frittstående bod på ca. 8 kvm. som ligger på eiendommen.

Areal

Bygg 1

Bruksareal:

- 1. etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

2. etasje

- BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

- 1. etasje: 57 kvm
- 2. etasje: 7 kvm

Frittstående bod

Bruksareal:

- 1. etasje
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

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

Standard

Velkommen til Ospedalsbakken 29A - en flott halvpart av tomannsbolig beliggende i et rolig og barnevennlig område på Blindheim.

Boligen er fra 2005 og går over to etasjer. Det er siden byggeår utført en rekke endringer og oppgraderinger som vil bidra til å gi deg en enklere hverdag.

Sist ut er asfaltering av adkomst- og parkeringsareal som bidrar til å lette litt på stemningen når du kommer og går.

Selve perlen her er nok uansett terrassen. Med sine 57 kvadratmeter skinner den virkelig og bidrar til å heve livskvaliteten betraktelig. Her har du solen fra morgen og til godt mot kveld, hvor du enkelt kan flytte deg lenger ut på terrassen for å forlenge soltimene. Det er også en liten plen, samt utebod. Det er beplantning mot naboene og du får en luftig følelse med få naboer tett på og forholdsvis fri utsikt sørover.

Vel inne blir du ønsket velkommen i en flislagt gang med varmekabler. Her er det godt med opphengsmuligheter før du kommer inn på stuen. Stuen er utført i en åpen løsning og har en delvis åpen løsning mot kjøkkenet på siden. Det er plass til både spisebord og sofagruppe, samt evt barkrakker mot



kjøkkenøyen.

Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate av laminat og spotter i himling og under overskapene. Her er det godt med benkeplass, takhøye skap og godt med oppbevaring.

Fra kjøkkenet har du også tilkomst til vaskerommet som er romslig og har både plass til vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask er her allerede og du har godt med hyller for det ene og det andre. Du kan også enkelt ta turen til vaskerommet via bi-inngang ved inngangspartiet.

Oppe er det tre soverom og bad. Hovedsoverommet ligger mot sørvest og har godt med plass til dobbelseng, nattbord og kommode. Det er etablert pax-garderobe her som vil medfølge. Utgang til overbygd veranda for utsikt, kaffe og frisk luft. Det kan også komme dynene og klestørken til gode om ønskelig!

De to andre soverommene ligger mot nord og sørst. Ene passer fint til gjesterom/kontor og det mot nord er ypperlig for en ungdom som trenger både seng og gamingpult.

Badet er helfliset med varmekabler, har dusjhjørne med vegg, wc og servant med innredning samt nyere speil med sminkefunksjon.

Boligen ligger i en rolig gate med kort vei til det meste. Her kan mor og far ha lave skuldre når ungene styrer på.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvarme i gangen i 1. etasje og på badet, balansert ventilasjon med varmegjenvinner, varmepumpe i stuen fra 2024, ildsted fra 2015, og ellers elektronisk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier



etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2014 - Byttet kjøkkeninnredning. Ny el-kurs for koketoppen og ny stikkontakt
 2015 - Byttet vedovn (tidligere eier)
 2015 - Utvidet og fornyet terrassen (tidligere eier)
 2017 - Byttet dusjdøren (tidligere eier)
 2024 - Bruksendret en bod i 2. etasje til soverom (tidligere eier) (2023/2024)
 2024 - Montert ny servant/servantskap og nytt speil på badet. Montert "Elfa" innredning på vaskerommet
 2024 - Montert lader for elbil, montert varmepumpe. Ny elektrisk kurs til varmepumpen
 2024 - Fornytt innvendige overflater, malt veggene på stue/kjøkken
 2024 - Asfaltert avkjørsel og parkering
 2025 - Byttet termostat på varmekabel i badegulvet
 2026 - Montert nye stikkontakter på badet og i den utvendige boden

Dokumentavgift

Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntreder ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok. avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok. avgift.





HYGGELIG SPISEPLASS

Foran det store vinduet er det ypperlig å plassere ett rundt spisebord. Det er i senere tid satt i ny vedovn.





TAIRRAZ

AHNH3M
JUSS!

PRO

ANDREA POLVERA
L'ESPRESSO

CHAMPAGNE

THE SOMMELIER'S ATLAS OF TASTE
CHAMPAGNE

PIEMONTE

Inside Burgundy
Inside Bordeaux

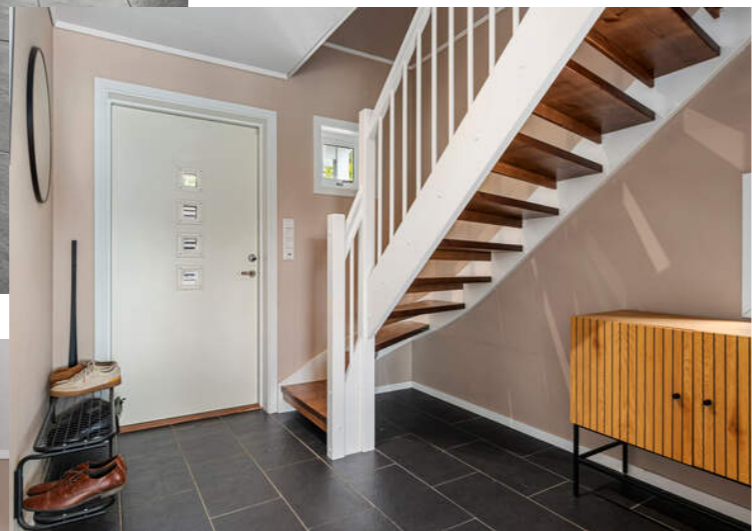


ROMSLIG OG MODERNE

Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2014, og det ble montert ny nedfelt koketopp i 2025. Innredningen har malte fronter og laminert benkeplate, planlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.







GANG OPPE OG NEDE

I 1. etasje er det en flott entré med gulvvarme i gangen og god plass til oppbevaring. Videre opp til loftet finner vi tre rom og et flott bad.





DETTE ROMMET BLE
GODKJENT
BRUKSENDRET I 2024,
MEN DET FORELIGGER
IKKE FERDIGATTEST FOR
BRUKEN SOM SOVEROM.





HELFLISET OG FLOTT

Badet er helflisset med en flott servantinnredning fra 2024 og flott lys-speil fra 2025.



DUSJNISJE

Dusjnisjen har en nyere glassdør fra 2017.



VASKEROMMET HAR
OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG
TØRKETROMMEL,
SKYLLEKAR OG AVTREKK
TIL VENTILASJONEN.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

17.193,- for 2026

Eiendomsskatt

5.495,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Det 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, forsikring, kommunale avgifter, brøyting og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 14.000 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Fremtind på kr. 10.500,-, en månedlig kostnad for TV gjennom Telia på kr. 350,- og månedlig kostnad for fiber gjennom Telia på kr. 650,- og en årlig kostnad for brøyting på ca. kr. 890,- (avhengig av hyppighet).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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



Det foreligger ferdigattest for nybygg/tomannsboligen datert 04.10.2005, samt godkjente og byggemeldte tegninger datert 16.11.2004.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer ikke med dagens bruk:

- Kjøkkenet er utvidet inn i inntegnet vaskerom. Det er laget en døråpning mellom kjøkkenet og inntegnet utvendig bod, boden er bygd som vaskerom. Bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning eller fasade etter den ble utstedt.

- Desember ble det søkt om å bruksendre en bod i 2. etasje til soverom. Søknaden ble godkjent i 2024, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for endringen. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 4. oktober 2005

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/17/71:
28.08.1941 - Dokumentnr: 301269 - Bestemmelse om gjerde

18.02.1944 - Dokumentnr: 300258 - Bestemmelse om gjerde

07.07.1959 - Dokumentnr: 302238 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1977 - Dokumentnr: 4673 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:79
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1978 - Dokumentnr: 3702 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:15 Bnr:100

18.12.1981 - Dokumentnr: 8954 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:623
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1982 - Dokumentnr: 315 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:620

18.01.1991 - Dokumentnr: 291 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2005 - Dokumentnr: 670 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.08.1941 - Dokumentnr: 301269 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:17 Bnr:7

16.02.1943 - Dokumentnr: 300244 - Samsenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 17 bnr. 85

01.12.1956 - Dokumentnr: 990005 - Samsenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 17 bnr. 94

06.06.1977 - Dokumentnr: 903181 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1508 Gnr:17 Bnr:552

13.01.1982 - Dokumentnr: 256 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1508 Gnr:17 Bnr:620

22.04.2005 - Dokumentnr: 5374 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1508 Gnr:17 Bnr:1028

Kjerneinformasjon

31.07.2006 - Dokumentnr: 360715 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 469240 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:17 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 877251 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:17 Bnr:71

28.08.1941 - Dokumentnr: 301269 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:7

16.02.1943 - Dokumentnr: 300244 - Utskifting
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:7

18.02.1944 - Dokumentnr: 300258 - Utskifting
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:7

07.06.1977 - Dokumentnr: 3186 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:17 Bnr:7
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (453,72 kvm) og kjørevei (61,64 kvm) iht. reguleringsplan for "Blindheims del 2" datert 18.05.1982 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Det foreligger en veirett underskrevet den 19.05.2004 hvor eier av denne eiendommen (gbnr. 17/71) har rett til å opparbeide vei og evt. strøm- og telefonliførsel over gbnr. 17/620 langs den eiendoms nordlige grense. I tillegg til dette har de rett til å legge vann-, kloakk- og overvannsledning samt evt. strøm- og telefonliførsel over tomtegrunn i sørlig tomtegrense av gbnr. 17/620 mot at grøften planeres og såes til igjen. Avtalen er ikke tinglyst på eiendommenes grunnbok, men ligger hos Ålesund kommune.

Den 03.02.2005 ble det skrevet under på en ny veirett som gir denne eiendommen (gbnr. 17/71) bruksrett til privat vei over gbnr. 17/552 (Ospedalsbakken 26 A og B). Det skal deles på vedlikeholdsutgifter til veien som brøyting m.v. etter en eierbrøk. Avtalen er ikke tinglyst på eiendommenes grunnbok, men ligger hos Ålesund kommune.

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 kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
97 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestatist kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

98 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
116 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 998 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 016 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Marte Helseth Hansen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglervederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
13.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

🏠 Tomannsbolig
📍 Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
🏡 ÅLESUND kommune
gnr. 17, bnr. 71

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 Rapportdato: 11.05.2026 Oppdragsnr.: 13707-1704 Eiendomsverdi ref nr: SJ2597
Autorisert foretak: Sivillingeniør 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.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 3 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk tekst

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

TG 2

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

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

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.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 4 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig fra 2005. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret.

Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2014.

Vedovnen ble byttet i 2015.

Terrassen sør for huset ble utvidet og fornyet i 2017.

I 2024 ble det søkt om å bruksendre en bod på loftet til soverom.

Søknaden ble godkjent, men det foreligger ikke ferdigattest på dette.

I 2024 ble det byttet servantskap og speil på badet, montert ny

"Elfa" innredning på vaskerommet.

Samme år ble det montert laderer og el - vil og ny luft til luft

varmepumpe.

Malt veggene på stue / kjøkken.

Avkjørselen og biloppstillingsplassen ble asfaltert i 2024.

I 2026 ble det lagt opp nye stikkontakter, på badet og i den

utvendige boden.

Det er en del mose på takt, som bør fjernes.

Det er ikke montert beslag i underkant av ytter- /

verandadørene.

Det er montert en lekt under tersklene, og fuget mellom denne

og

terskelen.

Lektene under tersklene på hoveddøren og døren mot boden

ligger helt

ned på betongdekket.

Det er påvist en sprukken gulvflis i gangen i 1 etg.

Trappetrinnene på den innvendige trappen har en del slitasje.

Tettesjiktet i bad og vaskerom har oppnådd mer enn halvparten

av sin forventede levetid.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende

regelverk.

Varmtvannstanken er 21 år gammel og nærmer seg sin

forventede levetid.

Det drypper en del fra ventilen på tanken.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er av istøpte ringmuisselementer

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig

kledning av tre.

Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass.

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt.

Døren mot den utvendige boden har karmen av tre og tett malt

dørbblad.

Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

Overbygd inngangsparti med flislatt dekke

Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje

mot sør.

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 27

Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre. Levegg av tre mot naboveranda. Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etasje mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord.

Boligen har vært oppgradert og fornyet etter byggeåret.

Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2014.

Vedovnen ble byttet i 2015.

Terrassen sør for huset ble utvidet og fornyet i 2017.

I 2024 ble det søkt om å bruksendre en bod på loftet til soverom.

Søknaden ble godkjent, men det foreligger ikke ferdigattest på dette.

I 2024 ble det byttet servantskap og speil på badet, montert ny

"Elfa" innredning på vaskerommet.

Samme år ble det montert laderer og el - vil og ny luft til luft

varmepumpe.

Malt veggene på stue / kjøkken.

Avkjørselen og biloppstillingsplassen ble asfaltert i 2024.

I 2026 ble det lagt opp nye stikkontakter, på badet og i den

utvendige boden.

Det er en del mose på takt, som bør fjernes.

Det er ikke montert beslag i underkant av ytter- /

verandadørene.

Det er montert en lekt under tersklene, og fuget mellom denne

og

terskelen.

Lektene under tersklene på hoveddøren og døren mot boden

ligger helt

ned på betongdekket.

Det er påvist en sprukken gulvflis i gangen i 1 etg.

Trappetrinnene på den innvendige trappen har en del slitasje.

Tettesjiktet i bad og vaskerom har oppnådd mer enn halvparten

av sin forventede levetid.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende

regelverk.

Varmtvannstanken er 21 år gammel og nærmer seg sin

forventede levetid.

Det drypper en del fra ventilen på tanken.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er av istøpte ringmuisselementer

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig

kledning av tre.

Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass.

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt.

Døren mot den utvendige boden har karmen av tre og tett malt

dørbblad.

Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med betongstein.

Overbygd inngangsparti med flislatt dekke

Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje

mot sør.

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 27

Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre. Levegg av tre mot naboveranda. Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etasje mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene.

Malt tapet på veggene.

Malte trefiberplater i himlingene.

Vedovn i stue / kjøkken

Innvendig trapp som 1/4 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.

Malte vanger, trinn av beiset og lakkert furu.

Rekkverk av tre.

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede

dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har flislatt gulv, malt glassfiberstrie på veggene

Innredning med malte overskap på veggen.

Reol - system fra Elfa.

Skyllekar av rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med beisede fronter og heldekkende servant. Fra 2024

Speil med lys på veggen over servanten. Fra 2025

Dusjnisje med glassdør fra 2017. Blandebatteri og dusjgarnityr på

veggen.

Gulvmontert wc.

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål. Nedfelt koketopp, fra 2025.

Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll /

fryseskap.

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann. Fordelingskap på vaskerommet.

Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet.

Avløpsrør av plast

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Luft til luft varmepumpe

Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og

jordfeilbryter er plassert på vaskerommet.

Innfelte downlights i himlingen over kjøkken - delen av stue /

kjøkken

Sentralavtrekk.

Sentralstøvsuger.

Seriekoblede røykvarslere

Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Gulvvarme i gangen i 1 etg, og på badet

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble desember 2023 søkt om å bruke en bod i 2 etg til soverom

Søknaden ble godkjent i 2024, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for endringen.

Kjøkkenet er utvidet inn i inntegnet vaskerom.

Det er laget en døråpning mellom kjøkkenet og inntegnet utvendig bod, boden er bygd som vaskerom.

Bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig.

Frittstående bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden er ikke omsøkt eller godkjent.

Boder av denne størrelsen er normalt ikke søknadspliktige, men for denne eiendommen er det allerede søkt om dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden.

Boden fører til ytterligere overskridelser, noe som utløser søknad om byggetillatelse, og dispensasjon.

Kommunen skriver i byggetillatelsen for huset at "flere eiendommer innenfor planen er mer utnyttet enn denne", det kan derfor være mulig å få innvilget ytterligere dispensasjon

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 6 av 27

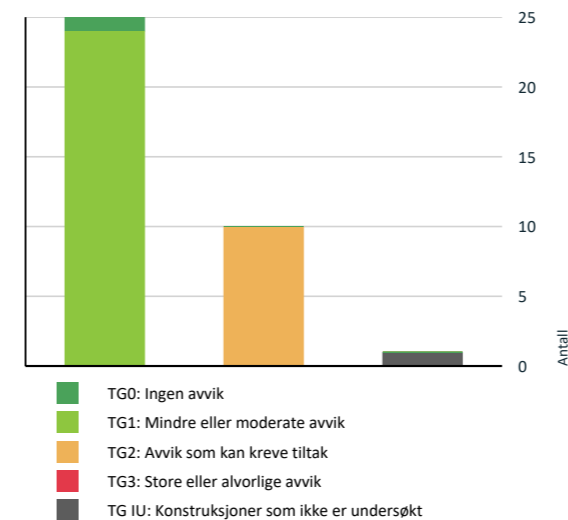
Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ⚠ **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 7 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Byttet kjøkkeninnredningen. Ny el - kurs for koketoppen og ny stikkontakt. Tidligere eier
2015	Modernisering	Byttet vedovn, tidligere eier
2015	Modernisering	Utvidet og fornyet terrassen, tidligere eier
2017	Modernisering	Byttet dusjdøren, tidligere eier
2024	Modernisering	Bruksendret en bod i 2 etg til soverom, tidligere eier, 2023 / 2024
2024	Modernisering	Montert ny servant / servantskap og nytt speil på badet. Montert "Elfa" innredning på vaskerommet.
2024	Modernisering	Montert lader for el -bil, montert varmepumpe. Ny elektrisk kurs til varmepumpen
2024	Modernisering	Fornyet innvendige overflater, malt veggene på stue / kjøkken
2024	Modernisering	Asfaltert avkjørsel og parkering
2025	Modernisering	Byttet termostaten på varmekabel i badegulvet
2026	Modernisering	Montert nye stikkontakter, på badet og i den utvendige boden

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er en del mose på taksteinene. Dette kan føre til redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Mosen på taket bør fjernes



Takside nord



Takside sør

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Fast monterte stigetrinn til pipen
Snøfangere langs deler av takfoten.
Takkvannet ledes til rør i grunnen

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er snøfangere på taket mot nord, ved inngangspartiet, men ikke mot sør.

I dag ville det vært krav om snøfangere langs hele takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om oppgradering til nytt regelverk, men når taket skal legges om, må det monteres snøfangere iht nyere byggeregler.

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 8 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Snøfangere mot nord



Pipetrekk av metall



Taksti

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med undertak av kartong, "Brettex" eller tilsvarende.
Kaldt, ventilert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom takstolens undergurter med pålimt vindsperre av papir.

Det er lagt gulv på deler av loftet



Kryploft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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



Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag i underkant av dørene.

Det er montert en lekt under tersklene, og fuget mellom denne og terskelen.

Lektene under tersklene på hoveddøren og døren mot boden ligger helt ned på betongdekket.

Dette fører til vannopptrekk i lektene, og kan gi redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag for to trins tetting under dørene.

Det bør etableres litt av stand mellom lektene under ytterdøren og hoveddøren, og underlag / betongplate.

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 9 av 27

Tilstandsrapport



Hoveddør

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etasje mot sør.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.
Levegg av tre mot naboeranda.
Fra byggeåret

Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etasje mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Fra ca 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen. Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom veranda / terrassedekke og yttervegg



Dør mot bod



Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende del av ytterveggen



Verandadør



Stor markterrasse foran huset

INNVENDIG

TO 2 Overflater**Beskrivelse**

Laminat og fliser på gulvene.
Malt tapet på veggene.
Malte trefiberplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er en sprukken gulvflis i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**Beskrivelse**

Det er ikke beslag i underkant av dørene. for hoved- og boddøren ligger lekten under terskelen helt ned på betongplaten i underkant, og trekker fukt.



Tilstandsrapport

Den sprukne flisen bør byttes, dersom lik flis kan fremskaffes.
Ellers kan det bli nødvendig å bytte gulvet i gangen, ca 9 m².



En sprukken gulvflis i gangen

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

Støpt gulv på trykkfast isolasjon mot grunnen.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.
Målt høydeforskjell inntil 15 mm gjennom hele rommet, i soverommet ved verandadør

TO 1 Pipe og ildsted**Beskrivelse**

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



Vedovn på stuen



Sotluke

TO 2 Innvendige trapper**Beskrivelse**

Innvendig trapp som 1/4 åpen svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, trinn av beiset og lakkert furu.
Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er en del slitasje, hakk og riper, på trappetrinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappetrinnene nærmer seg tid for sliping og lakkering



Innvendig trapp av tre mellom etasjene. Håndrekken er demontert, ligger i huset og skal monteres før salg.



En del slitasje på trappetrinn

TO 1 Innvendige dører**Beskrivelse**

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malt glassfiberstrie på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100, mindre i området nærmest ytterdøren.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran den laveste døren ble målt til ca 25 mm.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 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 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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, men det nærmer seg sin forventede levetid.

Gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte overskap på veggen.
Reol - system fra Elfa.
Skyllekar av rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra vaskerommet

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet har to yttervegger, en vegg mot naboellighet og en vegg med skyvedør, mot kjøkken med innredning.
Hulltaking var ikke praktisk mulig og ble ikke utført.
Søkt med fuktindikator på veggene inne på vaskerommet uten unormale utslag.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 12 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsonen, mindre, delvis tilnærmet flatt, på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 10 mm.

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har lokalt fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren mot soverommet ble målt til ca 10 mm.
Denne bør være minst 25 mm.

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.
- Gulvet har lokalt fall til sluk i dusjnisjen, og fungerer med dagens bruk.
Det anbefales å montere et tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes.

2 ETASJE > BAD

1 TG 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 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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, men det nærmer seg sin forventede levetid.

Gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med beiseide fronter og heldekkende servant. Fra 2024 Speil med lys på veggen over servanten. Fra 2025 Dusjnisje med glassdør fra 2017. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert wc.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen indikasjon på fukt i vegg

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 13 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ingen synlige fuktmerker inne i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål. Nedfelt koketopp, fra 2025. Integreert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann. Fordelingsskap på vaskerommet. Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet. Det er vanskelig tilkomst til fordelingsskapet, et overskap er plassert nær luken. Skapet lar seg åpne med et kort skrujern, men det anbefales å være to personer for å remontere. Luken ble ikke åpnet ved befaringen.



Stoppekran og reduksjonsventil for vann



Vanskelig å komme til skruene på høyre side av luken foran fordelingsskapet

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har sentralavtrekk. Aggregatet er plassert på kryploftet



Vifte for sentralavtrekk, på loftet

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 14 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Luft til luft varmepumpe

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra byggeåret, på vaskerommet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannstanken er ca 21 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid.

Det drypper mer enn normalt fra ventilen på tanken. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken fungerer i dag, men skader kan oppstå plutselig på eldre tanker. Ventilen må kontrolleres av rørlegger, evt byttes om mulig. Når tanken skal byttes neste gang, må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk.



Varmtvannstank ca 200 liter på vaskerommet

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 bygnings sakkyndig 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. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert på vaskerommet

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæringer for endringer / utvidelser av al anlegget. El 24 as og Rongve og Fylling elektro as. Dagens eier har ikke samsvarserklæring for nyanlegg (Siemens as) fra byggeåret.
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?

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 15 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget utover en manglende samsvarserklæring fra 2005. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring fra EL 24 as ligger i skapet. Nyere erklæringer ligger i "Boligmappa" på internett

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av byggeåret å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

1 TO 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Støttemur av betong mot terrenget nord for huset. Muren er kledd med trekledning etter byggeåret

1 TO 0 Terrengeforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt rundt huset og i hagen

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret. Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

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 bygningsfaglige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre under boliger i byggeåret. Det antas derfor ikke å være radonsperre under huset. Det er ikke gjennomført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 16 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Oppbevaring

Byggeår

Kommentar

Standard

Utvendig bod med enkel standard. innlagt strøm.

Vedlikehold

Boden fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Merke: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

92 m²/92 m²

Tomannsbolig: 2 Gang, Stue/kjøkken, Vaskerom, 3 Soverom, Bad

Andre bygg: Frittstående bod
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 17 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Markedsvurdering

Halvpart av tomannsbolig.
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

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ospedalsstubben 4B ,6012 ÅLESUND 88 m ² 2017 2 sov	26-09-2022	3 900 000	3 990 000		3 990 000	45 341
2 Skarpetegvegen 29 ,6012 ÅLESUND 115 m ² 2009 3 sov	03-03-2026	4 990 000	5 000 000		5 000 000	43 478
3 Ospedalsbakken 22A ,6012 ÅLESUND 92 m ² 2005 2 sov	14-10-2025	3 950 000	3 900 000		3 900 000	42 391
4 Skarpetegvegen 25 ,6012 ÅLESUND 111 m ² 2009 3 sov	28-10-2025	4 950 000	4 800 000		4 800 000	42 105
5 Bjørkhaugen 21 ,6012 ÅLESUND 107 m ² 2003 3 sov	13-01-2026	4 200 000	4 175 000		4 175 000	39 019
6 Ospedalsbakken 29A ,6012 ÅLESUND 92 m ² 2005 3 sov	18-12-2023	3 650 000	3 550 000		3 550 000	38 587
7 Blindheimsvegen 26B ,6012 ÅLESUND 118 m ² 2003 3 sov	21-04-2026	4 750 000	4 650 000		4 650 000	36 328
8 Syvermarka 28 ,6012 ÅLESUND 121 m ² 1983 3 sov	30-09-2024	3 600 000	3 640 000		3 640 000	28 889

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 18 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	5 495
Kommunale avgifter	Kr.	17 193
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 550 000

Frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Frittstående bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 610 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 19 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

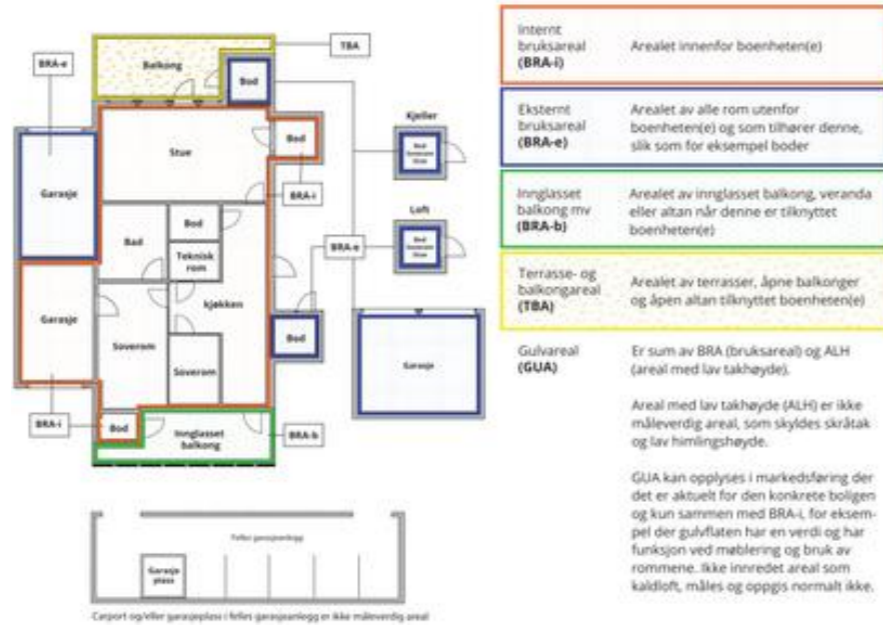
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 20 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	48			48	57
2 etasje	44			44	7
SUM	92				64
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, vaskerom		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble desember 2023 søkt om å bruke en bod i 2 etg til soverom
Søknaden ble godkjent i 2024, men det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for endringen.

Kjøkkenet er utvidet inn i inntegnet vaskerom.

Det er laget en døråpning mellom kjøkkenet og inntegnet utvendig bod, boden er bygd som vaskerom.
Bruksendring fra bod til vaskerom vil normalt være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert n y luft til luft varmepumpe, Nordvest Varmepumper AS, 2024.

Montert nytt speil på badet, byttet termostat på badet, lagt opp lader for el -bil. Rongve og Fylling elektro as, 2024 / 2025
Montert nye stikkontakter på badet og i den utvendige boden. Rongve og fylling elektro as, 2026

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 21 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Boden er ikke omsøkt eller godkjent.
Boder av denne størrelsen er normalt ikke søknadspåtlige, men for denne eiendommen er det allerede søkt om dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden.
Boden fører til ytterligere overskridelser, noe som utløser søknad om byggetillatelse, og dispensasjon.
Kommunen skriver i byggetillatelsen for huset at "flere eiendommer innenfor planen er mer utnyttet enn denne", det kan derfor være mulig å få innvilget ytterligere dispensasjon

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Lagt opp ny stikkontakt, Rongve og fylling elektro as, 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Marte Helseth Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	71		0	515.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ospedalsbakken 29A

Hjemmelshaver

Hansen Marte Helseth

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 22 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger 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

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Blindheim del 2" fra 1982

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass.
Liten støttmur og terrassedekke på grunnen nord for huset.
Inngangsparti med støpt, flislagt dekke.
Hage med stor markterasse sør for huset.
Dekke av terrassebord. Levegg og gjerde / rekkverk mot naboeiendommen mot vest.
Blomsterkasser mellom terrassen og gressplenen mot sør.
Hekk langs grensen mot sør, gjerde mot øst.
Sørlig del av eiendommen ligger innenfor "Gul støysone" mot fylkesveg 656 "Magerholmvegen" med beregnet støynivå 55 - 65 dBA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2006		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.10.2005		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.05.1982		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.03.2003		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.10.2005		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 23 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 24 av 27

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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)

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 25 av 27

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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 26 av 27

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SJ2597>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ospedalsbakken 29 A, 6012 ÅLESUND
Gnr 17 - Bnr 71
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

- opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13707-1704

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 27 av 27



Egenerklæring

Ospedalsbakken 29A, 6012 ÅLESUND

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ospedalsbakken 29A	Ospedalsbakken 29A	

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?

01.03.2024

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.

Hele eierperioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Marte Helseth

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.

OSPEDALSBAKKEN 29A undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert Elfa-innredning på vaskerom

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert nytt speil på bad. Ikke spesifisert på faktura. Dokumentasjon kan fremskaffes.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rongve og Fylling Elektro

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montert ny servant og servantskap. Utført av slektning som er rørlegger.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2025

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat på bad Satt inn stikkontakt på bad

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rongve og Fylling Elektro

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn elbillader. Ny kurs. Satt inn varmpumpe. Ny kurs.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rognve og Fylling Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

OSPEDALSBAKKEN 29A



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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble montert varmpumpe i november 2024.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordvest Varmepumper AS.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Forrige eier byttet til ny peis.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

OSPEDALS BANKEN 2019



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

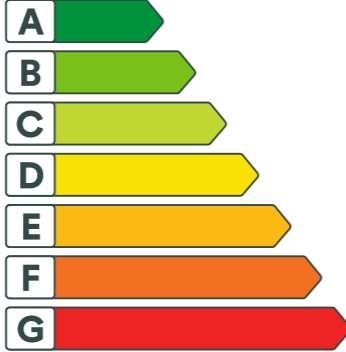

Forsikringsnummer 37967100



Energiattest



Adresse Ospedalsbakken 29A, 6012 ÅLESUND	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293674
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 20005858
Gårdsnummer 17	Bruksnummer 71
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

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 2005	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 92,0 m²	Oppvarmet bruksareal 92,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

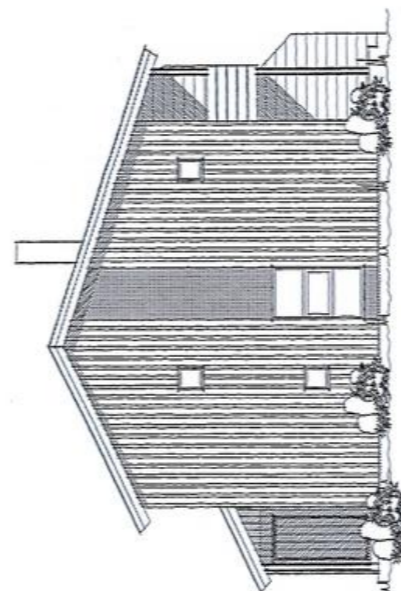
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
152,77 kWh/m²

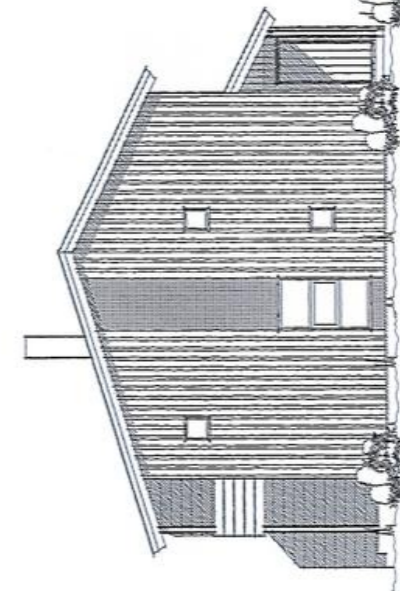
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 146,74 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 066 kWh
--	---

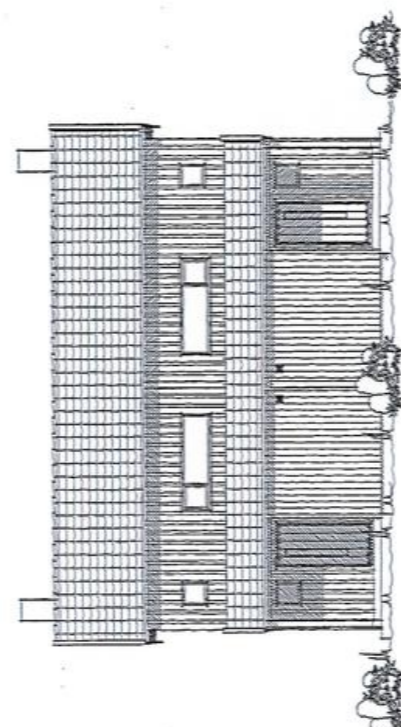
Prosjekt Tomannsbustad	Arkitekt/teikning Fasadar	Byggeplass: ÅLESUND	Tilakshaver: LAMPHOLMEN AS	Mål 1:100 Gnt. 71	Bl. 17	Dato
Prosjekt: Tomannsbustad Arkitekt/teikning: Fasadar Byggeplass: ÅLESUND Tilakshaver: LAMPHOLMEN AS Mål 1:100 Gnt. 71 Bl. 17 Dato						



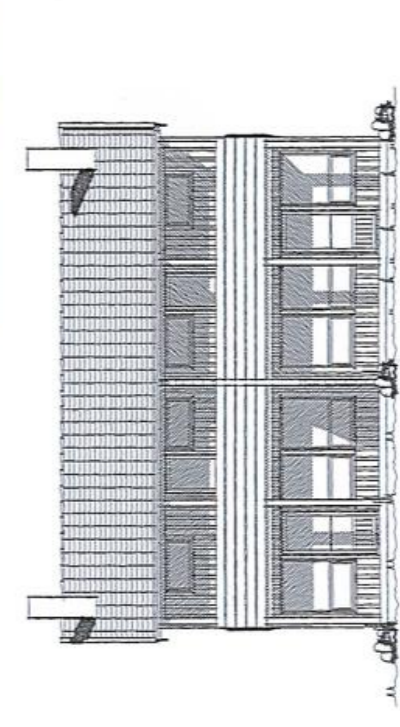
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

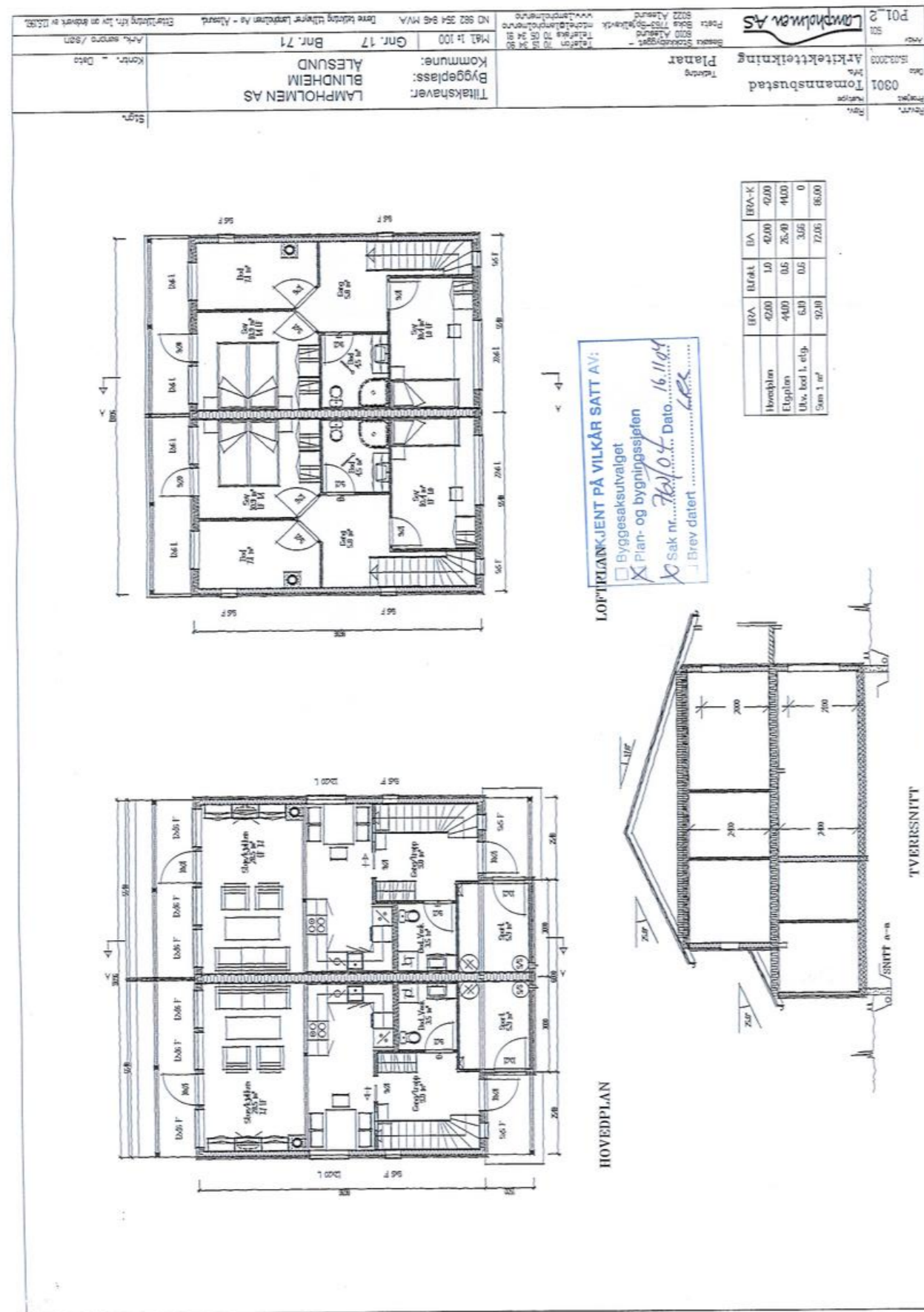
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Byggesakutvalget

Plan- og bygningssjefen

S-k nr. 765 Dato: 11.05.2026

E. av datert



5 Oct, 2005

Lampholmen AS
 Postboks 7663 Spjelkavik
 6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Tove Andersen
 Tlf 70 16 26 30

Deres ref.

Vår ref.
 TA/04/6021-34/

Dato:
 04.10.2005

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0803
 Adresse: Gnr. 17 Bnr. 71
 Søknad av: 14.09.05
 Tiltakets art: Nybygg / tomannsbolig
 Tiltakshaver: Lampholmen AS
 Ansvarlig søker: Lampholmen AS
 Byggetillatelse: 16.11.04, del.sak nr. 765/04
 Igangsettingstillatelse: 04.02.05
 Midlertidig brukstillatelse: 22.09.05

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon 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
 Virksomhet for plan og bygning

Rør Roger Lundanes
 Rør Roger Lundanes
 fagleder

Tove Andersen
 Tove Andersen
 avdelingsingeniør

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse: Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
 Rådhuset Tlf 70 16 20 00 6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119
 postmottak@alesund.kommune.no



Andreas Valde Kaldhussæter
Ospedalsbakken 29A
6012 ÅLESUND

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
23/8025, 24/28440 L42 22.07.2024

Gbnr. 17/71 - Vedtak - Ospedalsbakken 29A - Bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 239/24	Dato: 22.07.2024
-----------------------------	------------------

Tiltak: Bruksendring
Byggested: Gbnr. 17/71 – Ospedalsbakken 29A
Areal: 7,1 m²
Tiltakshaver: Andreas Valde Kaldhussæter
Søknad komplett: 17.01.2024

Vedtaket

Vi godkjenner søknad om ettrinnstillatelse datert 18.12.2023 for bruksendring fra bod til soverom på grunneiendom med gbnr. 17/71. Tiltaket er godkjent som omsøkt. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

1. Arealdelen av kommunedelplan for Ålesund kommune 2016–2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017
2. Reguleringsplan for Blindheim del 2, gjeldende fra 18.05.1982

Ved motstrid mellom kommuneplanen og reguleringsplanen, går kommuneplanen foran da denne er vedtatt sist, jf. kommunedelplanen § 1.1.

Eiendommen er regulert til boliger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og vann- og avløpsanlegg. Tiltaket endrer ikke eiendommens tilknytning til infrastruktur.

Tiltaket er ikke nabovarslet.

Vurdering

Saksgrunnlag

Bruksendring

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Telefon: Sentralbord: 70 16 20 00 Direkte:	Nettside: alesund.kommune.no Organisasjonsnummer: 929 911 709
---	--	--

Det er søkt om bruksendring av bod til soverom. Bruksendringen gjelder et areal på 7,1 m². Bruksendring krever søknad og tillatelse fra kommunen, jf. pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første avsnitt d.

Nabovarsel

Tiltaket er ikke varslet. Vi vurderer at tiltaket ikke eller i liten grad berører interesser til naboer og gjenboere, slik at nabovarsling kan unnlates, jf. pbl. § 21-3 andre avsnitt.

Plangrunnlag og dispensasjoner

Det omsøkte tiltaket er i tråd med planvedtak.

Konklusjon

Vi godkjenner tiltaket som omsøkt.

Klageadgang

Avgjørelsen er et enkeltvedtak, og kan påklages. «Orientering om klagerett i byggesaker» er vedlagt vedtaket.

Andre opplysninger

Gebyr blir fakturert i samsvar med [satser](#) fastsatt i kommunestyret.

Rommet kan ikke brukes som soverom før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Opplysninger om bruksendringen sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Kommunen vil oversende vedtaket til Kartverket, slik at tiltaket blir registrert i Matrikkelen, Norges eiendomsregister. Kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Ønsker du å kontakte oss om denne saken, vennligst referer til saksnummer eller gårds- og bruksnummer. Ved å gå inn på [søk etter arkivsak](#) kan du finne dokumentene som er registrert i saken.

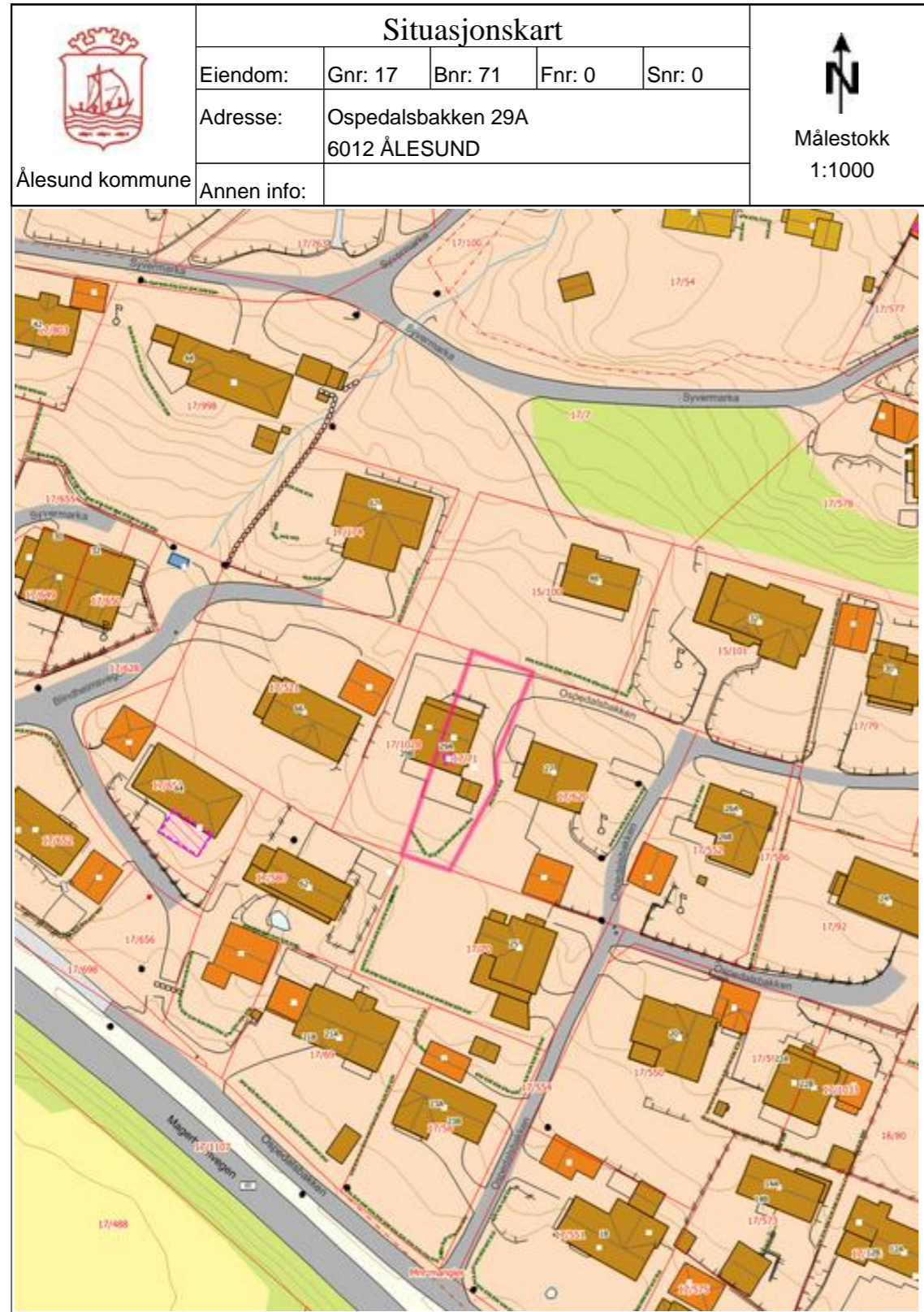
Vennlig hilsen

Khalil Abouzari
avdelingsingeniør

Margrete Mork Müller
juridisk rådgiver
Plan og bygning

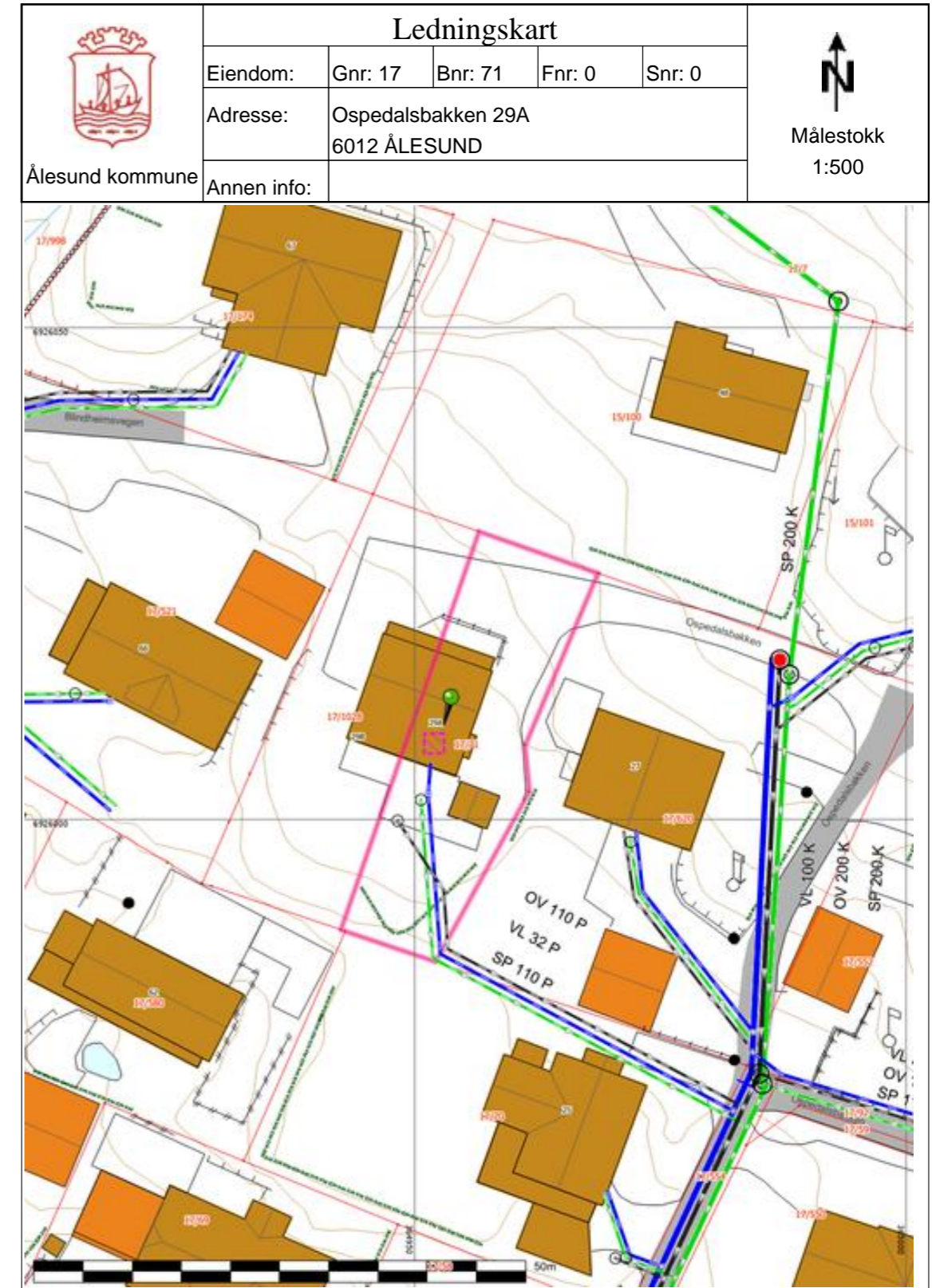
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
IMG_3768



23.04.2026 14:57:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



23.04.2026 14:57:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Kumlokk
Veg	Trapp	Svømmebasseng
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktovveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
 Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 71	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ospedalsbakken 29A 6012 ÅLESUND				
Ålesund kommune	Annen info:					



Tegnforklaring

Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn.	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	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Regulert støyskjerm	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje
Frisiklinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg	Gangveg
Park	Anlegg for lek	Kommunalteknisk virksomhet
Felles avkjørsel	Frisikt	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
BLINDHEIM, DEL 2.

§ 1

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

I. BYGGEOMRÅDER

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

II. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Annet trafikkareal

III. FRIOMRÅDE

- Park, turveg, lek m.v.

IV. SPESIALOMRÅDER

- Transformator kiosker

§ 2

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

§ 3

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 5

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

Reguleringsplan for
Blindheim del II



§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

I. BYGGEOMRÅDER

Boliger, felt BE

§ 11

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



§ 12

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

§ 13

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

Boliger - felt BR

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass og $\frac{1}{2}$ biloppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan tillate enkeltgarasjer dersom det skulle være særskilte grunner for dette.

§ 17

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



INDUSTRI - FELT 1

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

OFFENTLIGE BYGG - FELT 0

§ 21

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

§ 22

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

ALMENNYTTIG FORMÅL - FELT A

§ 23

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

§ 24

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



II TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

§ 25

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

Annet trafikkareal - felt T

§ 26

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

III FRIOMRÅDER

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

§ 27

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

§ 28

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

IV SPESIALOMRÅDER

Transformator kiosker - felt SP

§ 29

I området tillates bare oppført transformator kiosker med inntil 50 m² grunnflate.



03/02 05 TOR 09:38 FAX 70153491 LAMPHOLMEN AS +++ ALESUND KOMMUNE TEKNISK 001/001

#7

Ålesund kommune	
04 FEB. 2005	
Arkivsak ID	04/6021-27
J.post ID	05/3870
Arkivnr.	17/71

VEIRETT FOR GNR. 17 BNR. 71 OG EVT. SENERE FRADELTE PARSELLER-RETTE GIS AV EIER AV VEIGRUNN GNR. 17 BNR. 552 I ALESUND KOMMUNE

Eiendommen Gnr. 17 bnr. 71 i Ålesund kommune får bruksrett til privat vei over gnr. 17 bnr. 552.

Fremtidige eiere av boliger på gnr. 17 bnr. 71 og parseller som evt. skilles ut fra denne eiendommen bidra med andel av vedlikeholdsutgifter til veien som brøyting m.v. etter en brukerbrøk.

Entreprenøren skal i den grad skader oppstår i forbindelse med utbygging av eiendommen gnr. 17 bnr. 71 utbedre disse slik at veien er i samme stand som før utbygging. Utbedring skal godkjennes av eierne.

Ålesund, 30/1-05

Arne Waage
Arne Waage
Eier av vei gnr. 17 bnr. 552

Avtalen kan tinglyses for utbyggers regning og utstedes i 3- seks eksemplar hvor eier av veigrunn gnr. 17 bnr. 552 beholder 1 ex. og utbygger beholder 2 ex.

Jeg/vi bekrefter herved at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Jungeliv Waage *Peter John Johnsen*

FAX → LAMPHOLMEN
HASTER!!
LARS ROGER LUNDANES
70 16 26 34
01 312105

ERKLÆRING

TINGLYST
17 JAN 2005
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR 670

I forbindelse med søknad datert 12.07.04 om byggetillatelse for eiendommen gnr. 17 bnr. 71 og parseller som evt. skilles ut fra denne gir undertegnede eier denne erklæring som forpliktende for seg selv og senere eiere av eiendommen.

Eier av angitte eiendom aksepterer vilkår gitt av bygningsmyndighetene i Ålesund kommune i HP - sak nr. del. sak nr. 765/04 for midlertidig dispensasjon fra krav etter plan- og bygningslovens § 67 pkt. 1 a-c og § 67 a, og slik dette går frem av ovennevnte byggesak.

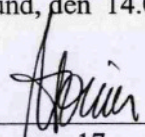
Eier godtar også at den midlertidige dispensasjonen når som helst kan trekkes tilbake av bygningsmyndighetene i Ålesund kommune som derved krever at eier opparbeider de tekniske anlegg det er gitt midlertidig dispensasjon for til den standard og i slikt omfang som §§ 67 og 67 a i plan- og bygningsloven gir hjemmel til, selv om eiendommen er bebygd, jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.

Dersom forannevnte tekniske anlegg opparbeides av andre enn eier av gnr. 17 bnr. 71 godtar han/hun også at refusjon skal betales etter reglene i plan- og bygningslovens kap. IX, jfr. § 49 nr. 1, siste ledd.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen gnr. 17 bnr. 71 og parseller som evt. skilles ut fra denne eiendom.

Herværende erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Ålesund kommune.

Ålesund, den 14.01.2005


eier av gnr. 17 bnr. 71
Lampholmen AS

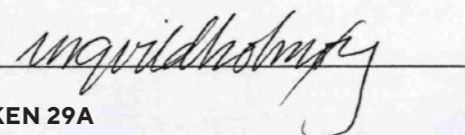


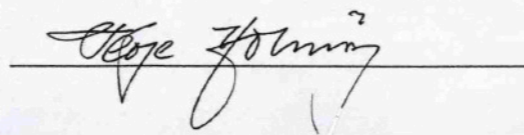
Doknr: 670 Tinglyst: 17.01.2005 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Som overnevnte eiers ektefelle/medeier samtykker jeg herved at herværende erklæring blir å tinglyse som hefte på gnr. bnr. fnr.

ektefelle/ medeier av gnr. bnr.

Jeg/vi bekrefter herved at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.





1991/291/58
6201-

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
00291 18.01.91
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE

A V T A L E

om

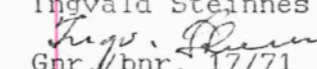
VEDLIKEHOLD PÅ FELLES VANN- /KLOAKKLEDNINGER

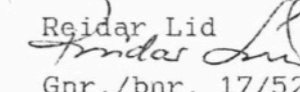
Ingvald Steinnes (gnr./bnr. 17/71) og Reidar Lid (gnr./bnr. 17/521) har felles vann- og kloakkledninger som er tilknyttet kommunalt vann- /avløpsnett. Fellesledningene har en lengde på ca. 30 m, vesentlig over gnr./bnr. 17/521, og krysser et kort stykke innpå gnr./bnr. 17/651.

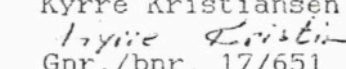
Ingvald Steinnes og Reidar Lid har felles ^{ansvar for} vedlikehold på felles vann- /kloakkledninger.

Tillatelse til å krysse gnr./bnr. 17/651 er gitt, og for dette har eier av gnr./bnr. 17/651 mottatt en engangskompensasjon.

Ålesund, den 10. januar 1991

Ingvald Steinnes

Gnr./bnr. 17/71

Reidar Lid

Gnr./bnr. 17/521

Kyrre Kristiansen

Gnr./bnr. 17/651

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

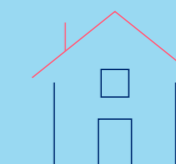
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ospedalsbakken 29A, 6012 ÅLESUND. Gnr. 17, bnr. 71, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260096
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

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



Jon Kristian Røsk

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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