

# PROAKTIV

## Meget flott toppleilighet

Med solrik veranda, utsikt,  
carport og kort til "alt":



GAMLE SKOLEVEG 23L



## 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

• **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

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## MOA/HØGVOLLEN

Meget flott 3-roms på Moa med parkering i carport, flott utsikt, vestvendt veranda og fjernvarme. Kort vei til "alt".

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Gamle skoleveg 23L, 6018  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 32, bnr. 465, snr. 16 i  
SAmeiet Ytre Holen Alle Iv

**Prisantydning:** 3.900.000,-

**Omkostninger:** 113.560,-

**Andel fellesgjeld:** 83.750,-

**Totalpris:** 4.097.310,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2005

**Rom/soverom:** 3/1

**BRA:** 71 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 63 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

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

**Tomt:** 1437.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.831,-

**Felleskostnader inkl.:** Bygningsforsikring,  
TV, internett, kommunale avgifter, strøm i  
fellesareal, snømåking, regnskap,  
styrehonorar, vedlikehold og plenklipping.

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	124		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

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



**Inge-André Godø**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 46 41 31 90  
**E-post:** inge@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Meget flott 3-roms på Moa med parkering i carport, flott utsikt, vestvendt veranda og fjernvarme. Kort vei til "alt".

Dette er leiligheten for den kravstore. Som ønsker det enkelt. I hverdagen og på boligfronten. Her i Gamle Skoleveg bor du tilbaketrukket, med utsikt mot Sunnmørsalpane i det fjerne. Det unike er uansett det lettstelte som beliggenheten og bygget byr på. Her er det svært korte avstander til det hverdagen krever av én, med butikker, busstopp og Moa like ved. Gode trim- og treningsforhold er her også. Inne er det trygt med vannbåren gulvvarme, varmevann inkl i felleskost og det samme med tv og internett. Leiligheten i seg selv ligger øverst på en ende, og holder en svært tiltalende standard. Man kommer opp via trapp eller trappeheis i bygget.

Med på kjøpet får du også parkering i carport med elbil-lader, bod og en herlig veranda med sydvestvendt orientering og mye sol.

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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

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

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



# SPJELKAVIK/MOA

**Kommune:** ÅLESUND / **Område:** Moa/Høgvollen

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

Dette er den perfekte boligen dersom man ønsker en trivelig hverdag fylt med lek, avslapping og sol til den oransje himmelen forsvinner mot nord.

Beliggende på Høgvollen er det nærhet til absolutt alt. Og da mener vi absolutt alt. Her er det under femhundre meter til Gnist barnehage, sekshundre meter til Tommeliten barnehage og bare åttehundre meter til Fremmerholen barnehage.

Når ungene endelig kommer til barneskolealder finnes det godt oppvekstmiljø på Spjelkavik barneskole med et rikeslig tilbud til små og store. I Spjelkavika finnes forøvrig både ungdomsskolen og videregående skole til barna slik at man enkelt kan bli værende i dette populære området de neste tjue årene! Skulle ungdommen ønske en yrkesfaglig bakgrunn er det gode muligheter på Borgund videregående skole.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Løndalskiftet Linje 12, 16, 100, 210, 230, 237	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	25 min 🚗

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Moa Post i butikk	7 min 🚶 0.6 km
Kiwi Breivika	7 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Moa	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moa Gård	7 min 🚶

## SPORT

🏃 Borgund v.g. skule Aktivitetshall	9 min 🚶 0.8 km
🏃 Borgundhallen Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
🏃 Aktiv trening Breivika	7 min 🚶
🏃 EasyFit Ålesund	11 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Esso Spjelkavik	4 min 🚶
🚗 Ålesund, Norway - Breivika	8 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den sportsinteresserte finnes det et rikt tilbud med hall og fotballbaner. Flere treningssenter finnes også i nærområdet, herunder Sporty Breivika, Sporty Moa og EasyFit på Moa. Men aller helst ønsker man å bruke dagene i den fantastiske naturen. Og hvilket mekka for akkurat det. Emblemsfjellet, Holstoppen og turstiene i Spjelkavika er virkelig til å bli glad i, og ønsker man å utvide horisonten er det heller ikke lange veien til Hatlaåsen og videre.

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

Her finnes Skiheisa, Trimløypa og Lillevatnet som byr på kupert terreng, høy puls, ruslemuligheter og nye løyperekorder. Videre finnes Høgekubben, Holstoppen og Geitnausa m.m.

Moa kjøpesenter har virkelig fått sving i sakene og på sju minutter er du på Norges tredje største kjøpesenter. Her finnes alt til middag, til feriene, til sommerklærne og et rikt utvalg spisesteder. Med over 170 butikker kan du enten gå bort, eller parkere bilen og få den nyvasket igjen.

Rema 1000, Coop Obs og Eurospar er alle etablerte her og alt du trenger til hverdag og fest finnes på disse butikkene. Vinmonopol, apotek, butikkjeder og nisjebutikker gir mye å henge fingrene i og lørdagskvelden avsluttes enten på Liv og Røre eller Odeon kino.

Alt i alt er det en sentral beliggenhet med mange muligheter. Velkommen til visning!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Høgvollen hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

#### Adkomst

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

#### Barnehage/Skole/Fritid

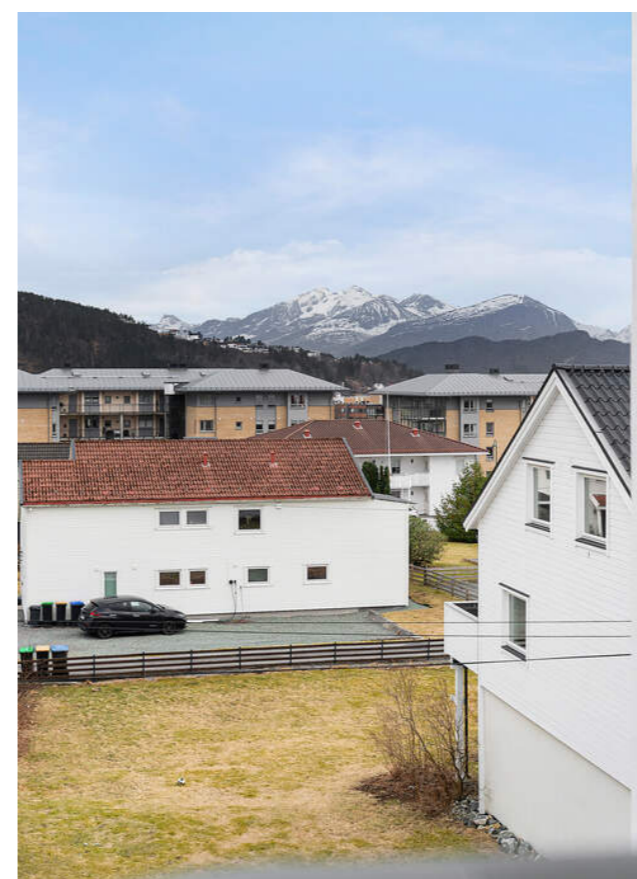
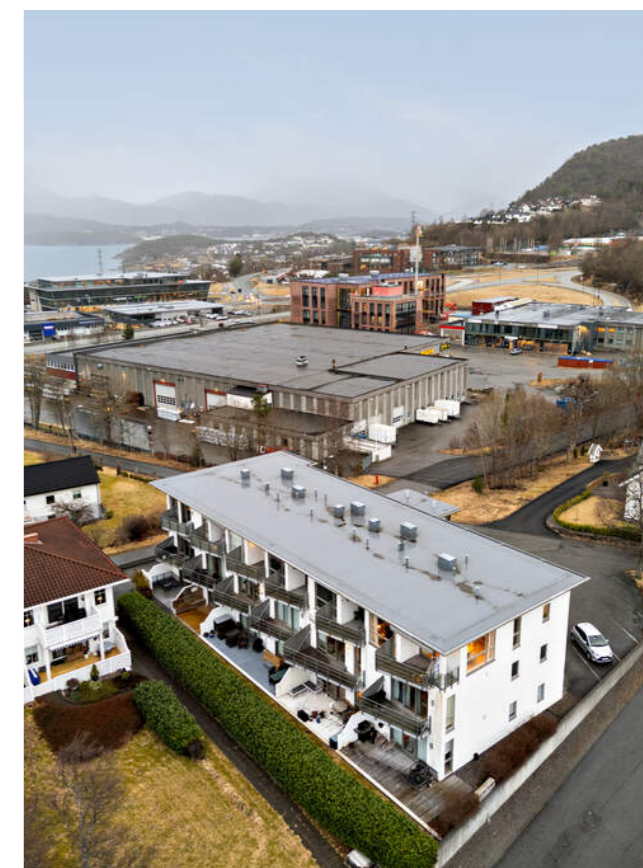
Se informasjon i beliggenhetsbeskrivelsen og ellers på Ålesund kommune sine sider.

#### SKOLER

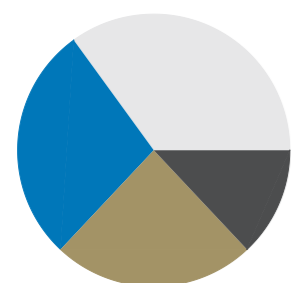
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	9 min 0.8 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	9 min 0.8 km

#### BARNEHAGER

Høgvoll barnehage (0-5 år) 95 barn	2 min 0.2 km
Brisk barnehage (0-5 år) 41 barn	13 min 1 km
Fremmerholen barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km



#### BOLIGMASSE



- 35% enebolig
- 24% rekkehus
- 28% blokk
- 13% annet

# VELKOMMEN TIL GAMLE SKOLEVEG 23L

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

## Parkering

Parkering i carport, og ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

## Tomtestørrelse

1437 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat. Den er opparbeidet med felles asfalterte parkeringsplasser mot øst. Det er støttemurer av betong og støpte trapper på terrenget. Foran leilighetene i 1. etasje mot vest er det markterrasser og litt gressplen. Det er hekk langs tomtegrensen mot vest.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk fra 2005. Leiligheten har vært fornyet og oppgradert etter byggeåret.

Boligblokken er av betongelementer, utvendig pusset med farget fiberpuss. Det er et felles trapperom mot øst, med innvendig trapp til svalganger foran leiligheten. Foran leilighetene mot vest er det balkonger av trekonstruksjoner med rekkverk av glass og metall. Vinduer og verandadører har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og isolerglass. Flatt tak tekket med papp/takmembran. Elektrisk styrt terrassemarkise over balkongen.

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalysereport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Bad, overflater gulv: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall til sluk, iht. gjeldende regelverk. Dette er delvis kompensert for med en membran oppkant under dørstokken, anslagsvis 10 mm. høy. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet ved døren er likevel mindre mm. 25 mm. Det er påvist litt "bom"/tomklang under enkelt gulvfliser.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt. lekkasje fra innebygd siste.
- Vannledning: Det er ikke montert tettemuffer mellom vannrør og trekkerør ved avslutning i kjøkkenbenken. Dette kan medføre at evt. lekkasjevann fra rørbrudd ikke ledes tilbake til skap, men renner ut i kjøkkenbenken.

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

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

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

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
  - Fordelingskap med stoppekran i veggen
  - Synlige avløpsrør av plast
  - Sentralavtrekk fra bad
  - Felles fjernvarmeanlegg for både gulvvarme og tappevann
  - Felles varmtvannstanker for sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegget
  - Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg
  - Termostater i alle rom
  - Foredelingskap med ventiler og servoer i det minste soverommet
  - Skjult elektrisk anlegg
  - Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere
  - Røykvarsler og håndslukker
  - Innfelte downlights i himlingene
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Lader for elbil i carporten

### Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 19. februar 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte leiligheten i januar 2025 og har bodd i leiligheten siden mars 2025. Hun har svart følgende i sitt egenerklæringskjema:

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

Ja. Det var ikke godkjent system for vann fra vaskemaskinen. Ellers ikke vært feil som har oppstått mens jeg har bodd her.

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

Ja, nytt arbeid i 2025 av faglært (Rør 24 AS): Nytt opplegg for rør/vann fra vaskemaskin.

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

Ja, nytt arbeid i 2025 av ufaglært: List langs balkongdør som hadde løsnet. Nabo som festet listen etter å ha konferert med fagfolk.

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

Ja. Skjeggkre våren 2025. Etter sanering er det ikke observert skjeggkre.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom og kontor/bod. I tillegg er det en carport med bod i bakkant som medfølger leiligheten.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 8 kvm  
Total BRA: 8 kvm

3. etasje  
BRA-i: 63 kvm  
Total BRA: 63 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
3. etasje: 8 kvm

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

Boden i bakkant av carporten, med et areal på ca. 8 kvm, ligger utenfor boenheten og er derfor beskrevet som BRA-e. Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige.

## Standard

Velkommen til Gamle Skoleveg - en endeleilighet i et populært boligsameie på Moa.

Leiligheten er oppført i 2005 og er privilegert som har hjørnebeliggenhet hvor du får fine vindusflater mot både sør- og vest, som gir fantastisk utsikt mot snødekte fjelltopper og omkringliggende bebyggelse.

Du kommer inn i leiligheten og blikket ledes umiddelbart mot den åpne stue-/kjøkkenløsningen. Like ved inngangspartiet ligger begge soverommene med ingen trafikk forbi. Hovedsoverommet er romslig og har etablert skyvedørgarderobe med speilløsning. Rommet som benyttes som soverom nummer to er opprinnelig byggemeldt som bod i følge byggetegninger og er ikke godkjent til varig opphold.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og har alt du trenger til hverdag og fest. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og svært god plass til oppbevaring i skap og skuffer. Ellers er rommet innredet med stor dusjnisje og vegghengt toalett. Det er også blitt lagt ny membran og nye fliser i dusjsonen i 2024.

Stuen og kjøkkenet er fin med en åpen løsning hvor vindusflater mot sør og vest gir fin og fri følelse. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og fine, helt nye fronter, sokler og foringer fra HTH. Dette ble utført av kjøkken-montører fra HTH. Det er mer enn god nok plass til en romslig sittegruppe med tilhørende tv og mot sørvest passer det fint med et spisebord hvor venner kan inviteres til de herligste retter!

Fra stuen stiger man også sømløst ut på den herlige verandaen. Verandaen er sydvestvendt, og gir nydelig utsikt og solen til sent på kveld midtsommers - dette er et sted du kommer til å elske å oppholde deg!



## PRAKTISK PLANLØSNING





Ellers er det verdt å nevne at alle tak og vegger er nymalt. Samtidig ble også all parkett slipt og nylakkert av en gulvsliper. Det er også montert nye led-spotter i alle himlinger.

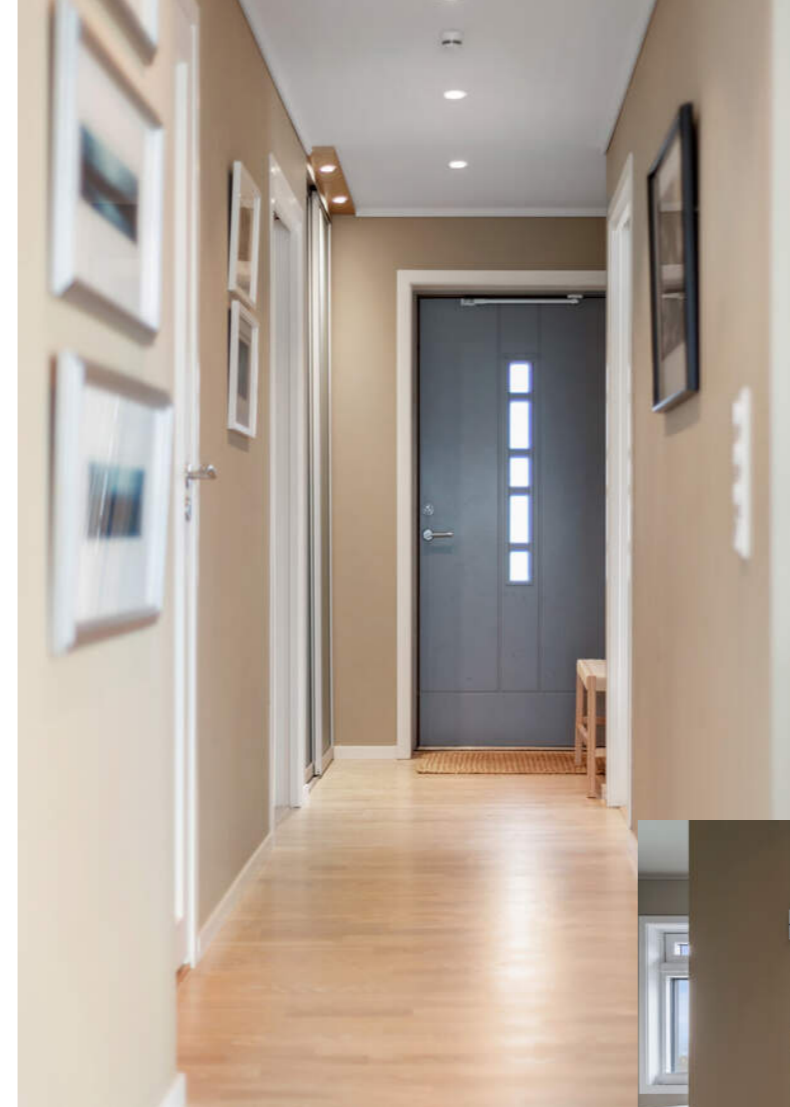
Alt i alt får man god plass, en solrik veranda og en lettstelt hverdag!

#### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp gjennom felles fjernvarmeanlegg for både gulvvarme og tappevann. Den vannbårne gulvvarme er tilknyttet fjernvarmeanlegget og har termostat i alle rom.

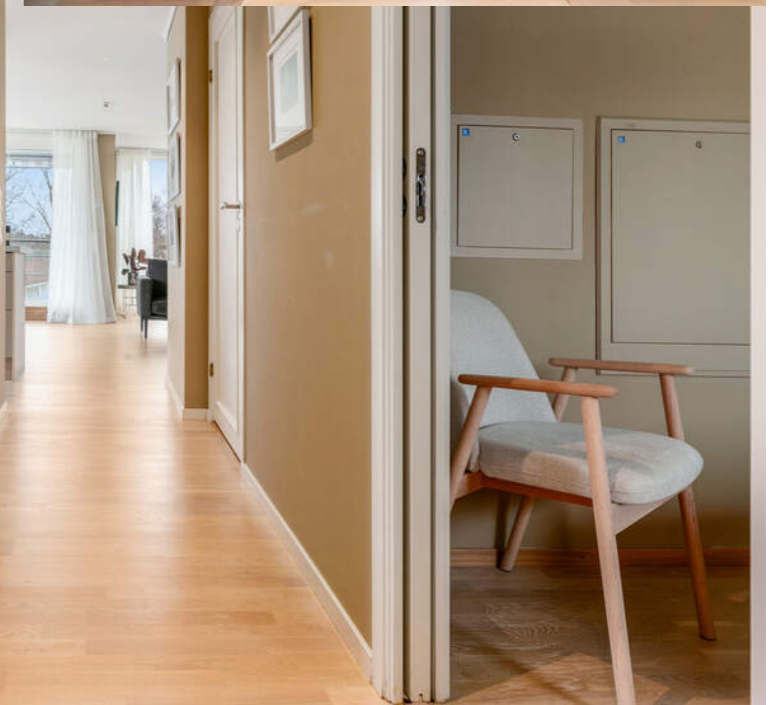
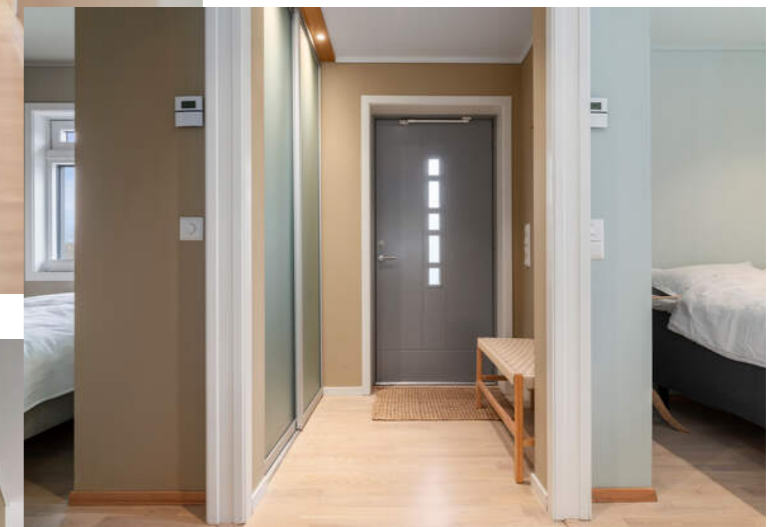
#### **Info energiklasse**

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



## VELKOMMEN INN

Leiligheten er på totalt 68 kvm, og er svært godt utnyttet. I entréen er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko i skyvedørgarderobe.



# LEILIGHETENS SOSIALE ROM

Den aldeles nydelige og romslige stuen. De store vindusflatene fyller rommet med det deilige naturlige lyset og skaper en fantastisk atmosfære i rommet.



## LYST & TIDLØST

Det er også kjekt å vite at man har godt med plass til spisebord av ønsket størrelse, og at alt ligger til rette for mange sosiale sammenkomster med både venner og familie.





# OVERBYGD VERANDA MED SOL & UTSIKT





## LEKKERT & TIDLØST

Leilighetens lekre kjøkken ligger perfekt plassert i egen sone av stuen. Kjøkkenet har nydelig innredning fra HTH med lyse fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer - som medfølger i handelen.



HTH-KJØKKEN MED NYE  
FRONTER, SOKLER OG  
FORINGER FRA 2024





## ROMMENE

Hovedsoverommet er romslig og har etablert skyvedørgarderobe med speilløsning. Rommet som benyttes som soverom nummer to er opprinnelig en bod og er ikke godkjent til varig opphold.



LUNE FARGER





## HELFLISET BAD

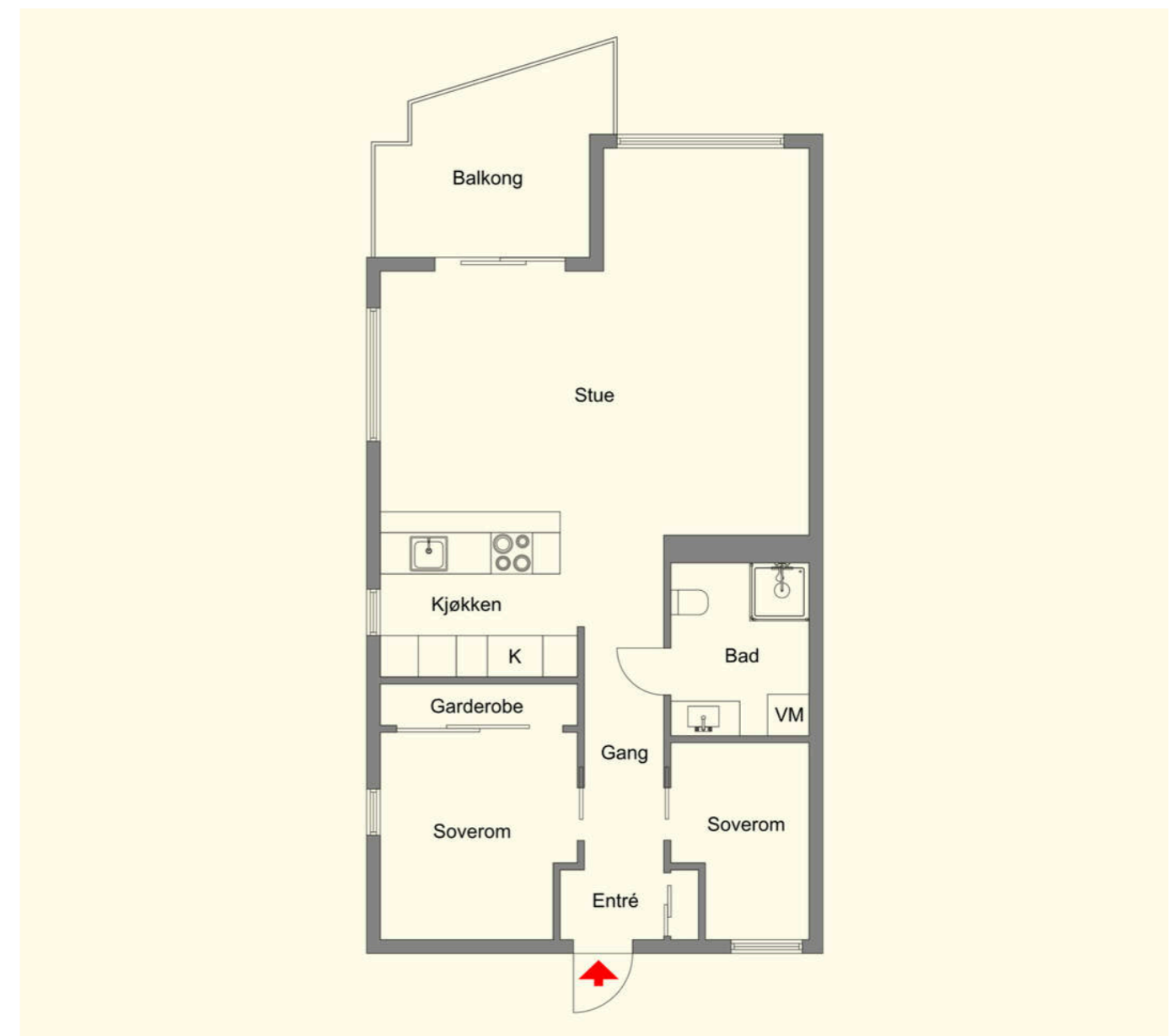
Det lekre, helflisete badet fremstår både innbydende. Det er sort baderomsmøbel med glatte fronter. Det er speil med belysning, dusjkabinett og vegghengt toalett.





# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Øyvind Rødal

### Felleskostnader pr. mnd

3.831,-

### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, TV, internett, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, snømåking, regnskap, styrehonorar, vedlikehold og plenklipping.

### Andel fellesgjeld

83.750,- per onsdag, 12. februar 2025

### Andel fellesformue

678,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 778.890,-

Driftsutgifter til sammen kr. 651.516,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 121.764,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 11.607,-.

### Forkjøpsrett

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

### Dyrehold

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

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Eiendomsskatt

4.186,- for 2024

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

### Info formuesverdi

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

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

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

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

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

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og eiendomsskatt.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 1.500 kWh.

## 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 midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligblokk, datert 25.11.2005.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

"Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført: Resterende arbeid på blokka og utearealer".

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse har avvik fra dagens bruk: Det minste soverommet, med en netto gulvflate på c. 4,5 kvm, er beskrevet som bod på tegningene. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning 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

Fredag, 25. november 2005

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/32/465/16:

28.02.2005 - Dokumentnr: 2784 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Overført fra: Knr:1508 Gnr:32 Bnr:465 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2005 - Dokumentnr: 12705 - Erklæring/avtale

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2005 - Dokumentnr: 12705 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1120/1120

Ny seksjon:

Snr: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 655/11210

Denne reseksjoneringen omhandlet at tidligere seksjon 1 ble omgjort til ordinære boligseksjoner.

01.01.2020 - Dokumentnr: 52287 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:32 Bnr:465 Snr:16

01.01.2024 - Dokumentnr: 889054 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:32 Bnr:465 Snr:16

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for Øvre Holen fra 2004, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

## Kjerneinformasjon

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

3 900 000,00 (Prisantydning)  
83 750,00 (Andel av fellesgjeld)

3 983 750,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
99 570,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 660,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
113 560,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 084 410,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 097 310,00 (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.

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

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

### Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

## Kjerneinformasjon

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.

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

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

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

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

#### **Budgivning**

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

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

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### 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

Torhild Engvold

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,05% av salgssum. Estimert provisjon kr. 41 829,38 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 39 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 89 219,38

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

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

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
20.3.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

-  Tre roms leilighet
-  Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  # gnr. 32, bnr. 465, snr. 16



## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2026    Rapportdato: 05.03.2026    Oppdragsnr.: 13707-1686    Referansenummer: TM2826

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 2 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- 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 eksemplarframstilling 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.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 3 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 4 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2005.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært fornyet og oppgradert etter byggeåret.

Ett vindu i stue / kjøkken ble byttet i 2012.

I 2013 ble det lagt nytt parkettgulv på stue / kjøkken.

I 2024 fikk en tidligere eier utbedret badet, med nytt tettesjikt og nye fliser på gulvet i dusjnisen.

Kjøkkenet ble fornyet i 2024 med nye sokler, fronter og dekkstider.

Parkettgulvene ble slipt og lakkert, malt vegger og himlinger.

Lyskildene i innfelte downlights er byttet til LED belysning.

Badet er ca 21 år gammelt og tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Det er påvist litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.

Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd toalettstjerne.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

### Tre roms leilighet - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk av betongelementer, utvendig pusset med farget fiberpuss.

Felles trapperom som tilbygg mot øst, med innvendig trapp til svalganger foran leilighetene.

Balkonger av trekonstruksjoner foran leilighetene mot vest, med rekkverk av glass og metall.

Vinduer og verandadører med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass.

Flatt tak tekket med papp / takmembran.

Elektrisk styrt terrassemerke over balkongen.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvene.

Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

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

Skyvedørgarderobes med innredning i gangen og i det ene soverommet.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnise med vegg av glassbyggestein og glassdør. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Nisje for vaskemaskin og tørketrommel, med skuffer og overskap.

Sentralavtrekk fra badet

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte og finerte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Nisje for "side by side" kjøll / fryseskap med mulighet for vanntilkobling.

Barløsning med spiseplass mot stuen.

Takhengt avtrekksvifte av rustfritt stål, over koketoppen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingssskap med stoppekran i veggen mellom badet og det minste soverommet

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Leiligheten har sentralavtrekk fra badet.

Bygget har felles fjernvarmeanlegg for både gulvvarme og tappevann.

Felles varmtvannstanker for sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg

Termostater i alle rom.

Fordelingssskap med ventiler og servoer i det minste soverommet

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringssskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i det minste soverommet

Røykvarslere. Håndslukker.

Innfelte downlights i himlingene.

Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Lader for el - bil i carporten

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tre roms leilighet

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

Det minste soverommet, med netto gulvflate ca 4,5 m<sup>2</sup>, er beskrevet som bod på tegningene.

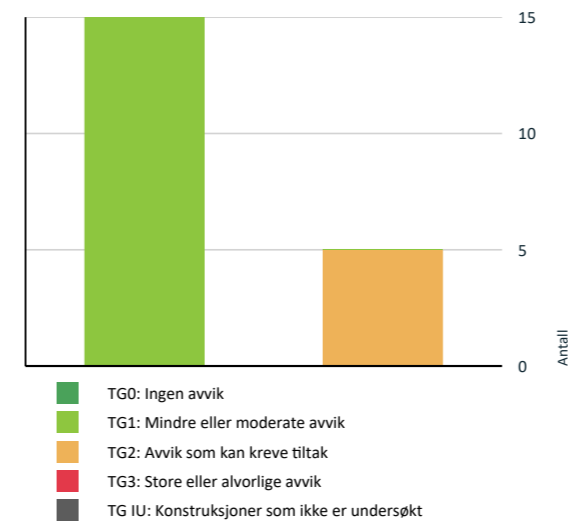
Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Tre roms leilighet

##### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 6 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET



**Byggeår**  
2005

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med god standard

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

År	Typ	Beskrivelse
2012	Modernisering	Byttet ett vindu mot sør
2013	Modernisering	Lagt nytt parkettgulv på stue / kjøkken, i flg tidligere Finn annonse
2024	Modernisering	Lagt nytt tettesjikt og nye fliser på gulvet i dusjen, i regi av tidligere eier
2024	Modernisering	Slipt og lakkert parkettgulvene
2024	Modernisering	Malt innvendige overflater, vegger og himlinger
2024	Modernisering	Byttet lyskilder i LED downlights
2024	Modernisering	Fornyet kjøkkeninnredningen med nye fronter, sokler, deksider etc.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og to lag isolerglass.  
Ett fastkarmvindu mot sør har selvrensende glassrute.  
Fra byggeåret, unntatt ett vindu som ble byttet i 2012



Vindu med karmen av tre, utvendig aluminiumskledning

#### TG 1 Dører

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt.  
Skyvedør mot verandaen med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, Vindusfelt med to lag isolerglass.



Ytterdør



Skyvedør mot verandaen

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

Delvis overbygd balkong av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest.  
Spaltegulv av komposittbord. Rekkverk av glass og metall.

#### TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 7 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

Parkett på gulvene.  
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.  
Målt høydeforskjell inntil 7 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

#### TG 1 Innvendige dører

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

#### TG 1 Carport og bod

Carport i kjelleretasjen mot nord.  
Carporten har asfaltert dekke og vegger av betong.

Bod i bakkant av carporten med støpt gulv på grunnen, vegger delvis av bindingsverk og delvis av betong.  
Fyllingsdør av tre mellom carporten og boden.

Innlagt strøm med lys, stikkontakt og lader for el -bil.

### VÅTROM

#### 3 ETASJE > BAD

##### Generell

Flislagt bad fra 2005.  
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.  
Delvis fornyet i 2024 med nytt tettesjikt og nye fliser, på gulvet i dusjen.  
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for utførelsen.



Oversiktsbilde bad  
3 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

#### 3 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjonsen, mindre på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 5 mm.  
I tillegg en membranoppkant under dørterskelen, ca 10 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

#### 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 ikke tilstrekkelig fall til sluk, iht gjeldende regelverk.  
Dette er delvis kompensert for med en membranoppkant under dørstocken, anslagsvis 10 mm høy.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjikt ved døren er likevel mindre enn 25 mm.  
Det er påvist litt "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.

#### 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 fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.  
Flisene med "bom" sitter fast til underlaget. Fugene er ikke sprukne.  
Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

#### 3 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 8 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

- 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.

Tettesjiktet er ca 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Gjenværende levetid er vanskelig å fastslå nøyaktig.

Det har vært utført utbedringer på tettesjiktet i dusjsonen i senere tid, noe som trolig vil forlenge badets levetid.



Plastsluk med mansjett og klemring

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnische med vegg av glassbyggestein og glassdør. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Nisje for vaskemaskin og tørketrommel, med skuffer og overskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke etablert åpning for synliggjøring av evt lekkasje fra innebygd sistene.

### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det var ikke tydelig krav til dreneringsåpning fra innebygde sistene i byggeåret.

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk fra badet

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen indikasjon på fukt i veggen

### KJØKKEN

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte og finerte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Nisje for "side by side" kjøll / frysenskap med mulighet for vanntilkobling. Barløsning med spiseplass mot stuen.

Kjøkkenet er fra byggeåret, men ble fornyet med bla nye fronter, sokler og deksider i 2024.



Stue / kjøkken med åpen løsning

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Takhengt avtrekksvifte av rustfritt stål, over koketoppen

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann

Fordelingskap med stoppekran i veggen mellom badet og det minste soverommet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert tettemuffer mellom vannrør og trekkerør ved avslutning i kjøkkenbenken. Dette kan medføre at evt lekkasjevann fra rørbrudd ikke ledes tilbake til skap, men renner ut i kjøkkenbenken.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør monteres tettemuffer ved rørvslutning i kjøkkenbenken



Ett vannrør mangler tettemuffe. I kjøkkenbenken.

#### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har sentralavtrekk fra badet.

### Varmesentral

Bygget har felles fjernvarmeanlegg for både gulvvarme og tappevann. Anlegget er felles bygningsdel og er ikke vurdert.

### Varmtvannstank

Felles varmtvannstanker for sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Tankene er ikke besiktiget eller vurdert.

#### 1 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg

Termostater i alle rom.

Fordelingsskap med ventiler og servoer i det minste soverommet



Skap for fordeling av gulvvarme

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i det minste soverommet

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Nyanlegg, Storm elektro 2006.**  
**Koble til terrassemarkise, EL 24 2010**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

### Generell kommentar

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



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring nyanlegg



Samsvarserklæring kobling til terrassemarkise

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Høyden på rekkverket rundt verandaen ble målt til ca 98 cm. Kravet til rekkverkshøyde var minst 90 cm i byggeåret. I dag er kravet minst 100 cm.

##### Konsekvens/tiltak

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

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

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

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

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

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

### Markedsvurdering

Tre roms leilighet med balkong og carport. Fint beliggende et etablert boligområde på Ytre Holen. Dagligvarebutikk, kollektivtransport, barnehage og skoler finnes i nrområdet. Gangavstand til kjøpesentrene på Moa og de fleste sentrumsfunksjoner i området Moa / Spjelkavik.

### Sammenlignbare salg

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamle skoleveg 23L ,6018 ÅLESUND 64 m² 2005 1 sov	09-01-2025	3 750 000	<b>3 750 000</b>	6 071	3 756 071	<b>59 620</b>
2 Gamle skoleveg 23L ,6018 ÅLESUND 64 m² 2005 1 sov	01-05-2024	3 390 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>54 762</b>
3 Øvrevollen 3 ,6018 ÅLESUND 68 m² 2005 1 sov	12-05-2025	3 600 000	<b>3 620 000</b>		3 620 000	<b>53 235</b>
4 Øvrevollen 5 ,6018 ÅLESUND 65 m² 2003 1 sov	14-05-2024	3 400 000	<b>3 400 000</b>		3 400 000	<b>50 000</b>
5 Øvrevollen 5 ,6018 ÅLESUND 63 m² 2005 1 sov	17-09-2024	3 300 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>50 000</b>
6 Gamle skoleveg 23D ,6018 ÅLESUND 47 m² 2005 1 sov	28-10-2024	2 650 000	<b>2 585 000</b>	7 600	2 592 600	<b>49 858</b>
7 Øvrevollen 3 ,6018 ÅLESUND 64 m² 2005 1 sov	04-07-2024	3 190 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>47 059</b>
8 Øvrevollen 1 ,6018 ÅLESUND 67 m² 2006 1 sov	25-10-2024	3 200 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>45 522</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt, 2024	Kr.	4 186
Felleskostnader. Inkl kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, fjernvarme, etc.	Kr.	45 972
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 250 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 900 000</b>
--	------------	------------------

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 15 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	63			63	8
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>8</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller		Carport, bod i bakkant av carporten	

### Kommentar

Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige.

Boden i bakkant av carporten, med areal ca 8 m<sup>2</sup>, ligger utenfor boenheten og er derfor beskrevet som BRA-e

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det minste soverommet, med netto gulvflate ca 4,5 m<sup>2</sup>, er beskrevet som bod på tegningene.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fornyet fronter og oppgradert kjøkken, HTH, 2024

Slipt og lakket parkettgulv, Solid parkett, 2024

Lagt nytt tettesjikt og nye fliser på gulvet i dusjen, Promal as, 2024

Rør 24 as la opp nytt avløp til vaskemaskinen i 2025.

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 16 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Henning Gartz Torhild Engvold	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	465		16	1438 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gamle skoleveg 23 L

#### Hjemmelshaver

Torhild Engvold

**Eierandel**  
655 / 11210

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ytre Hølen..  
Dagligvarebutikk, kollektivtransport, barnehage og skoler finnes i nærområdet.  
Gangavstand til kjøpesentrene på Moa og de fleste sentrumsfunksjoner i området Moa /  
Spjelkavik.

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Øvre Hølen" fra 2004

#### Om tomten

Tilnærmet falt tomt.  
Opparbeidet med felles asfalterte parkeringsplasser mot øst.  
Støttemurer av betong og støpte trapper på terrenget.  
Markterrasser og litt gressplen foran leilighetene i 1 etg mot vest.  
Hekk langs tomtegrensen mot vest.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2024

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 17 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.09.2004		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.06.2004		Gjennomgått		Nei
Eier	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.11.2005		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	29.08.2005		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Styreleder i sameiet	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 18 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 19 av 20

Gamle skoleveg 23 L, 6018 ÅLESUND  
Gnr 32 - Bnr 465  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13707-1686

Befaringsdato: 19.02.2026

Side: 20 av 20

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM2826>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Egenerklæring

Gamle skoleveg 23L, 6018 ÅLESUND

12 Feb 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gamle skoleveg 23L	Gamle skoleveg 23L	

### 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?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Siden mars 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Engvold, Torhild

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var ikke godkjent system for vann fra vaskemaskinen. Ellers ikke vært feil som har oppstått mens jeg har bodd her.

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt opplegg for rør/vann fra vaskemaskin

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør 24 AS

2.1.6 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

List langs balkongdør som hadde løsnet. Nabo som festet listen etter å ha konferert med fagfolk.

Side 2



**Kjeller**

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

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

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

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

**Elektrisitet**

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

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

**Rør**

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

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
 Skjeggkre våren 2025. Etter sanering er det ikke observert skjeggkre.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
 Skjeggkre våren 2025. Sanering av hele bygget.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 4



Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59338931



## Energiattest



Adresse <b>Gamle skoleveg 23L, 6018 ALESUND</b>	
Dato for energimerking <b>09.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267662</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>20006072</b>
Gårdsnummer <b>32</b>	Bruksnummer <b>465</b>
Seksjonsnummer <b>16</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>71,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**109,83 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**106,96 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 703 kWh**

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET****YTRE HOLEN ALLÈ IV**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr.: 65

Vedtatt den: 12.12.2018

**INNLEDENDE BESTEMMELSER****§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er: SAMEIET YTRE HOLEN ALLÈ IV, org.nr.: 989 283 847.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 32/bnr. 465 i Ålesund kommune.

Eiendommens adresse er: Gamle Skoleveg 23 A-P.

Sameiet er iht. tinglyst oppdelingsbegjæring av 07.09.2005, oppdelt i 16 seksjoner.

Fastsattelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta sameierne felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Ålesund kommune eier arealet mellom boligene/sameiene, dette arealet skal etableres som friområde med grøntareal og gangstier.


Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal, i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

**§ 2 EIERFORHOLD**

Kun enkeltpersoner kan eie seksjoner i sameiet. Ingen kan erverve mer enn en boligseksjon i sameiet.

Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Med fellesskap menes her ektepar/samboere.



1

Den enkelte sameier står fritt til å selge sin boligseksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

**§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET**

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant de samlede antall sameieandeler.

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

**§ 4 RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

I årsmøtet kan det vedtas ordensregler skal respekteres av samtlige.

Boligseksjon og carportplass kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Utleie skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.


Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet, eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

**ÅRSMØTET****§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig



2

oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Saksliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være på minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For saker som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for gyldig vedtak, må hovedinnholdet i forslaget angis i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til årsmøte.

#### § 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- e) Saker som styret forelegger
- f) Inkomne forslag
- g) Valg av styremedlemmer, og eventuelle varamedlemmer.

Under årsmøtet kan det med vanlig flertall av de avgitte stemmene, vedtas at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

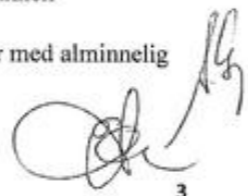
#### § 7 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

#### § 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig



3

(simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenheter.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

#### § 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuelt forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Under ordinært årsmøte skal det:

- Velges møteleder
- Godkjenne innkalling og dagsorden
- Registrere framømte
- Velge en til å føre protokoll
- Velge stemmetellere
- Velge to sameiere til å signere protokollen



4

**STYRET****§ 10 STYRET**

Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år, mens styreleder og varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har en annen gyldig grunn til å fratse sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet fram til neste ordinære årsmøte.

Årsmøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

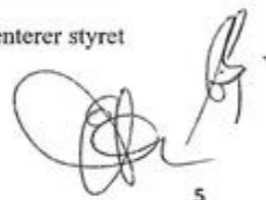
**§ 11 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Under årsmøtet kan det trekkes opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift.



5

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret er gitt prokura.

**§ 12 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er styreleder ikke til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**HABILITETSREGLER****§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuelt forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

**ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING****§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon skal meldes til styret og til forretningsfører for registrering

**§ 15 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiet er ikke pålagt å benytte revisor, jf. eierseksjonsloven § 65.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

**§ 16 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift.



6

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styreleder eller eventuelt forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

#### § 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

#### § 18 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egne regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

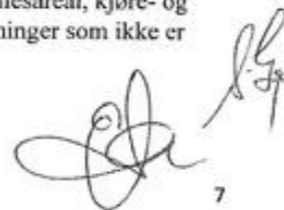
Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

Seksjonseiere som bryter vedlikeholdsplikten kan bli erstatningsansvarlige, jf. eierseksjonsloven § 34.

For seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold av denne, sørge for at sluk ikke tettes igjen samt foreta snørydding ved behov.

Alt som kommer inn under eget og felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.



7

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

#### § 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasedekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen. Endring av fasadekledning, utvendige farger, vinduer og dører, oppsetting av parabolantennor på egne terrasser/husvegg krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

#### § 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne. De skal fordeles i henhold til den eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysningen av seksjonen, og dels etter nytte/forbruk for den enkelte seksjon.

Fordelingsnøkkel som skal benyttes ved fordeling av fjernvarmekostnader er eierbrøk.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt på årsmøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.



8

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

#### § 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

#### MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

##### § 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret gi vedkommende pålegg om å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

##### § 23 FRAVIKELSE/UTKASTELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### PARKERING

##### § 24 PARKERING FOR BEBOERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Dersom sameiet har parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, skal den beboer som har behov for plassen få disponere denne mot å stille sin egen plass til disposisjon. Dette gjelder selv om plassen er privat, og er en tilleggsdel til en eierseksjon som eier har betalt for, jf. eierseksjonsloven § 26 første ledd.



9

#### ELBIL OG HYBRID KJØRETØY

##### § 25 LADEPUNKT FOR ELBIL OG HYBRID KJØRETØY

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dette gjelder uavhengig av om ladepunktet skal etableres ved en privat parkeringsplass i sameiet, eller ved en parkeringsplass som er på fellesarealet. Sameiet er ikke pliktig til å betale for etableringen av ladeplassen.

#### VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

##### § 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

##### § 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor annet ikke følger av disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Dato: 12.12.2018

Signaturer:



10

# ÅRSREGNSKAP 2024

## SAMEIET YTRE HOLEN ALLÈ IV

ORG.NR 989 283 847

### HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET YTRE HOLEN ALLE IV

Vedtatt: 25.11.2025  
Forslag til endring: 31.03.09

#### VELKOMMEN TIL SAMEIET YTRE HOLEN ALLE IV

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen innsats til å omgi seg med naboer og samt i samarbeid med styret. Husordenreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonen i samarbeid med regulerende myndigheter som kan være til gjenside for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

#### ANSVAR - OMFANG

Husordenreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesarealer. Hver enkelt står ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremmede gir seg til kjenne med reglene og overholder disse. Seksjoner bør etablere egne regler for enhver stunde som skyldes overtrekkelse av husordenreglene eller mangler på aktsomhet.

#### SIKKERHET - LÅSNING

Sameiet er underlagt heise- og sikkerhetsmyndighetene (HMS). Informasjon i sameiet betyr at det bør eksistere en interneringsplan som inneholder informasjon om brannrisikoen, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannskillete, elektrisk, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsledning. Ved utryk og ulykker for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak. For å sikre sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretnings være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne bodder, garasje- og bilrommer må ikke dørkleses av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

#### VEDLIEKHOOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjoner skal på egen kostnad innberføre seksjonen og i ytre rom som tilhører dem, beslektede forsvarlig vedlikehold. Det gøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dører og vindusrammer, samt at utvikling holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som gir grunnleggende skal undersøkes vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretnings seksjoner selv har satt opp, utsett plassering, skal vedlikeholdes av seksjoner. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, fyll i ledningsnett og lekkasjer.

#### BRUK AV LEILIGHETEN

Hold arealene rent på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensat/muggdannelse i seksjonen. Påse at fellesrommet er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, fyring e.l., den kalde årstid, slik at vann- og avløpene ikke blir frostet.

#### FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellessarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonene - unødvendige kostnader.

#### PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen form for trafikk til og fra sameiet.

**DYREHOLD**  
Husdyrhold er geneværet tilst med mindre det ikke er til sjenanse eller utempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenanser noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

#### RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig besøkstid i sin bolig, såfremt det ikke sjenanser andre. Unngå unødvendig støy i leilighetsseksjonen og i fellesarealer. Husat eller utstyr naboens vinduer og vegger. All lyd som kan høres i stue må være av en viss karakter, kan være drivne gjennom sameiets styre og naboer har ansvar. På søndager og helligdager og mellom kl 23:00 og 07:00 på hverdager skal det være ro i sameiet. Berøring, berøring, og annen støy fra byggingarbeid, musikkspill og lignende må ikke foregå i disse tider. Naboer skal berøres ut dersom man pålegger støy forstyrrelser.

#### KILDORTERING - AVFALL - HYGIENE

Rester, papir, papir, miljøvennlig og spesialavfall skal sorteres eller Renholdningskontoret sorteres. For store mengder avfall, benyttes gjenvinnstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlatte ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles bilrommer.

#### BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERTING ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende deler av konstruksjonen. Det må søkes byggesaksbehandler for montering av møbler, plater, legger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

#### PLUKTER - MISLIGHOLD

Husordenreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen felleskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonene. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge - husordenreglene. Eventuelle klager på overtrekkelse av vedtatte og husordenregler skal først tas opp med den/de det gjelder for det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

#### Forslag til endring:

Sameiet skal erholde en felles dugnad pr år med mottak fra alle seksjoner. Da som ikke møter uten å kunne fremvise gyldig fravær vil bli ilagt et gebyr på kr 300 som tilfaller sameiet.

*NH*  
Vedtatt Resolusjon 21. April 2009

### Resultatregnskap



Sameiet Ytre Holen Allè IV			
	Note	2024	2023
Innbetalte felleskostnader		711 923	592 945
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>711 923</b>	<b>592 945</b>
Styrehonorar, foketrygdavgift M.V.		32 297	34 230
Diverse driftskostnader		840 834	568 373
<b>Sum driftskostnader</b>	1,3	<b>873 131</b>	<b>602 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-161 208</b>	<b>-9 658</b>
Renteinntekt		1 348	1 345
Rentekostnad		10 537	97
<b>Finansresultat</b>		<b>-9 189</b>	<b>1 248</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-170 397</b>	<b>-8 410</b>
Overført fra annen egenkapital		-170 397	-8 410
<b>Sum disponert</b>	2	<b>-170 397</b>	<b>-8 410</b>

Sameiet Ytre Holen Allè IV Organisasjonsnummer 989283847

### Balanse

Sameiet Ytre Holen Allè IV			
	Note	2024	2023
<b>Elendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	1	17 096	34 162
Andre fordringer		40 469	31 804
<b>Sum fordringer</b>		<b>57 565</b>	<b>65 967</b>
Bankinnskudd		135 087	167 755
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>192 652</b>	<b>233 722</b>
<b>Sum elendeler</b>		<b>192 652</b>	<b>233 722</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital, opptjent		-110 157	60 241
<b>Sum egenkapital</b>	2	<b>-110 157</b>	<b>60 241</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		97 149	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 149</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 864	50 591
Skyldige offentlige avgifter		3 568	3 525
Forskuddsbetalt felleskostnad		25 116	48 336
Annen kortsiktig gjeld		76 111	71 029
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>205 659</b>	<b>173 481</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>302 808</b>	<b>173 481</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>192 652</b>	<b>233 722</b>

Ålesund, 17.01.2025  
Styret for Sameiet Ytre Holen Allè IV

 Øyvind Rødal Styreleder	Peder Linge Styremedlem	 Egil Havnen Styremedlem
---	----------------------------	---

Sameiet Ytre Holen Allè IV Organisasjonsnummer 989283847

## Spesifisert rapport for Sameiet Ytre Holen Allè IV

	Note	2024	2023
3690 Innbetalte felleskostnader		711 923	592 945
<b>Innbetalte felleskostnader</b>		<b>711 923</b>	<b>592 945</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>711 923</b>	<b>592 945</b>
5000 Lønn til ansatte		3 000	0
5092 Feriepenger		306	0
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		25 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift		3 948	4 230
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		43	0
<b>Styrehonorar, foketrygdavgift M.V.</b>		<b>32 297</b>	<b>34 230</b>
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.		178 225	134 598
6340 Lys, varme		13 718	5 526
6360 Renhold		22 569	16 481
6370 Snøbrøyting		22 571	23 504
6390 Annen kostnad lokaler		8 225	0
6420 Leie datasystemer		12 052	10 551
6540 Inventar		2 991	1 489
6560 Rekvista		510	5 657
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		163 043	1 528
6601 Fjernvarme		148 234	145 093
6604 Uteareal		11 975	13 296
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr		59 943	1 641
6680 Kabel TV og Internett		101 646	127 979
6700 Revisjons- og regnskapshonorar		28 088	29 938
7500 Forsikringspremie		53 485	46 210
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter		1 000	1 000
7770 Bank- og kortgebyr		12 558	3 482
7790 Annen kostnad		0	400
<b>Diverse driftskostnader</b>		<b>840 834</b>	<b>568 373</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1,3</b>	<b>873 131</b>	<b>602 603</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-161 208</b>	<b>-9 658</b>
8050 Annen renteinntekt		1 348	1 345
<b>Renteinntekt</b>		<b>1 348</b>	<b>1 345</b>
8150 Annen rentekostnad		10 537	97
<b>Rentekostnad</b>		<b>10 537</b>	<b>97</b>
<b>Finansresultat</b>		<b>-9 189</b>	<b>1 248</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-170 397</b>	<b>-8 410</b>
8990 Udekket tap		-170 397	-8 410
<b>Overført fra annen egenkapital</b>		<b>-170 397</b>	<b>-8 410</b>

## Spesifisert rapport for Sameiet Ytre Holen Allè IV

	Note	2024	2023
<b>Sum disponert</b>	<b>2</b>	<b>-170 397</b>	<b>-8 410</b>

## Spesifisert rapport for Sameiet Ytre Holen Allè IV

	Note	2024	2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
1500 Kundefordringer		17 096	34 162
<b>Kundefordringer</b>	<b>1</b>	<b>17 096</b>	<b>34 162</b>
1790 Forskuddsbetalte kostnader		40 469	31 804
<b>Andre fordringer</b>		<b>40 469</b>	<b>31 804</b>
<b>Sum fordringer</b>		<b>57 565</b>	<b>65 967</b>
1920 Bank		64 996	59 012
1930 Sparekonto		70 091	108 743
<b>Bankinnskudd</b>		<b>135 087</b>	<b>167 755</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>192 652</b>	<b>233 722</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>192 652</b>	<b>233 722</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
2050 Annen egenkapital		-110 157	60 241
<b>Egenkapital, opptjent</b>		<b>-110 157</b>	<b>60 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>-110 157</b>	<b>60 241</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
2220 Lån 4060 71 07558		97 149	0
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>		<b>97 149</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>97 149</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
2400 Leverandørgjeld		100 864	50 591
<b>Leverandørgjeld</b>		<b>100 864</b>	<b>50 591</b>
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift		3 525	3 525
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger		43	0
<b>Skyldige offentlige avgifter</b>		<b>3 568</b>	<b>3 525</b>
1501 Forskudd kunder		25 116	48 336
<b>Forskuddsbetalt felleskostnad</b>		<b>25 116</b>	<b>48 336</b>
2940 Skyldige feriepenger		306	0
2943 Påløpt styrehonorar		25 000	25 000
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt		50 805	46 029
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>		<b>76 111</b>	<b>71 029</b>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>205 659</b>	<b>173 481</b>

## Spesifisert rapport for Sameiet Ytre Holen Allè IV

	Note	2024	2023
<b>Sum gjeld</b>		<b>302 808</b>	<b>173 481</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>192 652</b>	<b>233 722</b>





28 Nov, 2005

ARKIV



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2

6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
Lars Roger Lundanes  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.

Vår ref.  
LRL/04/3906-97/ 32/81

Dato:  
25.11.2005

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80mfl  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/boligblokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leiligheter 1.1, 1.3, 2.1 og 2.3.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:  
Resterende arbeid på blokka og utearealer

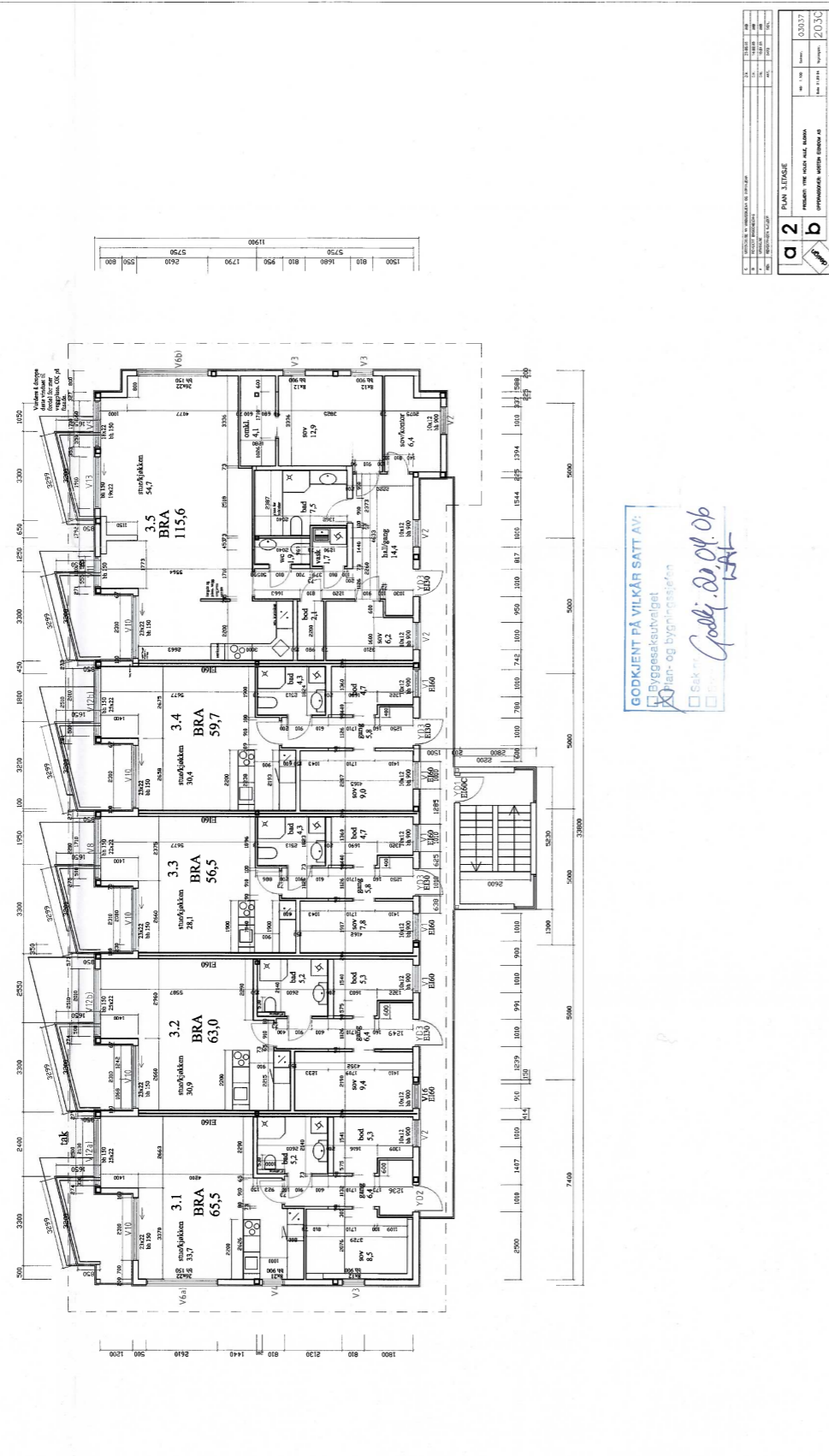
Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

*Lars Roger Lundanes*  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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



5 Dec, 2005



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design as  
Vannspringdalen 2  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.                      Vår ref.                      Dato:  
   LRL/04/3906-100/ 32/81                      05.12.2005

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:                      Bydel nr.:                      07                      Grunnkrets nr.:                      0703  
Adresse:                      Gnr.                      32                      Bnr.                      80 mfl.  
Søknad av:                      09.02.05  
Tiltakets art:                      Nybygg/boligblokk  
Tiltakshaver:                      Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker:                      A2b Design AS  
Byggetillatelse:                      10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse                      24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 2.2.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av blokka og utearealer.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

---

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

15 Dec, 2005



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.                      Vår ref.                      Dato:  
   LRL/04/3906-102/ 32/81                      14.12.2005

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:                      Bydel nr.:                      07                      Grunnkrets nr.:                      0703  
Adresse:                      Gnr.                      32                      Bnr.                      80 mfl.  
Søknad av:                      09.02.05  
Tiltakets art:                      Nybygg/boligblokk  
Tiltakshaver:                      Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker:                      A2B Design AS  
Byggetillatelse:                      10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse                      24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 2.4..

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av blokka og utearealer.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

---

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



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

16 Dec, 2005

ARKIV

a2b Design B  
Vannspringdalen 2

6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.

Vår ref.  
LRL/04/3906-104/ 32/81

Dato:  
16.12.2005

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80mfl.  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/boligblokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 2.6.


Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av bygget og utearealer

Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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

22 Dec, 2005

ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2

6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.

Vår ref.  
LRL/04/3906-105/ 32/81

Dato:  
22.12.2005

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80 mfl.  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/blokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 1.4.


Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av bygget og utearealer.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

2 Jan, 2006

ARKIV

a2b Design as  
Vannspringdalen 2  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref. Vår ref. Dato:  
LRL/04/3906-107/ 32/81 02.01.2006

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80mfl.  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/blokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 1.4.

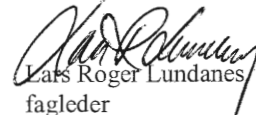
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av bygget og utearealer.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref. Vår ref. Dato:  
LRL/04/3906-109/ 32/81 10.01.2006

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80 mfl.  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/blokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 1.5.

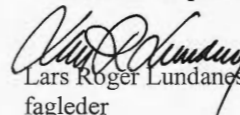
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av bygget og utearealer

Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2

6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref. Vår ref. Dato:  
LRL/04/3906-114/ 32/81 23.01.2006

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80mfl  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/blokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05 del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

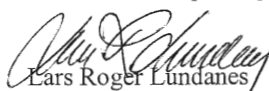
Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 1.2 og 1.5.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:  
Resterende del av bygget og utearealer.  
Dette arbeidet må være utført innen: 01.03.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

**Vi vil gjøre oppmerksom på at i brukstillatelse datert 10.01.06 gjelder tillatelsen for leilighet 2.5, ikke 1.5 som er en skrivefeil.**

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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

13 Feb, 2006 13:52



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2

6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref. Vår ref. Dato:  
LRL/04/3906-116/ 32/81 13.02.2006

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0703  
Adresse: Gnr. 32 Bnr. 80 mfl.  
Søknad av: 09.02.05  
Tiltakets art: Nybygg/blokk  
Tiltakshaver: Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker: A2b Design AS  
Byggetillatelse: 10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse 24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 3.5.

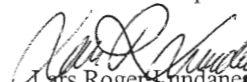
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av bygget og utearealer

Dette arbeidet må være utført innen: 01.04.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

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

2 Mar, 2006 15:30



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design as  
Vannspringdalen 2  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.                      Vår ref.                      Dato:  
   LRL/04/3906-119/ 32/81                      02.03.2006

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:                      Bydel nr.:                      07                      Grunnkrets nr.:                      0703  
Adresse:                      Gnr.                      32                      Bnr.                      80 mfl.  
Søknad av:                      09.02.05  
Tiltakets art:                      Nybygg/boligblokk  
Tiltakshaver:                      Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker:                      A2b Design AS  
Byggetillatelse:                      10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse                      24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 3.3.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Resterende del av bygget og utearealer.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.04.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

---

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

20 Apr, 2006 14:10



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

a2b Design AS  
Vannspringdalen 2  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Lars Roger Lundanes**  
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.                      Vår ref.                      Dato:  
   LRL/04/3906-123/ 32/81                      20.04.2006

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:                      Bydel nr.:                      07                      Grunnkrets nr.:                      0703  
Adresse:                      Gnr.                      32                      Bnr.                      80 mfl.  
Søknad av:                      09.02.05  
Tiltakets art:                      Nybygg/boligblokk  
Tiltakshaver:                      Mostein Eiendom AS  
Ansvarlig søker:                      A2b Design AS  
Byggetillatelse:                      10.02.05, del.sak nr. 090/05  
Igangsettingstillatelse                      24.02.05, 30.05.05 og 16.09.05

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighetene 3.1, 3.2 og 3.4.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- Permanent rekkverk i trapperom
- Div mindre bygningsmessige arbeider
- Fullføring av utearealer i hht. situasjonsplan og plan for friområdet.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.06.06.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

---

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

Ålesund kommune	
11 MARS 2008	
Arkivsak ID	04/3906-127
J.post ID	08/10892
Arkivnr.	02/80,81,175



Ålesund Kommune  
Virksomhet for plan og bygning  
Rådhuset  
6025 Ålesund  
Att.: Lars Roger Lundanes

Ålesund 06.03.08

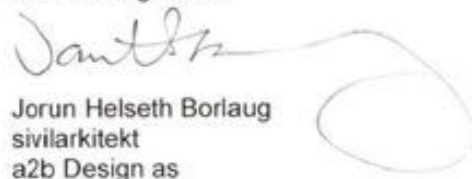
**Vedr: Søknad om byggetillatelse på gnr. 32 bnr. 80 m.fl., Ytre Holen Allé.**

Viser til søknad om ferdigattest, datert 05.04.06.

Alt søknadspliktig arbeid er nå ferdigstilt, ber om at det utstedes ferdigattest.

Håper på rask og positiv behandling.

Med vennlig hilsen

  
Jorun Helseth Borlaug  
sivilarkitekt  
a2b Design as

Postadresse:	Telefon:	Telefax:	E-mail:	Bankgiro:	Foretaksnummer:
Vannspringdalen 2 6003 ÅLESUND	70 13 87 97	70 12 53 44	mail@a2bdesign.no	5353.0550199	984 647 670 MVA



10.12.2024 13:52:43 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	Byggetiltak Ca. angivelse
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Samferdsel tiltak
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt	Regulert parkeringsfelt	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse	Kjøreveg
Gate m/fortau	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Offentlig friområde	Privat veg	Felles avkjørsel
Felles gangareal	Felles parkeringsplass	Felles lekeareal
Kontor/Industri	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp  
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	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	

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for " YTRE HOLEN "

REVIDERT 23.04.2004  
VIRKSOMHET FOR PLAN OG BYGNING  
(Siste endringer vist i kursiv)

### § 1. GENERELT

- A. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- B. Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:
1. Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1)
  2. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
  3. Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)
  4. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7)
- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt FUP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

### § 2. FELLESBESTEMMELSER

- A. Bygningers form, materialbruk og farge  
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe er tilpasset hverandre og får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.
- B. Tomtebehandling, situasjonsplan  
Sammen med søknad om byggetillatelse kreves det at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terrengbehandling og eks. og ev. ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks. steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene.
- C. Vegetasjon og inngjerding/forstøttingsmurer

1

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Hvor planering medfører forstøttingsmurer, kan høyden bestemmes av FUP.

- D. Trafo, pumpehus o.l.  
Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.
- E. Lekeplasser  
For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet (vedtekt til pbl. § 69.3).
- F. Parkering  
Antall parkeringsplasser beregnes etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune (1,25 biloppstillingsplass pr. bolig), (vedtekt til pbl. § 69.3).
- G. Skolesituasjonen  
Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av området, skal virkningen av det forliggende prosjektet for skolekapasiteten vurderes av ansvarlig skolemyndighet. Her vektlegges særlig skolekapasitet sett i forhold til om prosjektets leilighetssammensetning vil innebære økt behov for skoleplasser i bydelen.
- Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet som hovedutvalg for plansaker.
- H. Unntak  
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

### § 3. BYGGEOMRÅDER

#### § 3.1 BOLIGER

**Generelt.**  
Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Fellesarealer erverves/klausuleres, og skal opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

**Garasje/uthus.**  
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset. Garasje/uthus kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, eller i grensa hvis bygningen er felles for to naboeiendommer. Garasje kan bygges nærmere vei enn byggelinja viser.

#### Frittliggende småhusbebyggelse, BF1.

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Boligen kan oppføres med maksimum 2 etasjer (ev. kjeller/loft i tillegg). Maksimal høyde til gesims/møne 6/9m. Høyden

2

skal settes fra *gjennomsnittlig* eks. terreng. Tillatt utnyttelse er BYA 35%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

#### Konsentrert småhusbebyggelse, BK1.

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Boligene kan oppføres med maksimum 2 etasjer. I tillegg tillates garasje/parkering under huset. Maksimal høyde til gesims/møne er 7/10 meter. Høyden skal settes fra *gjennomsnittlig* eks. terreng. Tillatt utnyttelse er BYA 60%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

#### Konsentrert småhusbebyggelse, BK2.

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Boligen kan oppføres med maksimum 2 etasjer. Maksimal høyde til gesims/møne er 6/9m. Høyden skal settes fra eks. *gjennomsnittlig* terreng. Tillatt utnyttelse er BYA 35%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

#### Konsentrert småhusbebyggelse, BK3.

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Boligen kan oppføres med maksimum 2 etasjer. Maksimal høyde til gesims/møne er 7/10 m. Høyden skal settes fra eks. *gjennomsnittlig* terreng. Tillatt utnyttelse er BYA 50%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

#### Lavblokkbebyggelse, BBL 1.

I området tillates oppført *lavblokkbebyggelse* til boligformål. Bebyggelsen kan oppføres med maksimum 3 etasjer (ev. kjeller/loft i tillegg). Maksimal høyde er 9 m. Høyden skal settes fra *gjennomsnittlig* eks. terreng. Tillatt utnyttelse er BYA 40 %. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal. *På balkonger i 2. og 3. etasje skal etableres tett skjerm mot nord for å unngå innsyn ned i tiliggende småhusbebyggelse.*

### § 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### Generelt.

Vegene opparbeides av utbygger etter kommunens krav og retningslinjer, og forutsettes overtatt av kommunen for drift og vedlikehold. Terrenginngrep skal foretas på en så skånsom måte som mulig, og hvis mulig skal skader i landskapet "repareres" med beplantning.

Oppgradering av tiliggende veger med fast dekke og en standard slik beskrevet beskrevet i § 4.1 og 4.2, skal skje innen det gis brukstillatelse for boligene i planområdet.

Hovedkjøreadkomst til området skal skje via regulert adkomst til eksisterende veg over Holssletta i øst. Opparbeidelse av gjenstående forbindelse til denne inngår i det som kreves gjennomført før brukstillatelse gis.

#### § 4.1 KJØREVEG (STYKKJEVEGEN – GAMLE SKOLEVEG).

Kjørefeltet skal ha en bredde på 4,5 m. Skulder og grøft/annet vegareal på begge sider 1,5 m. Teknisk anlegg legges som lukket anlegg. Total reguleringsbredde 7,5 m. *Breddeutvidelsene skal i sin helhet skje inn mot planområdet, slik plankartet viser.* Vegen skal opparbeides fra planområdets nordvestre grense til Gamle Skoleveg slik planen viser. Det skal etableres bom/sykkelslue i *Stykkjevegen mot vest og i Gamle Skoleveg mot sør som vist på plankartet for å hindre gjennomkjøring til Høgvoll og Ramshaugen. Begge sykkelslusene skal være etablert innen vegtilknytningen mellom Gamle Skoleveg/Stykkjevegen og Holssletta åpnes. Nødvendig skilting med blindvegskilt etter anvisning fra kommunen, skal inngå i opparbeidelsen.*

#### § 4.2 KJØRBAR GANG- OG SYKKELVEG

Gangvei sør i planområdet er en fortsettelse av gang- og sykkelvegnettet i Moa-området. Benyttes som adkomst til tilstøtende boliger i og sør for planområdet. Skal reguleres i 6,5 meters bredde med 4,0 meters kombinert kjøre- og gangfelt. *Breddeutvidelsen av eksisterende veg skal i sin helhet skje på nordsida av vegen.*

### § 5. FRIOMRÅDER

#### § 5.1 PARK/LEK, F1.

Området F1 skal bevares som naturområde *med en parkmessig skjøtsel der en bevarer, men tynner ut naturlig vegetasjon og trær, med hovedvekt på å beholde hovedpreget av åpen bjørkeskog med einer.* Friområdet skal nyttes til lek, være åpent for allmenn ferdsel, og det må sikres god og naturlig tilkomst fra alle sider. Gjennomgangen skal sikres ved at det samtidig med at tiliggende boligbebyggelse etableres, opparbeides smale, ca. 1,5 meter brede, grusede gangstier fra Stykkjevegen til sørsida, og fra barnehagen i vest til den nord-sørgående stien.

*Eksisterende steingard skal så langt mulig bevares. Det kan opparbeides en eller to sitte/oppholdsmuligheter for allmennheten innenfor området, med en robust utforming (gjerne bruk av naturstein/laft). Området skal ikke utstyres med omfattende lekeapparater eller opparbeides som ballplass.*

Grensene mellom friområdet og tilstøtende boligarealer skal defineres med gjerder eller hekker. Friområdet skal imidlertid ikke gjerdes inn mot tilstøtende veger. Opparbeidning av gangstiene og avgrensningen til de private utearealene i boligbebyggelsen skal være ferdigstilt senest sommeren etter at det gis brukstillatelse for boligbebyggelsen.

I området tillates ikke oppført bygninger.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/12705/58  
Uthentet 2024-12-11 09:25

Side 1 av 9

Rekviser eller tinglysing til

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

12705

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Konsument- / Kjøperens navn	Gnr	Lbr	Festlvr	Lnr
FIN Arvid Kammare	32	465		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødsels-/Org.nr (119 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Andel <sup>3)</sup>
875 515 752	MUSAER Eiendom AS	1/1

Doknr. 12705 Tinglyst 07.09.2005 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

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

S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Bok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Bok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Bok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Bok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Bok (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	
1	B	125	B	13	B	177	B	25				37				49				
2	B	251	B	14	B	165	B	26				38				50				
3	B	1144	B	15	B	650	B	27				39				51				
4	B	910	B	16	B	655	B	28				40				52				
5	B	535	B	17				29				41				53				
6	B	666	B	18				30				42				54				
7	B	613	B	19				31				43				55				
8	B	574	B	20				32				44				56				
9	B	574	B	21				33				45				57				
10	B	251	B	22				34				46				58				
11	B	555	B	23				35				47				59				
12	B	1156	B	24				36				48				60				
Sum tellere: 11210				= nevner: 11210																

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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

Reseksjoneringen består i at tidligere ant. 1-samseseksjon bolig nå skal oppdeles i ordinære boligseksjoner.

Nr 703005 PÅ lagsr: Sem & Stenertsen Prokem AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2005/12705/58  
Uthentet 2024-12-11 09:25

Side 2 av 9

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

**6. Tegninger m.v**

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

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

**7. Underskrifter**

Soleid, dato Oslo 29/12-05	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Arvid Kammare	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner eller samskilt barn/barnen)
-------------------------------	---	--



Attestert kopi av dok.nr. 2005/12705/58  
Uthentet 2024-12-11 09:25

Side 3 av 9

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

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

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

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

Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er innstilt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Bygning	Kommune
32	465	1-16		i Akseid	

Dato: 07.09.2005      Stempel og underskrift: *Stine Espenbo* kommune kart og oppmåling

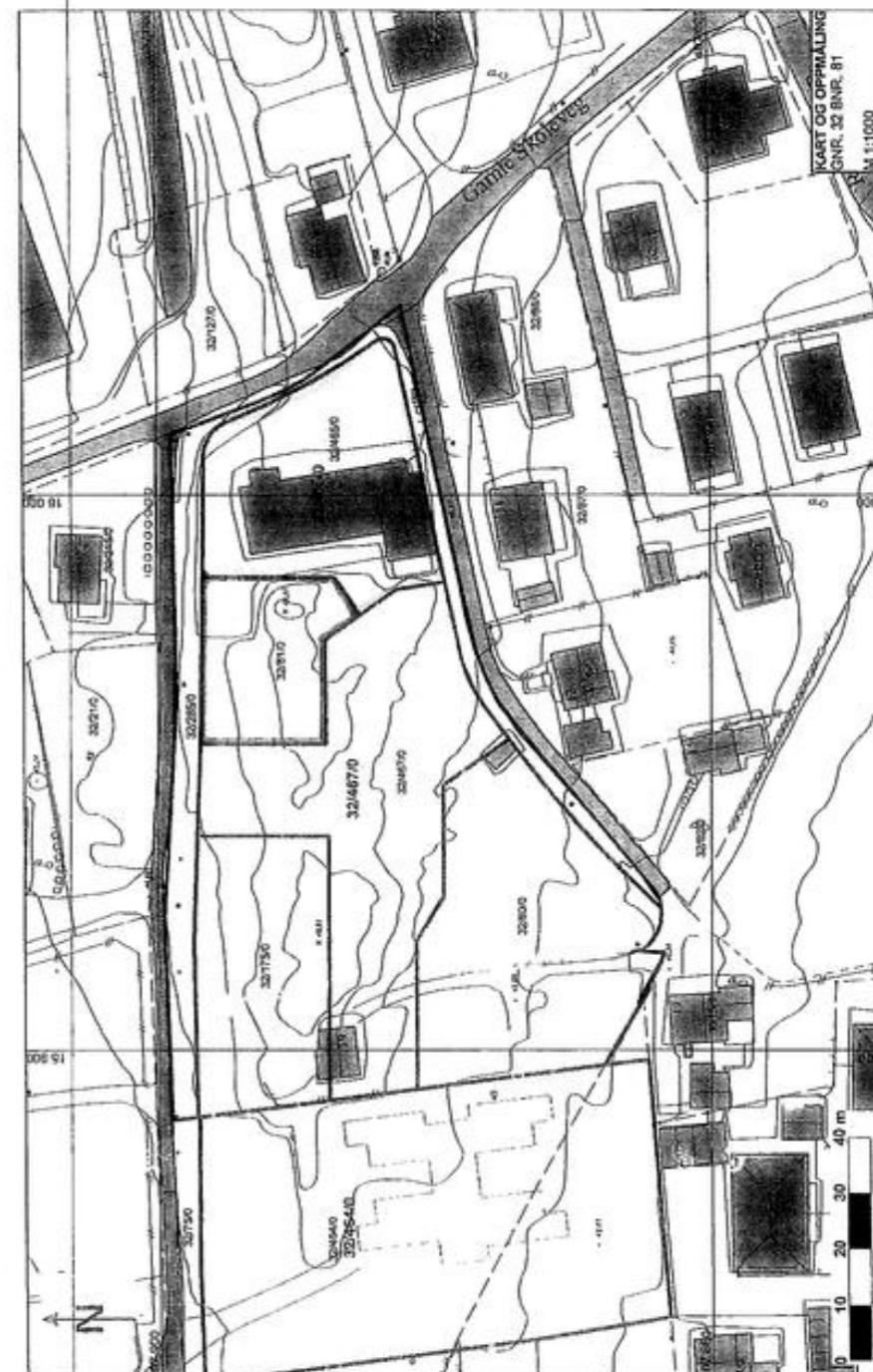
**Noter:**

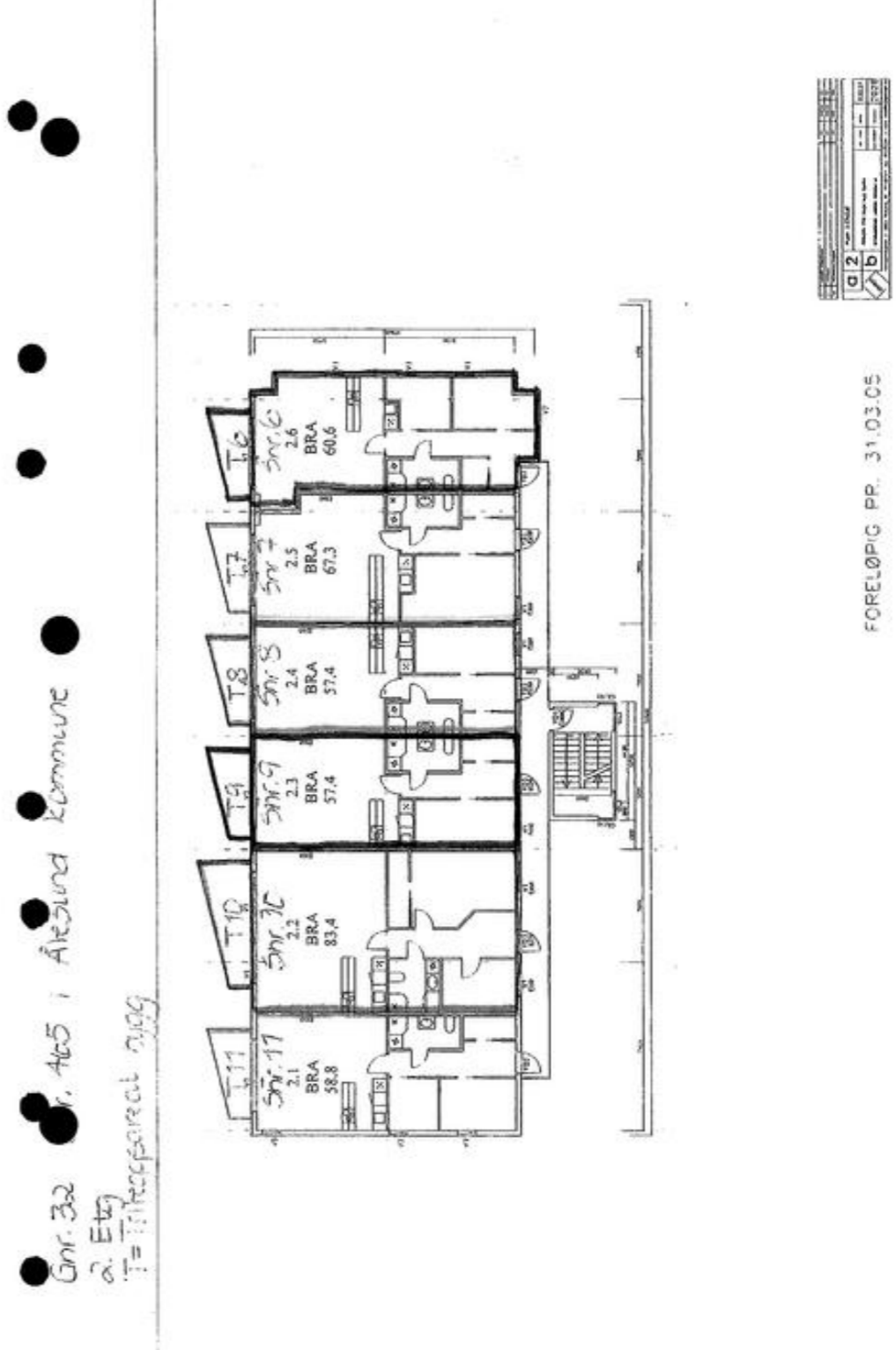
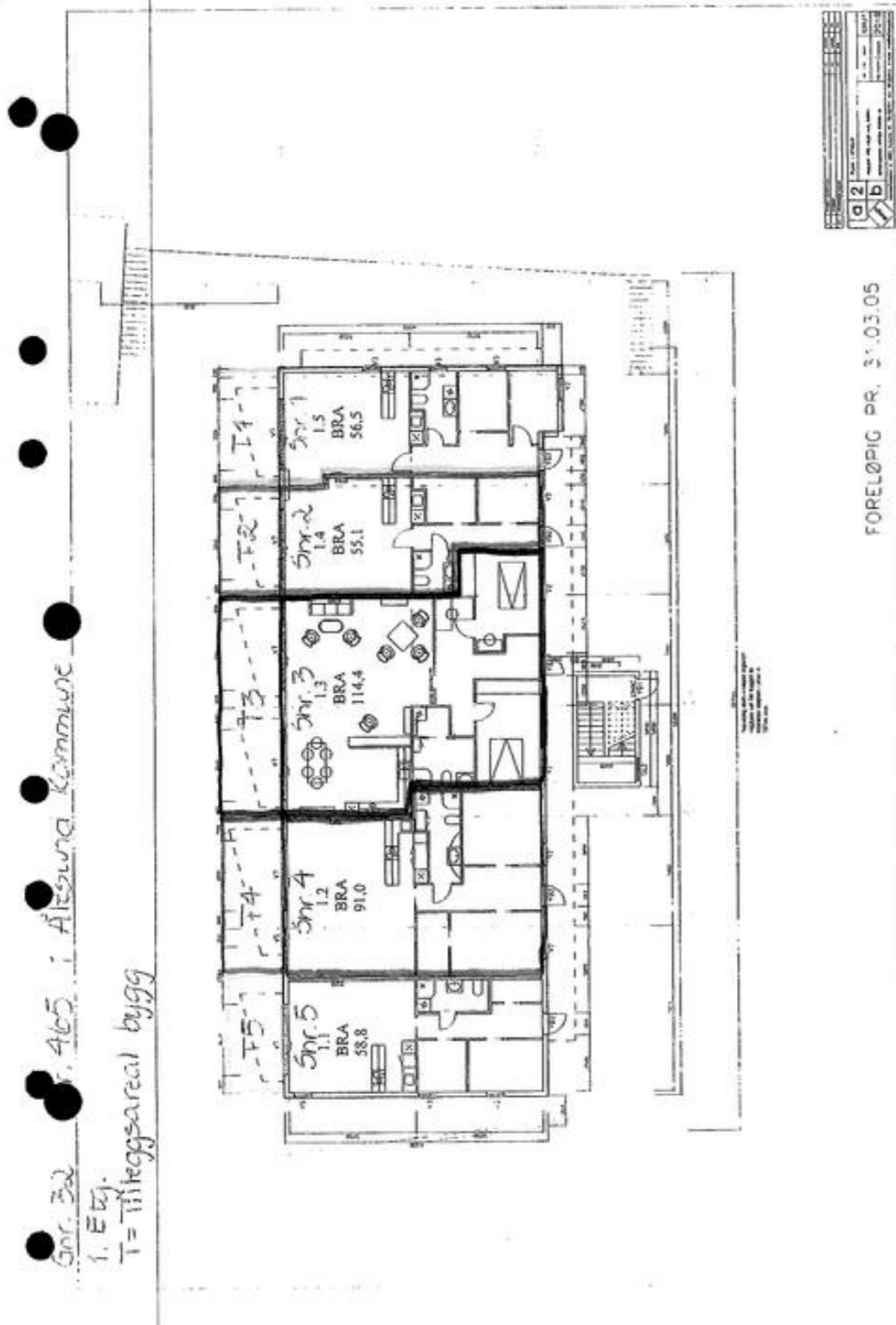
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfyller bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligsaksjon, N-numringsseksjon, SB-samløseksjon bolig, SN-samløseksjon naring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettshviteiser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenser.



Attestert kopi av dok.nr. 2005/12705/58  
Uthentet 2024-12-11 09:25

Side 4 av 9



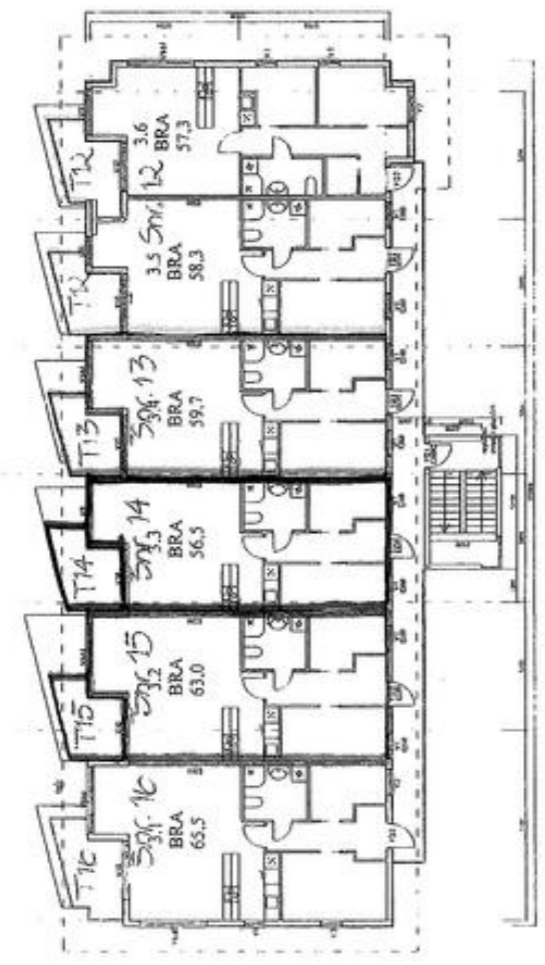




Attestert kopi av dok.nr. 2005/12705/58  
Uthentet 2024-12-11 09:25

Side 7 av 9

Gnr. 33 Br. 405 i Ålesund kommune  
3. etg  
Tilleggsgeset bygg



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

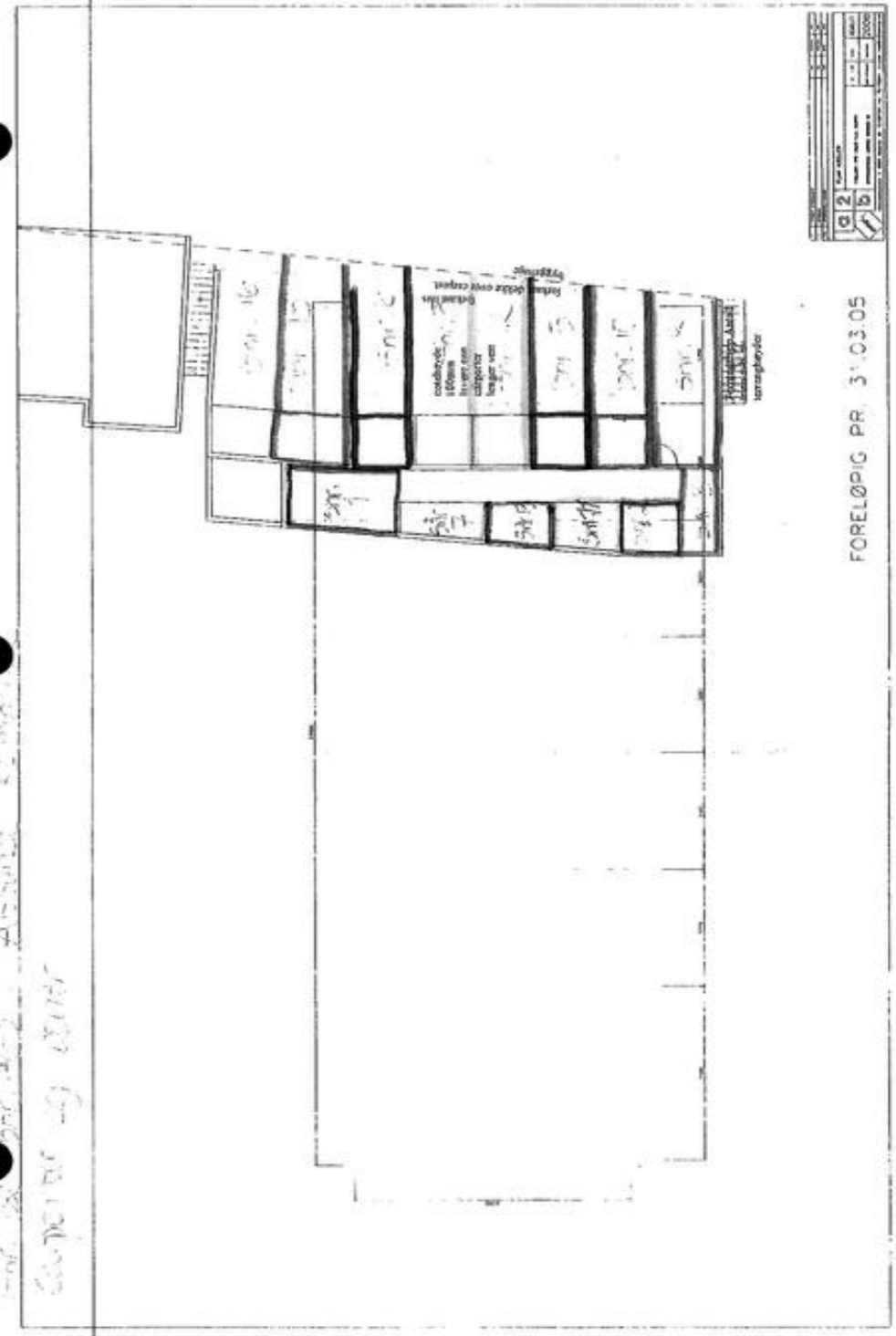
FORELØPIC PR. 31.03.05



Attestert kopi av dok.nr. 2005/12705/58  
Uthentet 2024-12-11 09:25

Side 8 av 9

Gnr. 33 Br. 405 i Ålesund kommune  
3. etg  
Tilleggsgeset bygg



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

FORELØPIC PR. 31.03.05



# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# 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:

Gamle skoleveg 23L, 6018 ÅLESUND. Gnr. 32, bnr. 465, snr. 16 i SAmeiet Ytre Holen Alle Iv, oppdragsnr.: 1400260066  
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Inge-André Godø**

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

**PROAKTIV**

**Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS**

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