

PROAKTIV

Strøken bolig med alt på en flate

Med fin utsikt, solvendt terrasse
og oppgradert standard.

NEDRE GEILEGREND 74





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- 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

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

ÅSE

Strøken halvpart av tomannsbolig med fantastisk utsikt, gode solforhold, strøkne overflater og moderne preg!



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nedre Geilegrend 74, 6017 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 1387, i Ålesund kommune

Prisantydning: 3.100.000,-

Omkostninger: 96.490,-

Totalpris: 3.196.490,-

Kommunale avgifter: 11.969,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 2/1

BRA: 49 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er i dag ikke etablert egen parkeringsplass på eiendommen. Eier har imidlertid mottatt tilbud fra Møre og Romsdal fylkeskommune om kjøp av et tilgrensende areal på ca. 34,3 kvm (gnr. 50 bnr. 1403).

Tomt: 133.2 m²

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	88		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



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

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

EN NY HVERDAG

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

Velkommen til et godt samarbeid!

Strøken tomannsbolig med alt på en flate, fin utsikt, gode solforhold, strøkne overflater og moderne preg!

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Inge-André Godø har gleden av å presentere Nedre Geilegrend 74.

Dette er tomannsboligen for deg som ønsker pent opparbeidede terrasse, nydelig utsikt, gode solforhold og nærhet til det meste. Boligen på totalt 49 kvm har alt du trenger for å trives. Inne er boligen innholdsrik med gode tekniske installasjoner, oppgraderte overflater og hensiktsmessige løsninger.

Her får du blant annet en stor åpen stue- og kjøkkenløsning, et lekkert helfliset bad, et romslig soverom og separat vaskerom. Beliggenheten er heller ingenting å si på. Med kort vei til Åsetorget og ikke minst Sykehuset. I tillegg finnes Moa med sitt handelssentrum. Flotte turområder får man langs Fjordstien, på Sandingane og Åsemulen.

Velkommen til visning!

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.

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:

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.



ÅSE

Kommune: Ålesund / Område: Åse

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

Er du på jakt etter den perfekte boligen i et rolig område, med fantastisk utsikt mot fjell og fjord? Denne boligen på Åse har fabelaktige kvaliteter, er svært lettstelt og har en gjennomtenkt planløsning. Dette rekkehuset er en godbit av de sjeldne og søker nå nye eiere.

Om man skal bytte nabolag, skape en ny fremtid og nyte stillheten er det godt å vite at alt er tilrettelagt for nettopp det. På Åse er dette i absolutt i høysete. Åse barneskole ligger en god kilometer unna eiendommen og betegnes som en av de bedre i Ålesund. Det tar under femten minutter å spasere til skolen i normalt gåtempo. På vei hjem fra skolen en sen vårdag kan det ta noe lenger - og sådan kan de siste meterne spurtes på halve tiden ved store regnskyll. Det er nylig bygget ut både gang- og sykkelvei forbi eiendommen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Geilebergvegen Linje 13	4 min 0.3 km
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min

DAGLIGVARE

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Obs Stormoa PostNord	21 min 1.7 km

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Moa	22 min
🏥 Sjukehusapoteket Ålesund	5 min

SPORT

⚽ Åse skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
⚽ Røykeritomta balløkke Ballspill	17 min 1.5 km
🏊 Family Sports Club Moa	19 min
🏊 Moa CrossFit	23 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Helse Møre og Romsdal - Ålesund Sy...	4 min
---	-------



Nabolaget ditt!

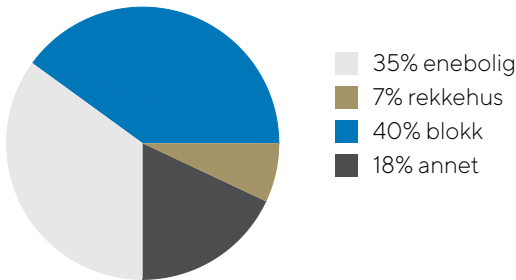
Stedet du bor blir en del av deg



Av lokalkjente betegnes området som svært trygt, med godt naboskap og med god kvalitet på skolene. Det er flere barnehager i nærheten, deriblant Åsestranda barnehage, Lykkeliten barnehage og Tryggheim barnehage. Alle innen ti minutters gange fra boligen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig fra eiendommen langs Borgundvegen. Herfra går det busser til Ålesund sentrum og Moa og fra disse knutepunktene går det offentlig kommunikasjon videre til hele distriktet.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos en av dagligvarekjedene i nærheten. Nærmeste matbutikk finnes på Åsetorget, mens det finnes både Coop Obs, Rema 1000, Eurospar, Bunnpris og Myrstad mathus ikke langt unna. På Moa kjøpesenter finnes gratis, innendørs parkering, 210 butikker med smått og stort og absolutt noe for enhver smak.

I Ålesund sentrum finnes det også flere kjøpesentre og nisjebutikker, sammen med et mekka for bespisning. XL, Zuuma, Nonna Lina, Molo Brew, LeSund og Bryt, Anno og Apotekergata no 5 er bare noen av de. Også på Moa er det flere mattilbud, herunder Vest Sushi, Thai Thai, Spisestua, Sabrura m.m.



Alt dette i umiddelbar nærhet uten å nevne friluftsmulighetene i området. Langs sjøen mot Borgundfjorden er det i den senere tid laget til med flotte turstier mot Ratvika. flatt og variert terreng på grusstier gjør dette til en flott tur med hunden, en fast joggeløype for å slå nye rekorder eller bare for å få luftet hodet.

På Geileberga er det nydelige bademuligheter og det samme er det også på Sandingane. Her er det også sandvolleyballbaner.

Av turmuligheter er det også nydelige stier til Skiheisa og Høgkubben, samt Trimløypa i Spjelkavika. Hatlaåsen og Høgenakken er også like ved hvor man har flotte turtilbud på lett fremkommelige stier. Også rundt Lerstadvatnet er det gode turmuligheter hvor det er enkelt å koble seg på turer mot disse turmålene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	5 min 2.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	7 min 3.7 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	7 min 3.9 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	8 min 3.9 km

BARNEHAGER

Lykkeliten barnehage (1-4 år) 27 barn	3 min 0.2 km
Åse barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km



Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av rekkehus og eneboliger.

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

VELKOMMEN TIL NEDRE GEILEGREND 74

Vi starter utendørs – boligen har romslig uteplass.

Parkering

Det er i dag ikke etablert egen parkeringsplass på eiendommen. Eier har imidlertid mottatt tilbud fra Møre og Romsdal fylkeskommune om kjøp av et tilgrensende areal på ca. 34,3 kvm (gnr. 50 bnr. 1403). Arealet omfatter en parkeringsplass på ca. 14,5 kvm, og et eventuelt kjøp vil således kunne sikre eiendommen egen parkeringsplass.

Det presiseres at arealet ikke er kjøpt per i dag, og at det ikke inngår i gnr. 50 bnr. 1387. For nærmere informasjon om tilbudet, kjøpsvilkårene og videre prosess, bes interessenter konferere med megler.

Tomtestørrelse

133,20 m²

Beskrivelse av tomt

Lett skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med gangsti av betongheller til inngangsparti nord, og en stor terrasse mot sør.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus fra 1972 som har vært betydelig oppgradert og fornyet siste år. Fasadene er fornyet med ny isolasjon, kledning, dører og vinduer. Det er montert nytt kjøkken, etablert nytt vaskerom og badet er totalfornyet. Rørapplegg og elektrisk anlegg er fornyet. Alle innvendige overflater er fornyet. Det er også oppført en stor terrasse sør for huset.

Grunnmur av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lags isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Veranda-skyvedør med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lags isolerglass. Flatt tak av trekonstruksjoner foran huset mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord på bjelker av tre. Denne har levegg av mur og tre, og rekkverk av glass og metall.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose og ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Takkonstruksjon/loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er ikke beslag mellom terrassedekket og tilstøtende del av yttervegg.
- Kryp kjeller: Det er begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av kryp kjeller.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikringen som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

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

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

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:

- Innfelte downlights i alle himlinger
- Lader for elbil
- Smartstyring for lys og varme
- Innebygd høyttalersystem i stue/kjøkken, høyttaler på bad
- Gulvvarme i alle rom
- Fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet
- Rør i rør system for tappevann
- Stoppekran og reduksjonsventil for vann
- Avløpsrør av plast
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 7. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger kjøpte eiendommen i november 2024, og flyttet inn i juni 2025 etter oppussing. Han svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Dillon flis As, Rørleggersentralen As, Industri og Skipselektro AS): Nytt oppbygging av bad. Flislegging og våtrom utført av Dillon Flis AS. Nye avløp og vannrør utført av Rørleggersentralen AS. Elektrisk utført av Industri og Skipselektro med egeninnsats. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av ufaglært: Oppbygging av yttervegg med nye vindu, dører, isolasjon og kledning.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Industri og Skipselektro AS): Helt ny elektrisk installasjon til bolig. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Rørleggersentralen AS): Komplette ny rørinstallasjon med nye avløp, vannrør, vannskap og inntak. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.



ROMSLIG TERRASSE

Oppført i 2024 med utekjøkken, rekkverk av glass og blomsterkasser.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Rekkehuset: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom. I tillegg er det krypkjeller.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 60 kvm

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

Ikke målbare arealer

Det er også en krypkjeller med ikke måleverdig areal.

Standard

Velkommen til denne strøkne tomannsboligen i Nedre Geilegrend 74. Her vil du få det fint!

Fra du kommer inn i gaten får du en følelse av at ting er velholdt og gjennomført. Det overbygde inngangspartiet er innbydende, og ved trafokiosken utenfor er det montert din egne elbil-lader. Du låser deg inn døren med din egne personlige dørkode.

I det du trer inn i tomannsboligen vil du få følelsen av at dette er en bolig med gode materialvalg og påkostede løsninger. Entréen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet og sko. Det er flotte fliser på gulvet og downlights i himlingene.

Stuen og kjøkkenet etablert i en åpen løsning og med store vindusflater blir det en svært god total. Stuen er hensiktsmessig og godt utnyttet. Her er det plass til sittegruppe som vender mot tv-en, og samtidig er det plass til et stort spisebord i overgangen fra stuen til kjøkkenet, hvor man enkelt kan invitere venner og kjente på middagsbesøk før man trekker til byen for en fin kveld.

Kjøkkenet er har delvis fronter av heltre, og delvis slette malte fronter, samt benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. I tillegg er det en planlimt oppvaskkum av kompositt. Den flotte halvøyen deler naturlig kjøkkendelen fra stuen. Videre er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Det romslige soverommet ligger vegg i vegg med kjøkkenet og har sydvendt orientering. har egen utgang til det store sydvendte uteområdet. Soverommet har god plass til seng og annet passende møblement. På begge soverommene er det god plass til seng og annet passende møblement



PRAKTISK PLANLØSNING

Her får du alt du trenger - og enda litt til!





Det lekke, badet fremstår både innbydende og delikat. Det er servantskap med finerte fronter og heldekkende servant, speil med lys på veggen over servanten og vegghengt toalett. Videre er det dusjhjørne med innfellbare glassvegger og en flott nisje til produkter. Det er mekanisk avtrekk, plastsluk og selvsagt varmekabler i gulvet.

Denne tomannsboligen har også det rommet som så mange ønsker seg, men som ofte mangler, det uvurderlige vaskerommet. Her er det tilsvarende fliser på gulvet som på badet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og muligheter til lagring av klær og utsyr. Også her er det varmekabler på gulvet, plastsluk og det er mekanisk avtrekk. Dette er et rom du vil sette pris på.

Fra stuen er det også utgang til den romslige terrassen mot syd. Her er det etablert utekjøkken med plass til grill. Terrassen er romslig og gjør det mulig å nyte sommerdager sammen med venner eller besøk av hele storfamilien.

Bomiljøet er godt og det er kort vei til det aller meste. Her blir det trygt og godt. Velkommen til visning - husk påmelding.

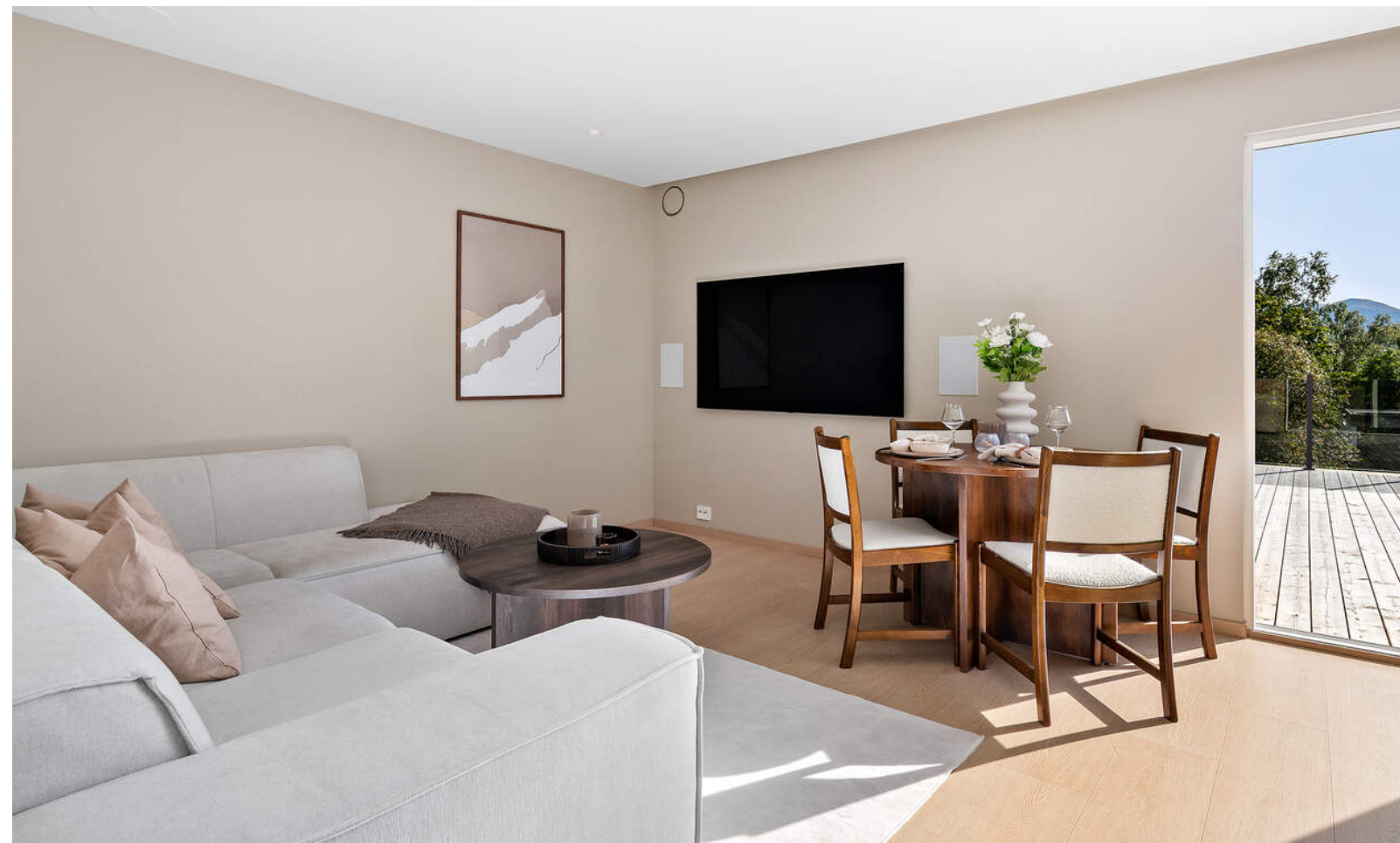
Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme i alle rom, og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



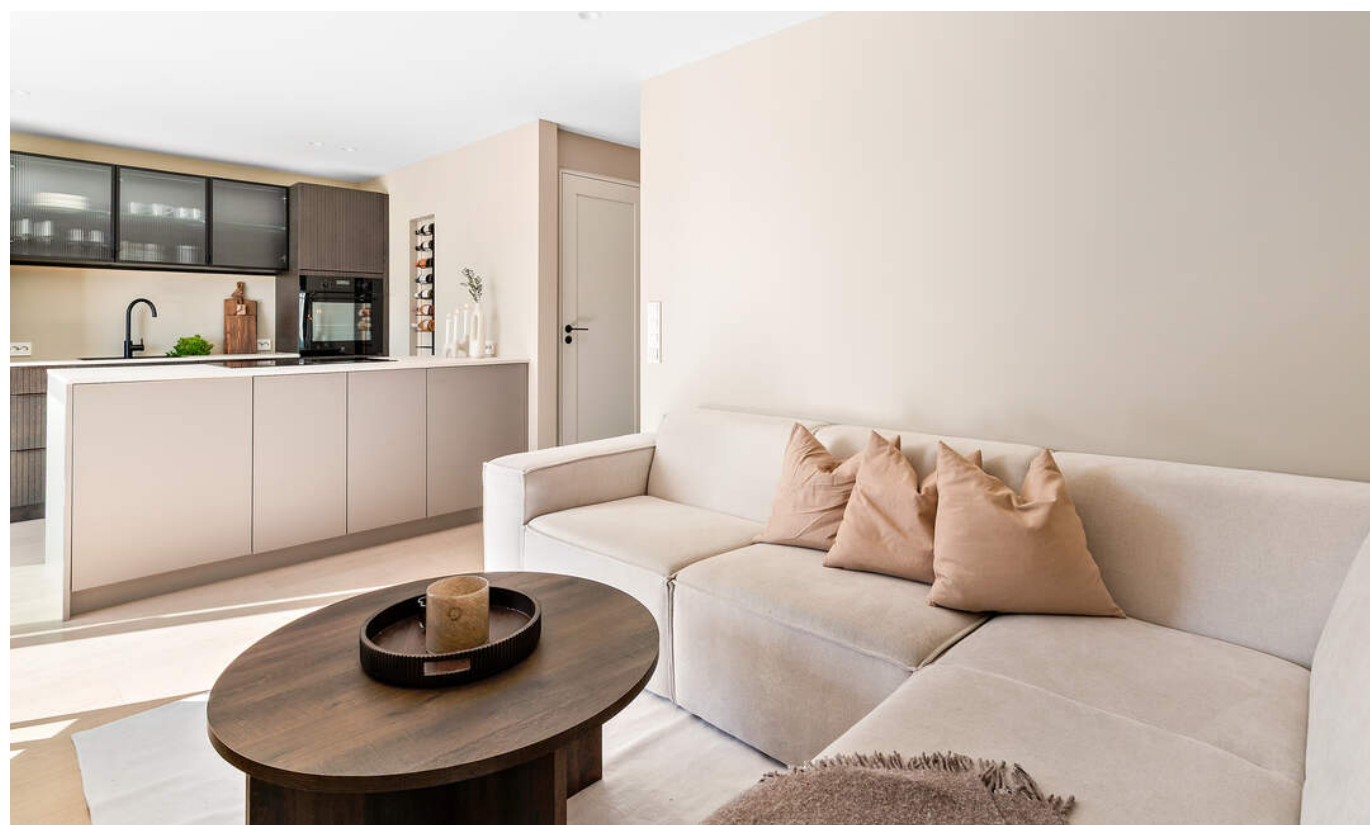
Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

1995 - Lagt ny taktekking
 2022 - Lagt nytt felles vannrør i krypkjelleren
 2024 - Fornyet bad, vaskerom og kjøkken inkl. røropplegg
 2024 - Oppgradert og fornyet el-anlegget
 2024 - Fornyet alle innvendige overflater og innvendige dører
 2024 - Byttet vinduer og ytterdører, isolert yttervegger og ny bordkledning
 2024 - Oppført terrasse mot sør



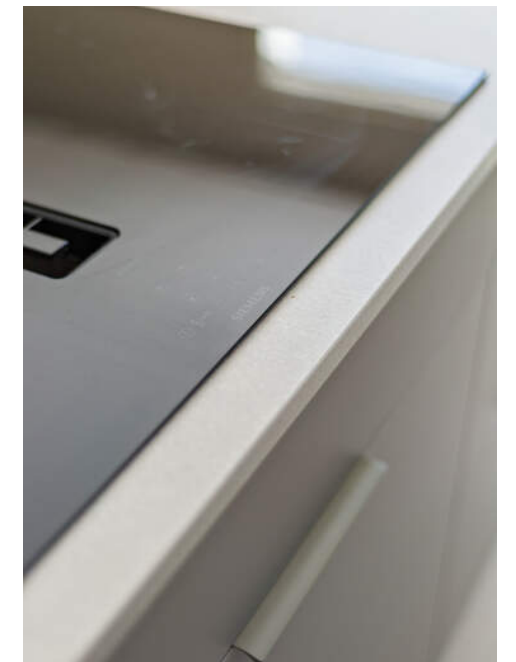






FLOTT INNREDNING

Innredningen har integrerte hvitevarer, avtrekksvifte integrert i koketoppen, lekkasjesikring og komfyrvakt.



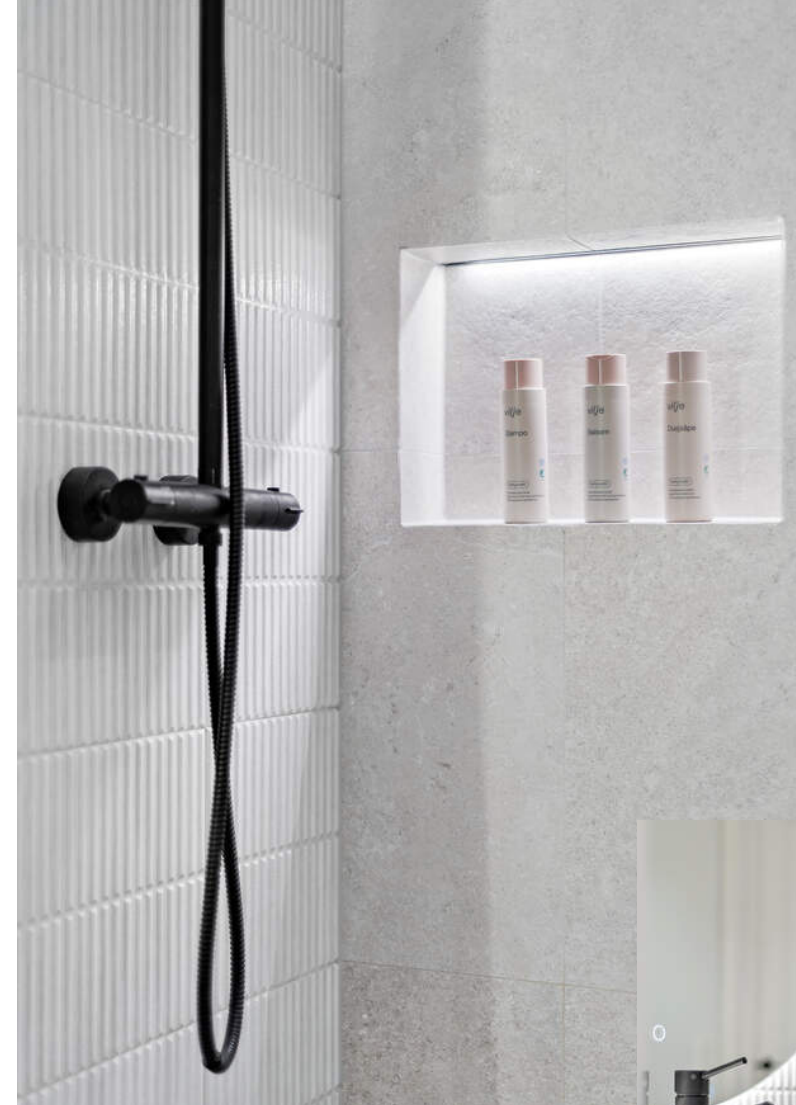
SMARTE LØSNINGER





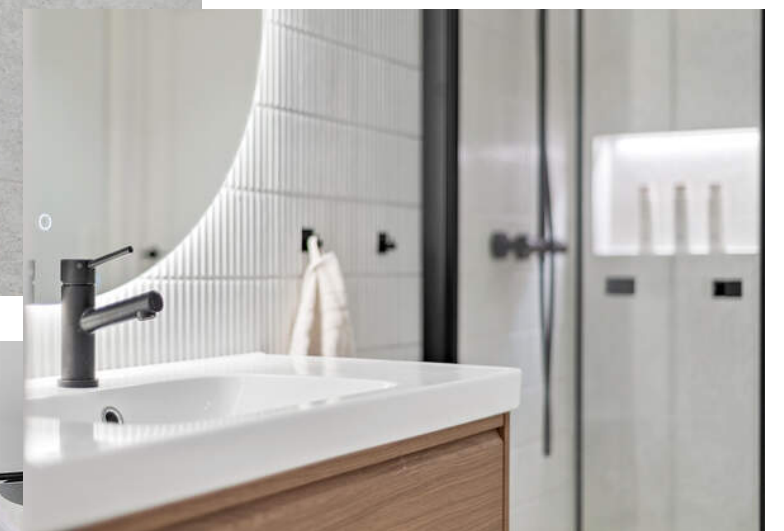
HELFLISET BAD

Med et flott servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.



DUSJHJØRNE

Med innfellbare dører, nisje med lys og regndusj.







DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

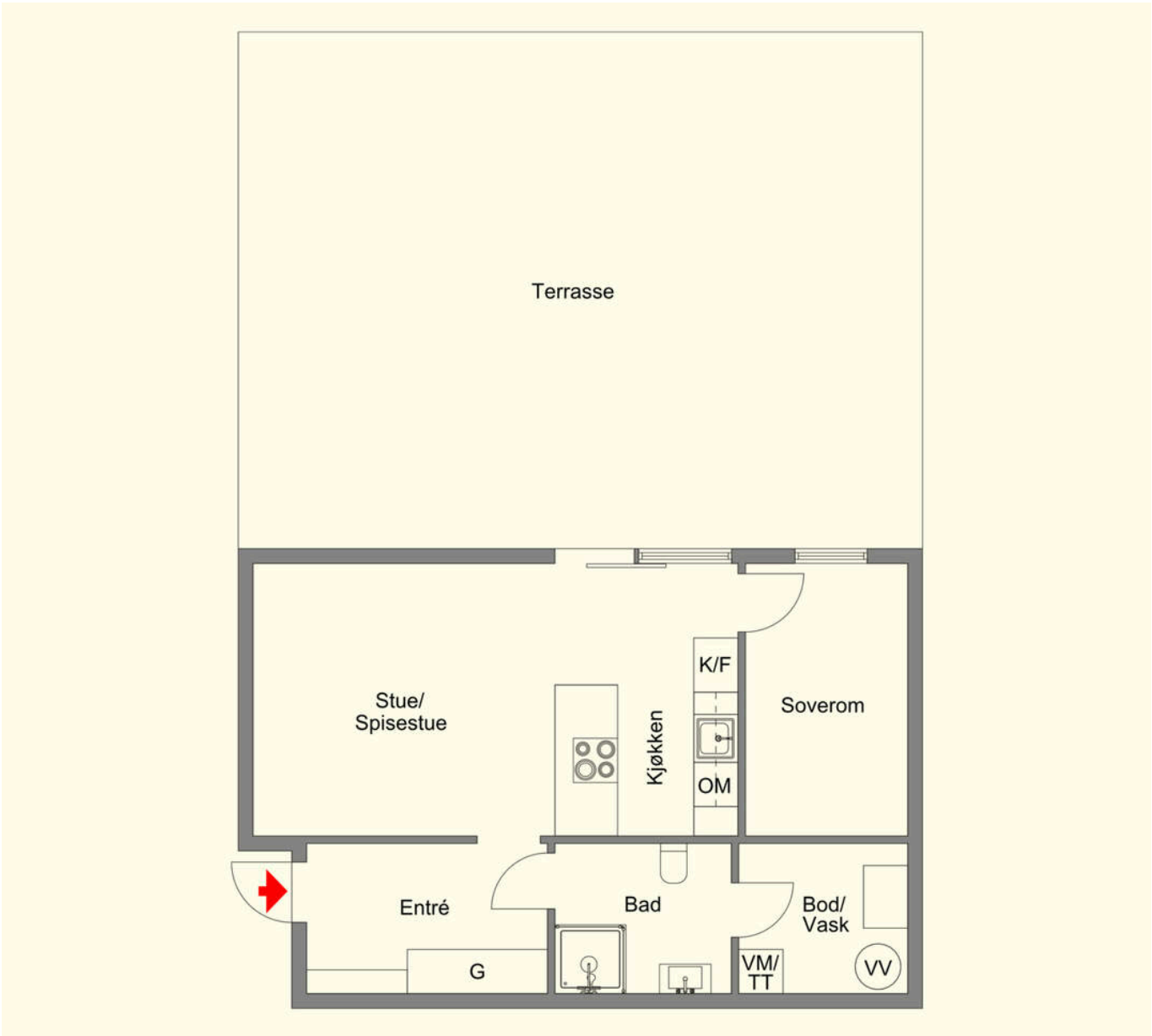
Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring for yttertøy og sko i integrert garderobeskap.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

I tillegg er det krypkjeller under huset.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

133,20 m²

Beskrivelse av tomt

Lett skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med gangsti av betongheller til inngangsparti nord, og en stor terrasse mot sør.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

505.506,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.022.024,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

11.969,- for 2026

Eiendomsskatt

2.830,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

Selger opplyser om at han har hat et årlig strømforbruk på ca. 9.000 kWh og en årlig kostnad for bygningsforsikring gjennom Frende Forsikring på kr. 4.200,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for de 56 boligbyggene med til sammen 77 boenheter datert 30.10.1972. De godkjente og byggemeldte tegningene datert 05.02.1970 har avvik fra dagens bruk: En vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert stue/kjøkken med åpen løsning. I tillegg er det bygd vaskerom i en inntegnet bod. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Det foreligger ferdigattest for nybygg, 56 boligbygg, 77 enheter. Gitt 30. oktober 1972.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/50/1387:
17.08.1994 - Dokumentnr: 11133 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1994 - Dokumentnr: 11182 - Sameieavtale Pliktig å danne velforening. Pliktig medlemskap i velforening m.v. Med flere bestemmelser Denne servitutten omhandler at de har pliktig å opprette velforening for fellesarealet på gbnr. 50/1400.

Kjerneinformasjon

04.08.1994 - Dokumentnr: 10579 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1508 Gnr:50 Bnr:718

Regulerings- og arealplaner

Kommunen skriver i mail til megler 04.09.2026 at kommuneplanen går foran den eldre reguleringsplanen (offentlig bebyggelse) for denne eiendommen. Dette innebærer at det tidligere reguleringsformålet "offentlig bebyggelse" ikke legges til grunn for denne eiendommen da dette er i strid med kommuneplanens boligformål. Eiendommen er da avsatt til boligbebyggelse iht. "Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028" datert 09.03.2017.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 4. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

3 100 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
77 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
96 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 178 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 196 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse 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.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Sebastian Vebenstad

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk. / pr. time). Kunden blir maks fakturert for 1 stk. visning. Privatvisninger gratis. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 45 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutten (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto - Sommerkampanje kr 0,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 779.

Totale kostnader kr. 65 379.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
11.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig
Nedre Geilegrend 74 , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 1387

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 Rapportdato: 11.09.2026 Oppdragsnr.: 13707-1754 Eiendomsverdi ref nr: ZZ9833

Autorisert foretak: Young AS



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

Norsk takst

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



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

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

Young AS

Rapportansvarlig

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



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpарт av tomannsbolig fra 1972.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært betydelig oppgradert og fornyet siste år.
Fasadene er fornyet med ny isolasjon, kledning, dører og vinduer.
Det er montert nytt kjøkken, etablert nytt vaskerom og badet er totalfornyet.
Røropplegg og elektrisk anlegg er fornyet.
Alle innvendige overflater er fornyet.
Det er oppført en stor terrasse sør for huset.

Taktekkingen er fra 1995 og nærmer seg tid for utskifting.
Dreneringen er trolig fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvpартen av sin forventede levetid.

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

Halvpарт av tomannsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av betong.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmеr av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass
Ytterdøren har karmеr av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Veranda - skyvedør med karmеr av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglass.
Flatt tak av trekonstruksjoner tekket med asfaltpapp.
Terrasse av trekonstruksjoner foran huset mot sør
Dekke av impregnerte terrassebord på bjelker av tre.
Levegg av mur og tre.
Rekkverk av glass og metall

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
De innvendige dørene har karmеr av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet, fliser og malte plater på veggene.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnisme med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnitur på veggen.
Vegghengt wc. Tett pose som lekkasjesikring for innebygd sistеrne.
Mekanisk avtrekk fra badet.

Vaskerommet har flislagt gulv og malte vegger
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Vaskerommet har felles avtrekk med tilstøtende bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har delvis fronter av heltre, delvis slette malte

fronter.
Laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøл / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte integrert i koketopen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innfelte downlights i alle himlingene.
Lader for el bil
Smart styring av lys og varme.
Innebygd høyttalersystem i stue / kjøkken, høyttaler på bad
Gulvvarme i alle rom
Fiberoptisk internettlinje
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Rør i rør system for tappevann.
Stoppekran og reduksjonsventil for vann, på vaskerommet.
Avløpsrør av plast.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	49 m²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

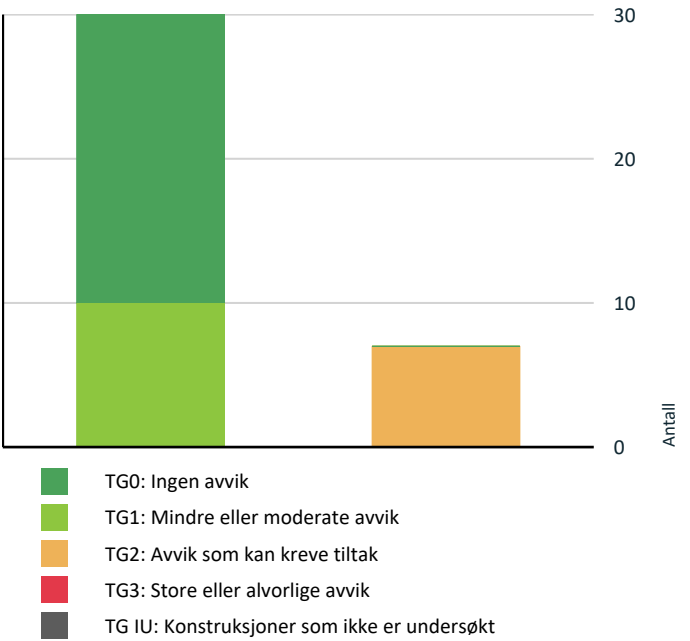
Halvpарт av tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

En vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, det er etablert stue / kjøkken med åpen løsning.
Det er bygd vaskerom i en inntegnet bod.
Bruksendring fra primært til sekundært rom, bod til vaskerom, vil normalt være søknadspliktig

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Halvpарт av tomannsbolig

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår

1972

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1995	Modernisering	Lagt ny taktekking
2022	Modernisering	Lagt nytt felles vannrør i krypkjelleren
2024	Modernisering	Fornyet bad, vaskerom og kjøkken ink røropplegg
2024	Modernisering	Oppgradert og fornyet el anlegget
2024	Modernisering	Fornyet alle innvendige overflater, innvendige dører
2024	Modernisering	Byttet vinduer og ytterdører, isolert yttervegger, ny bordkledning
2024	Modernisering	Oppført terrasse mot sør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.
Besiktiget med dronekamera grunnet vanskelig tilkomst (hadde ikke stige).

Årstall: 1995 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekingen ved behov.

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen er ca 31 år gammel og nærmer seg sin forventede levetid. Det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det har vært mindre lekkasjer ved luftehatter, dette skal ha vært reparert med asfaltlim.

Taket over boligen henger sammen med tak over trafostasjon og carportrekke mot nord.
Dette taket er mosegrodd og slitt og har rustne beslag.
Tilstanden til taket over carporter og trafostasjon kan påvirke taket over boligen.
Forholdet bør tas opp med respektive eiere.



Taket er tekket med asfaltpapp



Del av taket over carporter og trafostasjon, med andre eiere, er mosegrodd og har rustne beslag

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taksluk og innvendige nedløp.
Beslag av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flatt tak av tresperrer med undertak av taktro / bord.
I følge tegninger er taket oppbygd som en luftet konstruksjon.
Dette er ikke mulig å kontrollere uten å åpne konstruksjonen.
Flate ventilerte tak av tre anses i dag som en risikokonstruksjon med forhøyet risiko for kondensering

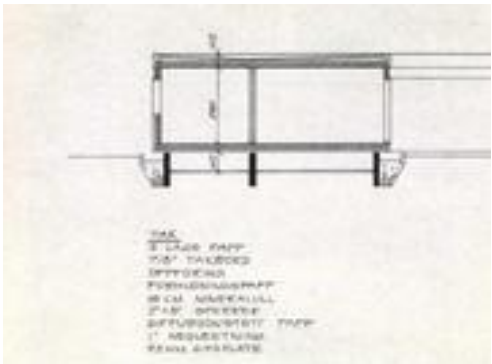
Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Takkonstruksjonen er gjenbygd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



utklipp fra snittegning som beskriver takkonstruksjonens oppbygning

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre
Isolasjon og kledning er fra 2025

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt.
Veranda - skyvedør med karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglass.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Det er ikke beslag i underkant av verandadøren.
Iht dagens byggeskikk skal det her være to trinns tetting, med både fugetetting og beslag.
Det anbefales å montere et beslag under verandadøren



Ytterdør



Verandadør

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse av trekonstruksjoner foran huset mot sør
Dekke av impregnerte terrassebord på bjelker av tre.
Levegg av mur og tre.
Rekkverk av glass og metall

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke beslag mellom terrassedekket og tilstøtende del av yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Manglende beslag kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av ytterveggen

Det er ikke beslag mellom terrassedekket og tilstøtende del av yttervegg.
Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av ytterveggen.
Det anbefales å montere beslag i overgangen mellom terrassedekke og nedre del av ytterveggen

Tilstandsrapport



Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg

INNSENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulvene

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom 1 etasje og kjeller

Målt høydeforskjell inntil 10 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke radonsperre under bygget

Det anbefales å utføre radonmålinger.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under huset.

Gulv av pukk, dekket med fuktsperre / plast

Syntetisk vindsperre under gulvbjelkene over kryperommet.

Tilkomst via en luke i gulvet, i et skap i gangen.

Ved stikkprøving målt 18,2 % fuktinnhold i bunnsvill på grunnmuren. Dette vil naturlig variere med temperatur og luftfuktighet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kryp kjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Kjelleren har begrenset ventilering.

God lufting reduserer risiko for fukt og kondens, kjelleren kan med fordel ventileres bedre.



Kryp kjeller under huset



Målt 18,2 % fukt i bunnsvill. Ikke unormalt i forhold til temperatur og luftfuktighet.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

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



Slette malte dører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2025

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll for utførelsen fra Plan B as

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll, og FDV fra Rørleggersentralen

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte og flislagte vegger.

Sparklede og malte plater i himlingen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.

Målt fall til sluk ca 1:100, litt mer i dusjonen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran og våtromsmaling

Slukrenne i dusjen

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.

Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til ca 22 mm.

I tillegg en oppbrett foran dørterskelen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Slukrenne i dusjen. Slukmansjett og klemring.



Membranen har en oppkant foran døren, skjult bak terskellisten

ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på vegg over servanten.

Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnitur på vegg.

Vegghengt wc. Tett pose som lekkasjesikring for innebygd susterne.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet.

Tilluft via ventil i himlingen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ca 1 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på produkter og utførelse.
Det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidet.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2025
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll for utførelsen fra Plan B as

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll, og FDV fra Rørleggersentralen

ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tetetsjikt av smøremembran og våtromsmaling
Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 30 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Plastsluk med slukmansjett og klemring

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har felles avtrekk med tilstøtende bad.
Tillfut via ventil i himlingen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er ca 1 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på produkter og utførelse.
Det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidet.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har delvis fronter av heltre, delvis slette malte fronter.
Laminert benkeplate med planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Oversiktsbilde kjøkken

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte integrert i koketopen

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Avtrekksviften er integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran for vann i skapet.
Stoppekran og reduksjonsventil for vann på vaskerommet

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Fordelingsskap for tappevann



Stoppekran og reduksjonsventil for vann

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Nye innvendige avløpsrør av plast fra 2024

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler i ytterveggene.
I tillegg mekanisk avtrekk fra badet

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank ca 120 liter på vaskerommet

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
Eier er faglært elektriker og har fornyet hele el anlegget etter inntakssikringen, i 2024
Det foreligger samsvarserklæring fra IS elektro for "renovering av eldre 2 mb i rekke" datert 11.11.2024



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og håndslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn NEDRE GEILEGREND 74

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av alder å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med enten betongrør eller perforerte plastrør.
Dreneringen er ikke synlig og er derfor vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dreneringen er av eldre dato.
Bygningsdelen svekkes gradvis med alder, og vil naturlig få gradvis redusert effekt over tid.
Det anbefales å følge med på utviklingen, og gjøre tiltak dersom det blir behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong på ukjent fundament mot grunnen.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har andre bygg mot nord, øst og vest, terrenget ligger ikke inn til bygget på disse sidene.
Terrasse over skrånende terreng mot sør

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ny felles vannledning av plast fra 2022 inn i krypkjelleren, i flg tidligere salgsoppgave
Nye bunnledninger av plast fra 2024.
Avløpsrør utenfor grunnmuren, frem til kommunal ledning, er av ukjent materiale og med ukjent alder.
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Utvendig avløpsrør er av ukjent materiale og har ukjent alder.
Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser vedr dette

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

49 m²/49 m²

Halvpart av tomannsbolig: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering
Halvpart av tomannsbolig på ett plan.
Sentralt beliggende like øst for sykehuset på Åse.
Bussholdeplass, barnehage, barneskole og dagligvarebutikk finnes i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nedre Geilegrend 76 ,6017 ÅLESUND 48 m² 1972 1 sov	26-06-2024	2 390 000	2 750 000		2 750 000	57 292
2 Nedre Geilegrend 48 ,6017 ÅLESUND 49 m² 1972 1 sov	24-06-2024	2 300 000	2 475 000		2 475 000	50 510
3 Nedre Geilegrend 90 ,6017 ÅLESUND 62 m² 1972 2 sov	21-06-2022	2 590 000	2 800 000		2 800 000	45 161
4 Geilebergvegen 2A ,6017 ÅLESUND 129 m² 1996 3 sov	03-09-2025	6 200 000	6 000 000		6 000 000	44 776
5 Øvre Geilegrend 22B ,6017 ÅLESUND 60 m² 1972 1 sov	29-06-2025	2 850 000	2 750 000		2 750 000	44 355
6 Nedre Geilegrend 48 ,6017 ÅLESUND 49 m² 1972 1 sov	08-08-2019	2 100 000	2 100 000		2 100 000	42 857
7 Urabakken 8C ,6017 ÅLESUND 123 m² 1975 3 sov	01-10-2025	4 900 000	5 320 000	37 694	5 357 694	42 187
8 Urabakken 8E ,6017 ÅLESUND 58 m² 1975 3 sov	04-07-2024	3 900 000	4 000 000		4 000 000	31 496

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	14 799
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

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

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

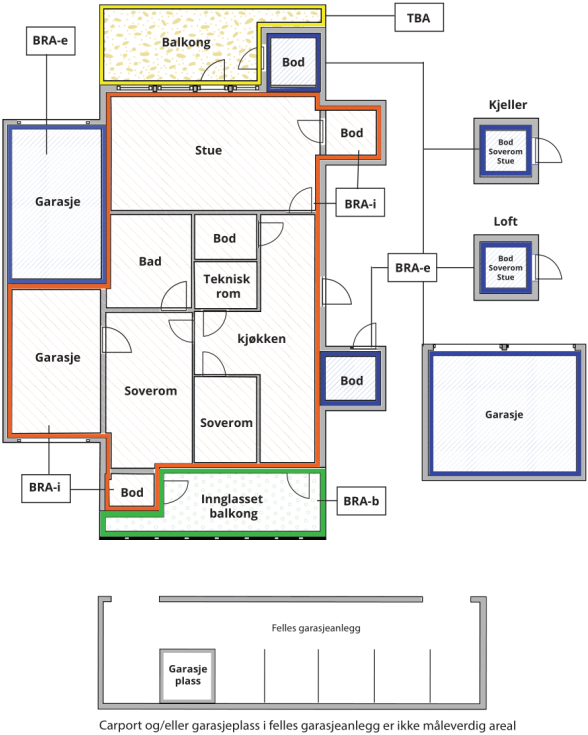
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-I)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (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).
	Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Halvpарт av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	49			49	60
Krypkjeller					
SUM	49				60
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom		
Krypkjeller	Kryperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: En vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, det er etablert stue / kjøkken med åpen løsning.
Det er bygd vaskerom i en inntegnet bod.
Bruksendring fra primært til sekundært rom, bod til vaskerom, vil normalt være søknadspliktig

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Membran og fliser på bad og vaskerom, Dillon flis as,
Nye vann og avløpsør, Rørleggersentralen as
Nytt elektrisk anlegg, utført av eier (elektriker) og dokumentert av IS elektro as

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Sebastian Vebenstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	1387		0	133.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Geilegrend 74

Hjemmelshaver
Vebenstad Sebastian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde like øst for sykehuset på Åse.
Bussholdeplass, barnehage, barneskole og dagligvarebutikk finnes i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området

Adkomstvei
Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann
Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp
Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse i "Reguleringsplan fortomteareal for fylkesykehus med tilhørende tjenesteboliger samt friareal på Åse i Borgund " fra 1962

Om tomten
Lett skrånende sørvendt tomt.
Gangsti av betongheller til inngangspartiet mot nord.
Stor terrasse mot sør.
Det er ikke egen parkeringsplass på tomten.
Eier parkerer på en asfaltert plass nord for huset, tilhørende fylket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	30.10.1972		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.09.1962		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.01.1969		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	10.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

<p>Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang</p> <p>Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.</p> <p>Grunnlag og formål</p> <p>Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.</p> <p>Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.</p> <p>Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.</p> <p>Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.</p> <p>Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå</p> <p>Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.</p> <p>Undersøkelsesnivå og befaring</p> <p>Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.</p> <p>Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.</p> <p>Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.</p> <p>Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.</p> <p>Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.</p>	<p>Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.</p> <p>Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten.</p> <p>For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.</p> <p>Tilleggsundersøkelser</p> <p>Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.</p> <p>Areal</p> <p>Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden <i>NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg</i>. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.</p> <p>Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.</p> <p>Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.</p> <p>Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens <i>definisjon “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”</i></p>
Oppdragsnr.: 13707-1754	Befaringsdato: 07.09.2026

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Nedre Geilegrend 74, 6017 ÅLESUND

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Geilegrend 74

Postadresse

Nedre Geilegrend 74

Enhetsnummer

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?

08.11.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

01.06.2025, oppussing før dette.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Veбенstad, Sebastian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

64

NEDRE GEILEGREND 74

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt oppbygging av bad. Flislegging og våtrom utført av Dillon Flis AS. Nye avløp og vannrør utført av Rørleggersentralen AS. Elektrisk utført av Industri og skipslekro med egeninnsats.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Dillon Flis AS, Rørleggersentralen AS, Industri og skipslekro AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2025

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppbygging av yttervegg med nye vindu, dører, isolasjon og kledning.

Kjeller

Side 2

PROAKTIV.NO

65



5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

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

7

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

8

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

Elektrisitet

9

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

10

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

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Helt ny elektrisk installasjon til bolig.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Industri og skips elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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 avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Side 3

Vedlegg

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Komplett ny rørinstallasjon med nye avløp, vannrør, vannskap og inntak

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rørleggersentralen AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

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

15

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

16

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

Skjevheter og sprekker

17

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

18

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

Sopp og skadedyr

19

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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

66

NEDRE GEILEGREND 74

PROAKTIV.NO

67



21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

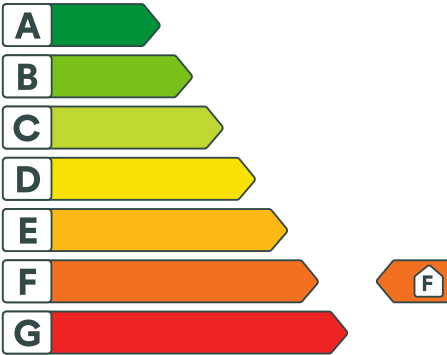
Forsikringsnummer 81258523



Energiattest



Adresse Nedre Geilegrend 74, 6017 ÅLESUND	
Dato for energimerking 11.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-349010
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 19978931
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 1387
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjjon

Byggår 1972	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 49,0 m²	Oppvarmet bruksareal 49,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 375,03

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1. **Ark. fa. Odd Slyngstad, Tollbugt. 8, 6000 ÅLESUND**

Byggeplass (adresse) Åse		Matr.nr. 50	G.nr. 718-732	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art 66 stk. boligbygg 77 enheter	Spknadens dato 20.1.70	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 5.2.70 sak 110/70		
Byggherrens navn Boligetiftelsen for Fylkessykehuset		Adresse Åse		Telefon	
Anmelderens navn Ark. Odd Slyngstad		Adresse Tollbugt. 8		Telefon	
Ansvarshavendes navn Entr.fa. Mork & Dyb		Adresse Lerstad		Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Brukstillatelse er tidligere utstedt for hver enkelt enhet.

Ålesund den 30.10.72

Kjell Fjertøft
bygningssjef

Jørn Hansen

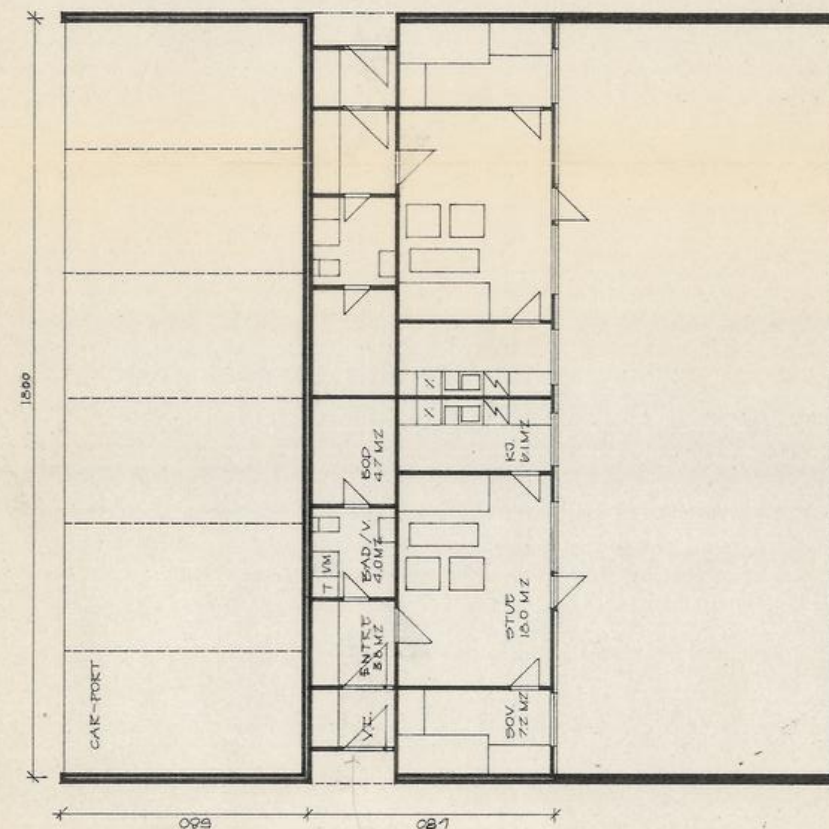
Sendes:

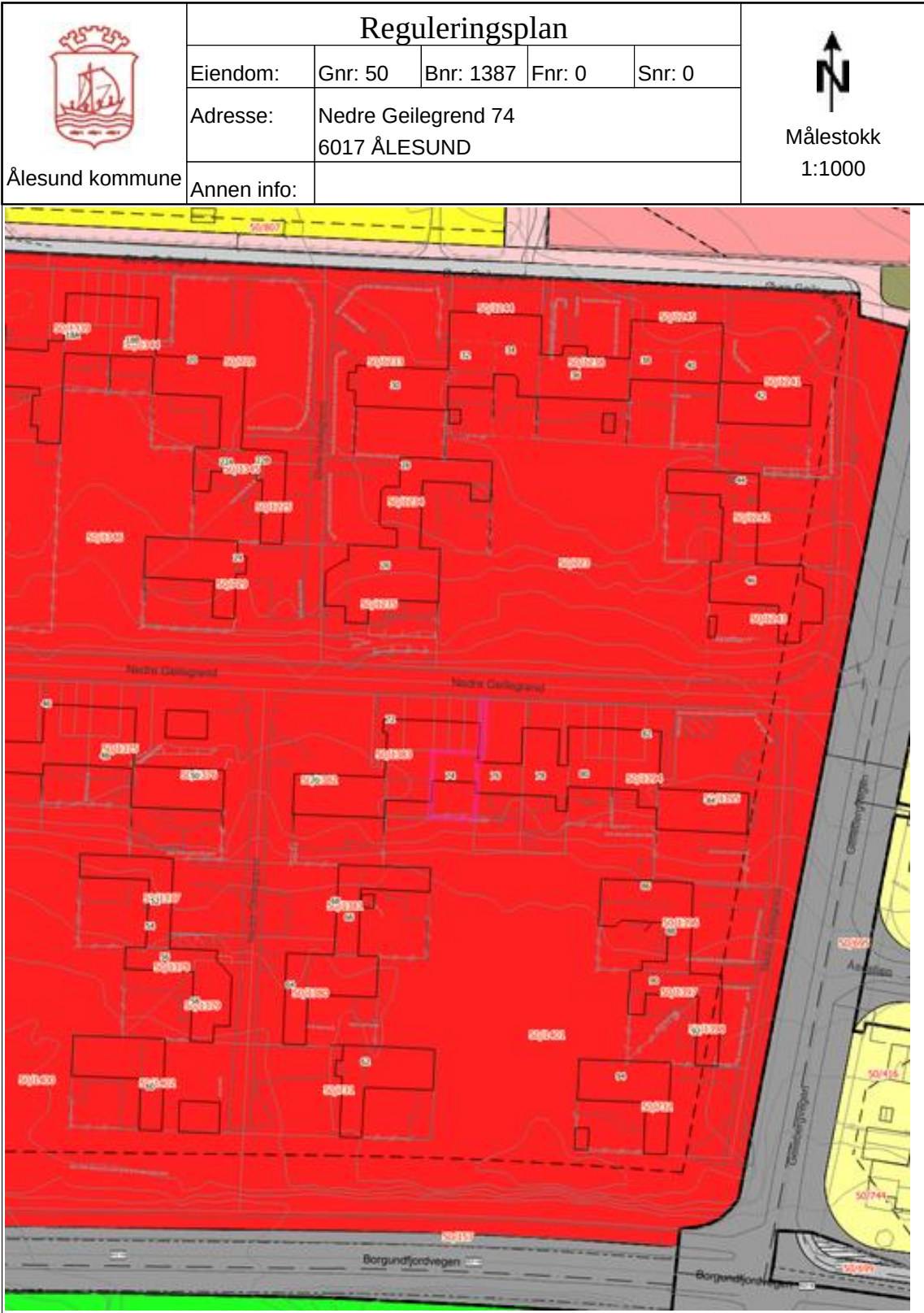
- ☐ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeføyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



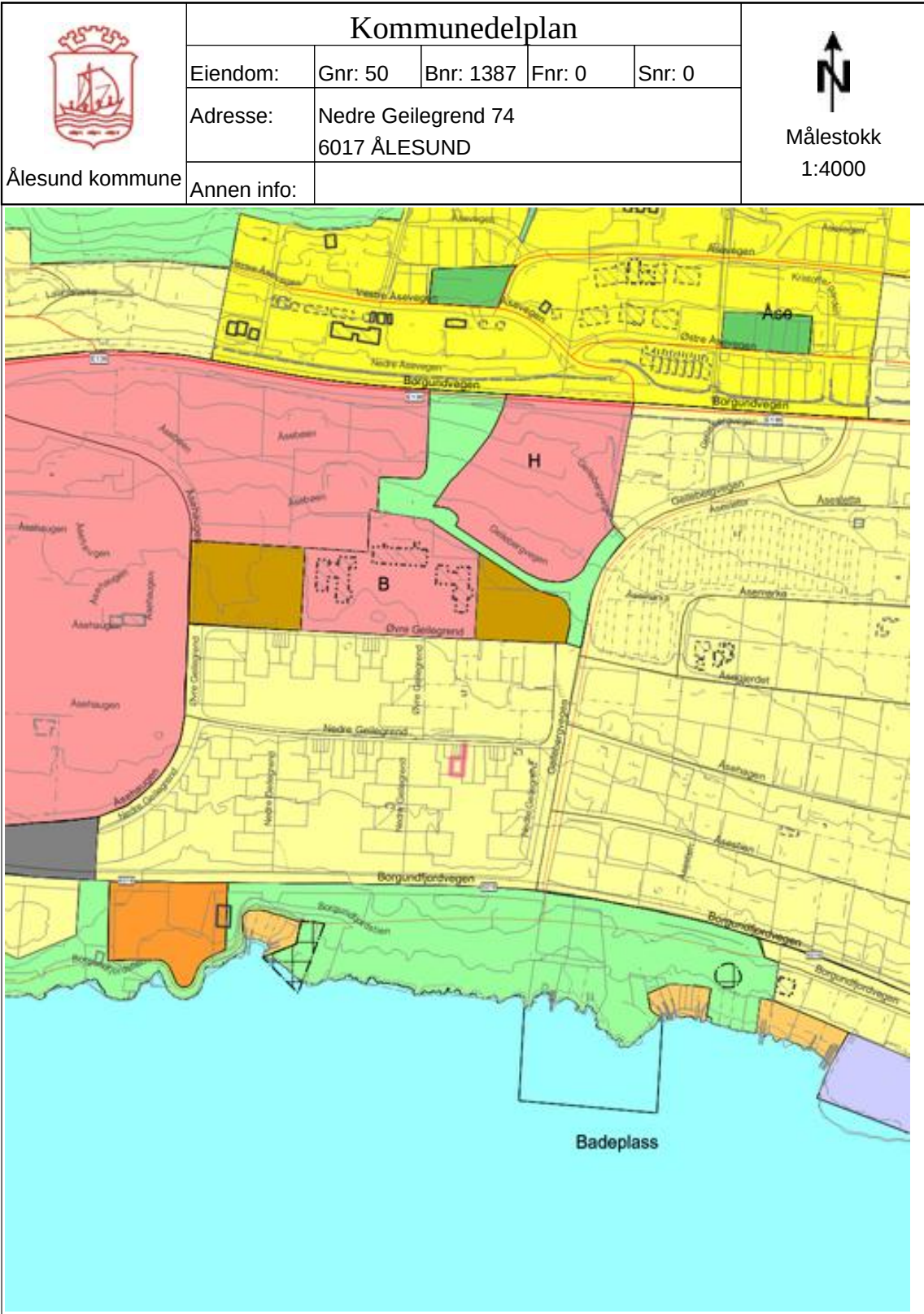
REV. ANT.	REV. GJELDER	DATE	SIGN.	DATE
FSH I ÅLESUND		DATE	15. 1. 69	
PERSONALBOLIGER		SIGN.	JS.	
PLAN MÅL 1/100		SAK NR.	53	
ODD SLYNGSTAD ARKITEKT MNAL		TEGN. NR.	19A	REV.
ÅLESUND TELEFON 25250				



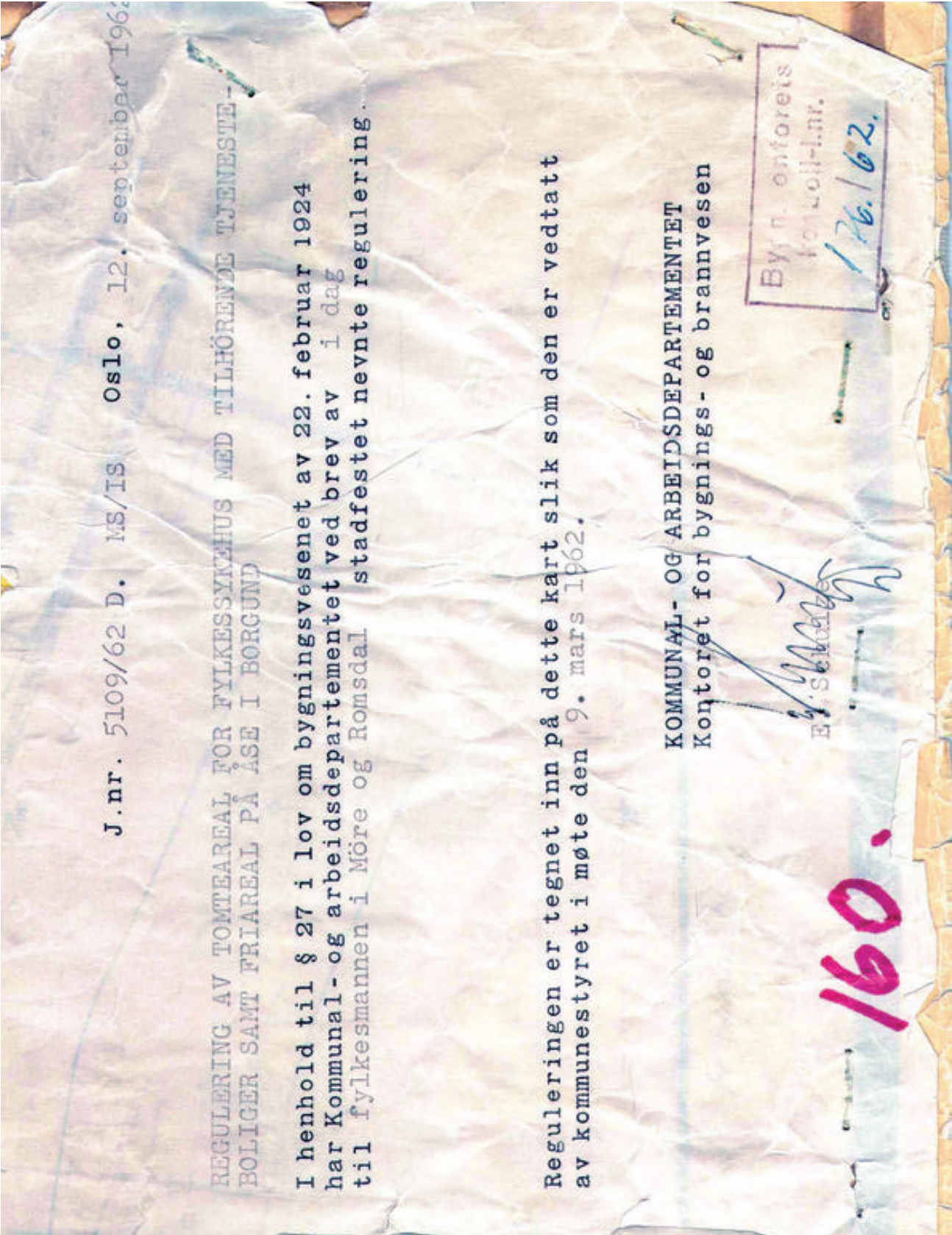


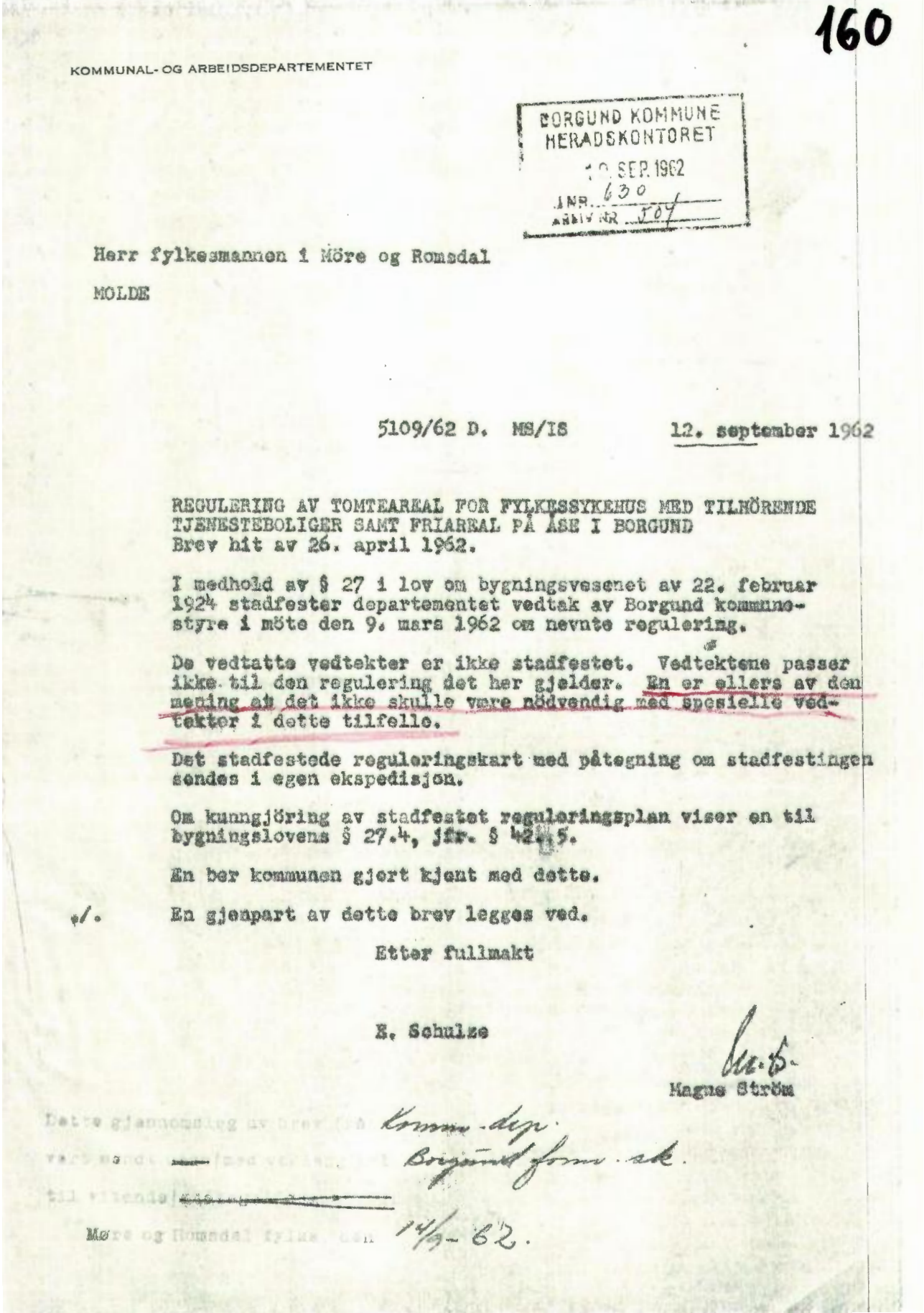
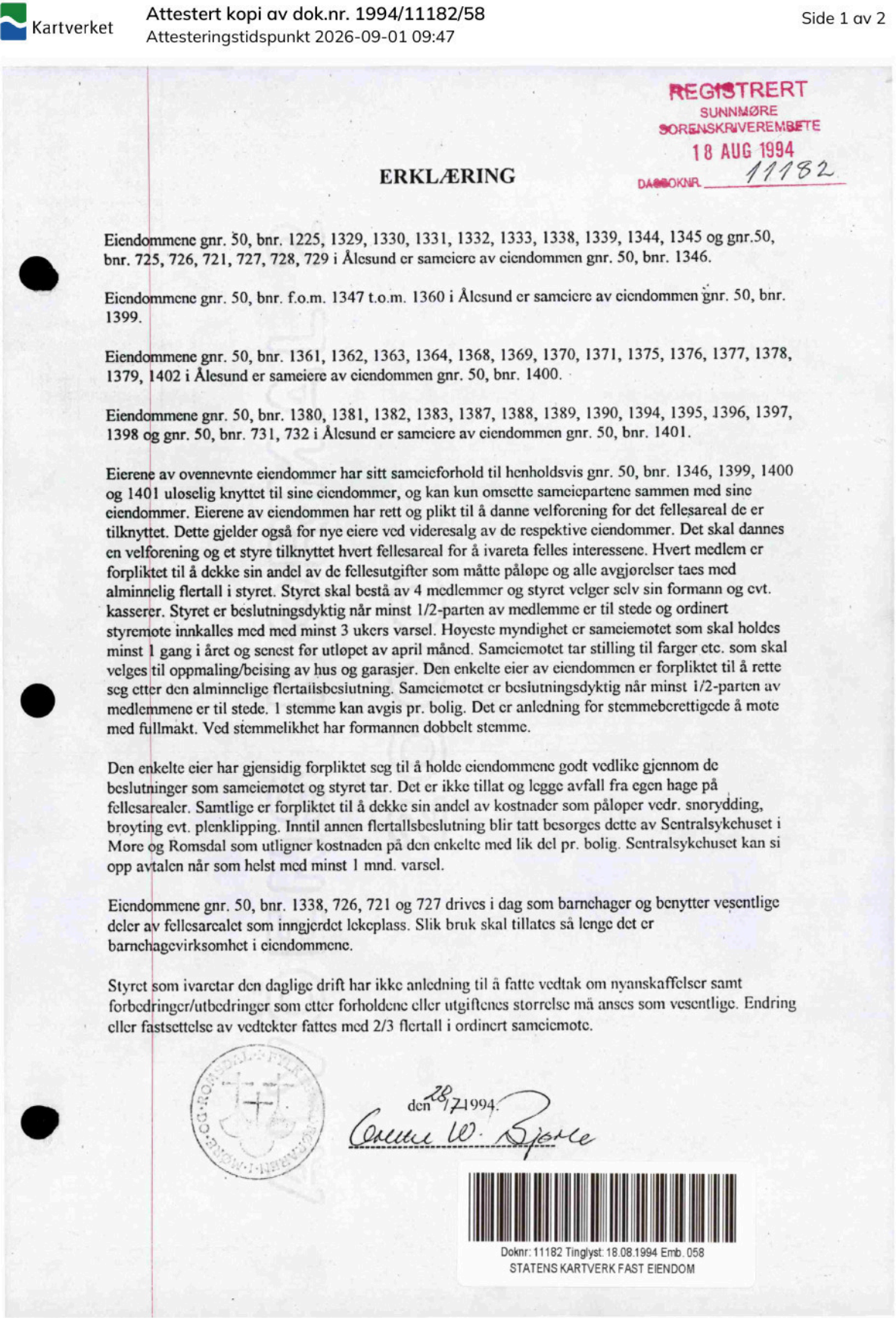
Tegnforklaring		
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	RpBestemmelseGrense
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone	Frittliggende småhusbebyggelse	Offentlig bebyggelse
Kjøreveг	Annen veggrunn	Gangveg
Offentlig friområde	Bestemmelsesområde	Boligbebyggelse, blokker
Helse- eller omsorgsinstitusjon	Kjøreveг	Fortau
Torg	Annen veggrunn, grøntareal	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
<div><div><div>Euopa-Riksveg</div><div>Fylkesveg</div><div>Kommunal veg</div><div>Privat veg</div></div><div><div>Offentlig gang og sykkelveg</div><div>Kommunal gang og sykkelveg</div><div>Privat gang og sykkelveg</div><div>Traktoveг midtlinje</div></div></div>	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
<div>Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata</div> <div><div><div>VAPåskrift (1:1.000)</div><div>Hydrant</div><div>Kum</div><div>Pumpestasjon</div><div>Renseanlegg</div></div><div><div>Sandfangskum</div><div>Slamavskiller</div><div>Slamavskiller</div><div>Sluk</div><div>Sluk</div></div><div><div>AvløpFelles</div><div>Drensledning</div><div>Overvannsledning</div><div>Spillvannsledning</div><div>Trekkror</div></div><div><div>Vannledning</div><div>Datakabel</div><div>Gassledning</div></div></div>	
<div>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.</div> <div>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</div> <div>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.</div>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<div><div>B Barnehage</div><div>BS Brannstasjon</div><div>O Deponi</div><div>G Gravsted</div><div>H Sykehus</div><div>K Kontor</div><div>F Forretning</div></div>	<div><div>N Næring / Håndverk / Lager</div><div>PF Plasskrevende varer</div><div>P Parkering</div><div>O Omsorgssenter</div><div>S Skole</div><div>T Terminal</div></div>



Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
<div><div><div>Euopa-Riksveg</div><div>Fylkesveg</div><div>Kommunal veg</div><div>Privat veg</div></div><div><div>Offentlig gang og sykkelveg</div><div>Kommunal gang og sykkelveg</div><div>Privat gang og sykkelveg</div><div>Traktoveg midtlinje</div></div></div>	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
<div><div><div>VAPåskrift (1:1.000)</div><div>Hydrant</div><div>Kum</div><div>Pumpestasjon</div><div>Renseanlegg</div></div><div><div>Sandfangskum</div><div>Slamavskiller</div><div>Slamavskiller</div><div>Sluk</div><div>Sluk</div></div><div><div>AvløpFelles</div><div>Drensledning</div><div>Overvannsledning</div><div>Spillvannsledning</div><div>Trekkror</div></div><div><div>Vannledning</div><div>Datakabel</div><div>Gassledning</div></div></div>	
<p>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.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>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.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<div><div>B</div><div>BS</div><div>O</div><div>G</div><div>H</div><div>K</div><div>F</div></div> <div><div>Barnehage</div><div>Brannstasjon</div><div>Deponi</div><div>Gravsted</div><div>Sykehus</div><div>Kontor</div><div>Forretning</div></div>	<div><div>N</div><div>PF</div><div>P</div><div>O</div><div>S</div><div>T</div></div> <div><div>Næring / Håndverk / Lager</div><div>Plasskrevende varer</div><div>Parkering</div><div>Omsorgssenter</div><div>Skole</div><div>Terminal</div></div>







Attestert kopi av dok.nr. 1994/11133/58
Attesteringsstidspunkt 2026-09-01 09:47

Side 1 av 2

Kjell og Arthur Paulsen als
Statsaut. eiendomsmeglere K. PAULSEN — K. BAKKE
Parkgt. 1 - 5003 Ålesund - Tlf. 70 12 22 10 - Fax 70 12 49 55

ERKLÆRING

REGISTRERT
SUNNMØRE
BØRENSKRIVEREMBETE
17 AUG 1994
DOKNR. 11133

Eiendommene gnr. 50, bnr. f.o.m. 1329 t.o.m. 1403 og eiendommene gnr. 50, bnr. f.o.m. 725 t.o.m. 729 og gnr. 50, bnr. 721, 731, 732 og gnr. 50, bnr. 1225 i Ålesund har gjensidig rett til å ha liggende ledninger for vann og kloakk, telekabler m.v. over hverandres eiendommer slik kablene og ledningene i dag er anlagt. Rettighetene gjelder også gjensidig rett til nødvendig vedlikehold av ledningene og kablene.

I den grad det er behov for å sette stilas e.l. eller nødvendig med adkomst på eller over naboeiendom for nødvendig vedlikehold, tilsyn eller inspeksjon av egen eiendom er dette tillatt i korte perioder.

Dagens veisystem skal opprettholdes slik det i dag er anlagt for adkomst til egen eiendom. Dette gjelder også i den grad dagens veisystem til den enkelte eiendom er lagt over annen manns eiendom.

Ovennevnte rettigheter er stedsevarende.

Ålesund, den 28/7 1994
Grethe W. Bjørnes


Doknr: 11133 Tinglyst: 17.08.1994 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

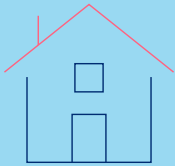
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nedre Geilegrend 74, 6017 ÅLESUND. Gnr. 50, bnr. 1387, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260136
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Inge-André Godø

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

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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