

Langlandsvegen 40

LANGELAND | MOA

notar



Prisantydning Kr 6 000 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Langlandsvegen 40

Lækker leilighet i populært sameie | 2 bad | 2
soverom | Heis | Parkering i garasje | Fjernvarme |
Romslig terrasse | Fin utsikt

Adresse	Langlandsvegen 40 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 000 000,-
Omkostninger	Kr 162 990,-
Totalpris	Kr 6 162 990,-
Fellesutgifter	Kr 4 948,-
BRA-i/BRA Total	91/91 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2003
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til visning i Langlandsvegen 40A! En lekker leilighet renover i 2018/2019 beliggende i et meget populært sameie.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har vestvendt orientering med gode sol- og utsiktsforhold. Boligen fremstår m/høy standard, god planløsning og inneholder gang/entrè, 2 soverom, 2 flislagte bad, kjøkken og stue m/ utgang til en romslig terrasse på 13 kvm. Kjøkkenet har en påkostet innredning fra HTH m/benkeplate av stein og alle hvitevarer er integrerte. Badene er helfliset og godt utstyrt m/gulvvarme, dusjhjørne, wc og romslige innredninger m/servant - det er opplegg for vaskemaskin på ene badet. Det er installert fjernvarme i leiligheten noe som sikrer lun varme og lave strømudgifter.

Det er heis i bygget og leiligheten har en bod i kjeller samt 1 p-plass i garasje.

Husk å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	33
Nøkkelinformasjon	34
Plantegning	54
Vedlegg	56
Budgivning	155

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Velkommen til Langelandsvegen 40A presentert av Terje Hoel v/Notar! Foto: Ingvald Kaldhussæter



Leiligheten ligger i 2.etasje og har vestvendt orientering med gode sol- og utsiktsforhold



Flott og lys stue med store vindusflater som sikrer gode naturlige lysforhold



Leiligheten ble renovert i 2018/2019 og her er 1 stavs plank av laminat på gulv, malte slette vegger og himlinger med listefrie overganger mellom vegg og himling



Praktisk med skyvedører mellom stue og kjøkken samt stue og gang



Det er installert downlights i himling







Lys og trivelig stue



Fra stue



Det er installert fjernvarme i leiligheten



Fra stua er her utgang til en romslig vestvendt terrasse på ca 13 kvm med glassrekkverk



Romslig terrasse med elektrisk markise



Terrassen er flislagt og her er også en liten bod



God plass til sittegruppe på terrasse



Fra terrasse







Flott utsikt



Flott utsikt mot Sunnmørsalpene



Kjøkkenet har en påkostet innredning fra HTH og her er benkeplater av stein



- samt en romslig induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin fra Miele







Kjøkkenet er meget godt utstyrt med integrerte hvitevarer som helt kjøleskap, kombi kjøl/frysenskap, stekeovn, kombinert stekeovn/mikrobølgeovn



Flott kjøkken - praktisk med underlimt vask



Her er fliser på vegg bak vask og platetopp



Fra hovedsoverom



Soverommet har meget godt med skap-plass - hovedsoverommet har også et privat bad



Romslig innredning m/servant - elektrisk håndkletørker er montert på vegg



Fra badet - her er varme i gulv - vegghengt wc og dusjhjørne



Badet er fra 2018/2019 og er helfliset



Fra gang/entrè - godt med skapplass i form av skyvedørsgarderobe



Fra gang - døren til venstre i bildet er inn til bad nr 2



Fra entrè hvor også inngangen til soverom nr 2 er



Fra soverom nr 2 - her er godt med skaplass i form av skyvedørgarderobe



Koselig soverom



Lekkert bad som er utstyrt med varme i gulv, dusjhjørne, vegghengt wc og rikelig med innredning



Flott bad



Koselig utvendig inngangsparti - leiligheten har også en liten bod ved siden av benken



Fellesgangene er flott opparbeidet med flis på gulv



Fra fellesgang - det er heis i bygget



Leiligheten disponerer en bod og 1 p-plass i felles garasjeanlegg - her fra nedkjøring til garasjeanlegg







Dronebilde av fasade og nærområde



Dronebilde av fasade og nærområde

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

3-roms selveierleilighet beliggende i andre etasje i boligblokk på Langeland på Moa, ca 12 km øst for Ålesund sentrum og like ved handelssentrum på Moa. Nærområdet består i hovedsak av butikksentre, næringsbygg, boliger og golfbane etc.

ADKOMST

Langelandsvegen 40 ligger like sør for nydelen av Thon senter Moa Syd (tidligere Amfi Moa Syd). Ta inn før rundkjøringen som ligger mot Thon senter Moa Øst (tidligere Amfi Moa Øst).

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langelandsvegen 40, 6010 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0024/26

SELGER

Torstein Drevik

Trond Drevik

Ågne Espen Drevik

HJEMMELSHAVER

Eli Magnhild Drevik

MATRIKKE

Gårdsnummer 25, bruksnummer 361, seksjonsnummer 15 i Sameiet Nedregaard Allé med orgnr.: 985 680 663 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget

etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

I følge salgsfullmektig så har strømkostnadene lagt på mellom kr 300,- og 500,- per mnd, inkl. nettleie. Kostnader vil imidlertid variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 9 233.8 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Tomta er pent opparbeidet med asfalt, plen, bedd, natursteinsmur, forstøtningsmur etc.

Opplyst tomteareal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

87/4566

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.01.2026 utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2003

BYGGEMÅTE

3-roms selveierleilighet beliggende i større boligblokk på Langeland på Moa i Ålesund. Leiligheten ligger i andre etasje. Bygget har fire etasjer og kjeller. Sameiet består av 45 boligseksjoner. Byggeår 2003.

UTVENDIG

Taktekking er duk/pappmembran e.l. Blokk er oppført i en mur/trekonstruksjon. Blokk ble beiset i 2019. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt/beiset skyvedør i tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør fra byggeår. Aluminiumshoveddører til blokk. Fasader er kledd med liggende bordkledning. Flislagte svalganger/felles trappeganger. Betong etasjeskille. Utgang fra stue til vestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Andre utvendige forhold

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

GARASJEPLASS/BOD

I kjeller er det en flettverksbod på 5 kvm. Videre er det en garasje plass i felles garasjeanlegg i kjeller som er oppført i betongkonstruksjoner. Leddport i metall med portåpner. Det er også en enkel trebod på terrassen med flislagt betonggulv og enkel trekonstruksjon. I tillegg det det en enkel trebod mot øst ved inngang, men denne er ikke måleverdig, denne er 0,8 kvm. Byggeår 2003.

Disse bygningsdelene er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 11.02.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja.

Avdødes navn: Eli Magnhild Drevik (hjemmelshaver).

Selgers navn: Torstein Drevik, Trond Drevik, Aagne Espen Drevik.

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2021.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Full renovering av begge våtrom - utført i 2018/2019 basert på salgsdokumenter ved kjøp av leiligheten i 2021. Arbeid utført av: Fargerike Digernes og Fagrør Spjelkavik.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Ja. Beskrivelse: Full fornyelse av begge våtrom - utført i 2018/2019 basert på salgsdokumenter ved kjøp av leiligheten i 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Full renovering i 2018/2019 basert på salgsdokumenter ved kjøp av leiligheten i 2021. Arbeid utført av: Storm Elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Nei.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nei.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Nei.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:
25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Nei.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/ laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei.

Tilleggskommentar: I følge opplysninger fra salgsdokumenter når leiligheten ble kjøpt ble hele leiligheten renoverert i 2018/2019. Leiligheten selges gjennom fullmektig som ikke har bebodd eiendommen da dette er et dødsbo.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

MODERNISERING ETC.

Hele leiligheten ble innvendig oppusset i 2019, utført gjennom tidligere eier. Herunder blant annet nytt HTH kjøkken, oppusset bad etc. Arbeid er opplyst å være utført av Fargerike Digernes, Fagrør AS og Storm Elektro AS.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (8950.42 kvm)
- Boligbebyggelse - Framtidig (279.04 kvm)

Det gjøres oppmerksom på at området foran blokken mot vest også er avsatt til boligbebyggelse - framtidig, jfr. vedlagte Kommunedelplan.

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område, og følgende planer gjelder for området:

- Reguleringsplan for Moaområdet m/bestemmelser (vedtaksdato 01.06.1995)

- Reguleringsplan for Nedregaard, Klage på vedtak og anmodning om behandling i Bystyret (vedtaksdato 07.12.2000)

I henhold til sist nevnte plan så er eiendommen regulert til:

- Blokkbebyggelse (9128.91 kvm)
- Felles avkjørsel (101.09 kvm)
- Frisiktsone (96.72 kvm)

Det gjøres oppmerksom på at området foran blokken mot vest også er regulert til blokkbebyggelse, jfr. vedlagte Reguleringsplan.

RELATERTE PLANER

Spjelkavikplanen, reguleringsendring for Spjelkavikv. 3-13 og Brusdalsv. 4-14 - Planendring (vedtaksdato 20.04.2023)

BEBYGGELSESPLAN

I følge Ålesund kommune omfattes ikke eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det per 12.02.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det planforslag som berører eiendommen per 12.02.2026:

- E39 Vegsund-Breivika Alt 2
- E39 Vegsund-Breivika

Statens vegvesen har startet arbeidet med å utarbeide en kommunedelplan for E39 på strekningen Vegsund - Breivika. Formålet med planarbeidet er å løse de viktigste behovene for fremkommelighet, trafiksikkerhet, kollektivtrafikk samt gang- og sykkeltrafikk.

Kommunedelplanen vil bli utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med Ålesund kommune, i samsvar med § 3-7 i Plan- og bygningsloven. Statens vegvesen er tiltakshaver og kommunen er ansvarlig planmyndighet. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Planområdet omfatter sentrale deler av indre Ålesund kommune og strekker seg gjennom deler av de to bydelene Indre Borgund og Spjelkavik. Breivika og Moa bærer preg av næring-, kontorog handelsvirksomheter, og landets tredje største kjøpesenter i omsetning, Amfi-Moa, er etablert her. På Blindheim og Myrland er det også etablert noe næringsvirksomhet. For øvrig består store deler av planområdet av varierte sammensatte boligområder med tilliggende offentlige funksjoner. Det har vært stor vekst de siste årene innen både bolig og handel, og det forventes en videre sterk vekst her de neste årene.

Europavegene E136 og E39 møtes nord i planområdet. På Blindheim møtes fergetrafikken fra fylkesveg 60 (Magerholm – Aursneset). 2,5km sør for planområdet møtes fergetrafikken fra E39 (Solavågen – Festøya) og fylkesveg 657 (Sulesund – Hareid). Dette skaper mye trafikk gjennom planområdet.

Kommunedelplanen avsluttes i sør på Vegsundbrua i kommunegrensen mellom Ålesund og Sula. Uavhengig av alternative trasévalg vil en fremtidig 4-felts veg måtte krysse broen på samme plass her.

Det vil i planarbeidet bli vurdert to ulike alternative traseer for fremtidig E39 mellom Breivika og Vegsund, en vegstrekning på om lag fem kilometer. I tillegg 4 felt langs dagens trase, skal det vurderes en alternativ tunneltrasé i 4 felt fra Blindheim til Breivika, med en mulighet for i fremtiden å tilknytte seg direkte til/fra Brusdalen.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 12.02.2026 så er det registrert 18 berørte datasett:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
- Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
- Temadata - Fjernvarme
- Temadata - Forurensning - Støy
- Temadata - Friluftsliv
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Landbruk - ar5

- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata-natur-Nedbørfelt
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
- Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og Planprogram for Prosjekt E39 Vegsund – Breivika kan fås ved henvendelse til meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å besøke kommunens hjemmeside eller kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Bygget er tilknyttet fjernvarme og har vannbåren varmesystem. Fordeling delvis som gulvvarme og delvis gjennom radiatorer. Varmevann er også fra samme system.

GENERELL INFORMASJON

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Internett/kabel-tv fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en garasje plass (B203) i felles garasjeanlegg i kjeller. Garasjen har leddport i metall med portåpner. Det er ikke installert elbil-lader. Parkeringsplass for gjester nord for blokka.

I følge sameiets vedtekter kan en seksjonseier med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styreleder opplyser følgende til meglerforetaket den 13.02.2026; Bruker som vil ha elbillading kjøper ladestasjon for egen regning, betaler for elektriker for kontakt, og betaler en gang i året etter avlest strømforbruk. Beløpet som er antydnet er ca. 25 000,- per år, men dette er ikke presist og avhenger av hvilke løsninger bruker velger.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til offentlig og privat vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. Vaktmester sørger for måking av den private veien.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier frem til offentlig påkoblingspunkt vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

3-roms selveierleilighet beliggende i andre etasje i en boligblokk oppført i 2003 på Langeland/Moa ca 12 km øst for Ålesund sentrum, og rett ved Moasenteret.

Nærområdet består i hovedsak av butikkssentre, næringsbygg, boliger og golfbane etc. Leiligheten ligger sentralt, men skjermet til, med gode sol- og utsiktsforhold mot vest.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Gatestopp på Moa som ligger 5 minutters gange/0.4 kvm fra eiendommen. Her passerer linjene 1, 2, 4, 12, 13 og 21.

ADGANG TIL Utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller sameiets vedtekter.

Godkjenning av ny leier, jfr. sameiets vedtekter:

- 2) Langtidsleietaker skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn. Leier har ikke rett å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
- 3) Seksjonseier kan leie ut leiligheten som korttidsleie i maks 60 dager.
- 4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder leietakers navn og kontaktinformasjon.
- 5) Nekter sameiet å godkjenne leietaker, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 1 uke etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Rammetillatelse for boligblokk datert 23.08.2001.
- Igangsettingstillatelse nybygg boligblokk del 1, 2 og 3 datert 30.08.2001, 18.01.2002, 24.04.2022.
- Byggemeldte tegninger.
- Ferdigattest nybygg boligblokk datert 07.07.2003.

Dagens planløsning avviker noe fra byggemeldt/godkjent tegning, dvs at en inntegnet garderobe er omgjort til et ekstra bad. I etasjen er det inntegnet andre tilsvarende leiligheter som har vaskerom der det nye badet er etablert, så det antas at de opprinnelige kjøperne hadde valget mellom en garderobe eller et vaskerom den gang blokken var under prosjektering. På tegning har leiligheter med garderobe adkomst til garderoben via soverommet, mens leiligheter med vaskeromsløsningen har adkomsten direkte mellom bad og vaskerom. Før oppussing i 2018/2019 så var det i denne leiligheten vaskerom der det nye badet er etablert, og da med adkomst via badet. I dag er denne adkomsten fjernet og det er laget ny adkomst via soverommet. En garderobe anses å være en del av boligens tilleggsdel, mens et vaskerom anses å være en del av boligens hoveddel. Meglerforetaket må imidlertid forholde seg til tegningen som sier at det ekstra badet er godkjent som garderobe. Endringene som er utført er ikke omsøkt/godkjent, jfr. mer informasjon nedenfor.

TIL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken, bad, soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal, garderobe). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner og/eller branncelleinndelingen i boligen.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

RADONMÅLING

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

INNHold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder gang, kjøkken, stue, 2 soverom og 2 bad. Utgang fra stue til vestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm.

I tillegg er det en bod på terrassen, en skapbod ved inngangspartiet samt en bod i kjeller. Det medfølger også en garasje plass i felles garasjeanlegg i kjeller.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Utifra tegning på leilighet så er bad mot vest angitt som garderobe og ikke vaskerom. Dette er en bruksendring som krever søknad. Ved bygging var rommet omtalt som garderobe på tegning sannsynligvis innredet til vaskerom, mens det i 2018/19 ble omgjort fra vaskerom til bad. Se punktet ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

INNSENDIG

Leiligheten ble innvendig overflateoppusset i 2018/19 og har laminat på gulv, malte vegger og malte innvendige tak. En del spotter i innvendige tak. Betong etasjeskille.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2019. Noen skyvedører med glass.

Skyvedørsgarderobe i gang og på det minste soverommet og en flott garderobeløsning på hovedsoverommet. Garderobene er fra HTH.

KJØKKEN

Kjøkkenet har ei HTH innredning med hvite glatte fronter fra 2018/19. Benkeplaten er av stein, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro/kombiovn og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er laminat på gulv.

VÅTROM

Bad vest ligger i tilknytning til hovedsoverommet mot vest. Badet er opplyst å være bygd nytt i ca 2018. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er innfelt spottbelysning. Badet har innredning fra HTH med servant, vegghengt wc og dusjnisje med glassdør. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

Bad øst er også opplyst å være oppusset i ca 2018. Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er innfelt spottbelysning. Badet har innredning fra HTH med servant, vegghengt wc og dusjnisje med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i gang med avrenning til rom med sluk. Anlegget er fra byggeår, men noe fornyet ifm bad mot vest i 2018/19.

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår og noe fra 2018/19.

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, vifte i tak på bad, tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Bygget er tilknyttet fjernvarme og har vannbårent varmesystem, med varmevann og fra samme system. Fordelerskap i gang. Fordeling delvis ved gulvvarme og delvis radiatorer.

El anlegg fra byggeår, men mye oppgradert i 2018/19. Automatsikringer i el skap. Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn fra 16.02.2023, altså for mindre enn 5 år siden.

Porttelefon med kamera (ny 2019).

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er sprinklingsanlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Aldersvurdering gjelder tekniske deler som ventiler, termostater etc. Det er påvist noe rust i bunn av skapet. 2 kurser er utkoblet i skapet.

Våtrom - Bad øst - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Mindre svelling på sokkel ved vaskemaskin.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Det er integrert kjøleskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro/kombiovn og stekeovn på kjøkken. Disse medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 13 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, kjøkken, stue, 2 soverom og 2 bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m² Terrasse.

GARASJEPLASS OG BODER

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 5 m² Bod og garasjeplass. Garasjeplass har ikke målbart areal.

2. etasje

BRA-i: 2 m² 1 bod og 1 skapbod. Skapbod ved inngang har ikke målbart areal.

IKKE MÅLBARE AREALER

Garasjeplass er ikke måleverdig areal. Det er heller ikke skapbod ved inngang.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal og fasader uten forhåndsgodkjenning. Dette gjelder tiltak som: alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utenomhusplanen som anleggelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdelen.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 6 000 000,-

VERDITAKST

Kr 6 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter (feie-/tilsynsgebyr, renovasjon samarbeid, vanngebyr, avløpsgebyr) er inkludert i sameiets felleskostnader. Det er installert vannmåler i blokk og avgiften vil derfor variere med forbruket.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 640,- for år 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer, med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 948,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Renovasjon
- Fjernvarme
- Lys og strøm
- Renhold
- Kabel-tv
- Vedlikehold fjernvarme
- Vaktmester
- Driftsmidler og utsyr
- Vedlikehold utendørsanlegg
- Vedlikehold bygning

- Revisjon
- Administrasjon
- Service / beredskap heis
- Forsikring
- Andre kostnader

Driftskostnader er kostnader som i samsvar med med vedtekter og avtaler skal dekkes som felleskostnader for sameiet.

Fellesutgiftene ble hevet med 10% fra 01.01.2026. I følge styreleder så er fellesutgiftene hele tiden gjenstand for vurdering i en periode med kostnadsøkninger i samfunnet, samt sameiets alder (vedlikehold). I følge styreleder er det ikke planlagt nye endringer per 13.02.2026.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver mnd.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 865 196,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 460 782,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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.

OMKOSTNINGER

kr. 6 000 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 150 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 162 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 162 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2002/16177-2/58 03.12.2002 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2002/16177-1/58 03.12.2002 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 87/4566

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 45

2017/266154-2/200 27.03.2017 RESEK/FJERNING AV SEKSJON

2020/905202-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED

KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 361 FNR: 0 SNR: 15

2024/885260-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 25 BNR: 361 FNR: 0 SNR: 15

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

16.02.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind, polisenummer 12531526

OM SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Nedregaard Allé. Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr 25 bnr 361 i Ålesund Kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og 2 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengene og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonens tilleggsdeler består av:

- Bod
- Parkeringsplass

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesarealer.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ingen felles lån per 13.02.2026.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

RESULTATREGNSKAP 2025

Sum driftsinntekter kr 2 854 837,-

Sum driftskostnader kr -2 806 431,-

Driftsresultat kr 48 406,-

Sum finansinntekter kr 57 573,-

Sum finanskostnader kr - 66,-

Netto finans kr 57 507,-

Årsresultat kr 105 913,-

Sum overføring til annen egenkapital kr 105 913,-

BALANSE PER 31.12.2025

Eiendeler

Sum fordringer kr 203 682,-

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende kr 1 872 052,-

Sum omløpsmidler kr 2 075 734,-

Sum eiendeler kr 2 075 734,-

Egenkapital og gjeld

Sum egenkapital kr 1 847 251,-

Sum kortsiktig gjeld kr 228 483,-

Sum egenkapital og gjeld kr 2 075 734,-

Mer om egenkapital

Styret har foreslått at årets resultat overføres til vedlikeholdsfondet.

UTDRAG FRA REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
Siste ordinære årsmøte i sameiet ble avholdt den 19.03.2025.

Vedtatte saker

- Styrets årsberetning for 2024 ble tatt til etterretning uten merknader.

- Årsregnskap for 2024 ble godkjent slik det foreligger, uten merknader. Revisors beretning ble tatt til orientering.

Revisor BDO ble gjenvalgt.

Budsjett 2025 (orienteringssak)

Forslag til budsjett for 2025 ble presentert. Ingen kommentarer til dette, men framtidige utfordringer med finansiering av vedlikehold/reparasjoner av sameiets 25 år gamle bygg, jfr. saker til diskusjon nedenfor.

Andre orienteringssaker

A) Ikke tilfredsstillende snøbrøyting i vinter, vaktmesterfirma har fått beskjed.

B) Varmeanlegget ved nedkjøring til garasjen er reparert - is og snø skal nå smelte

C) Løv samler seg ved garasjeport og innganger, og gir problem som tetting av sluk/rister og heisproblem (oversvømmelse m/vann i garasjen, og heis som står fast).

D) OBS! på avfallshåndtering; Innpakking av avfall, samt sortering av avfall i riktig kontainer.

Saker til diskusjon

A) Finansiering av vedlikeholdsbehov. Sameiet står foran store behov for reparasjoner/vedlikehold, slik som taket, flis på terrasser, maling, isolasjon m.v. Dette må finansieres og det må betales av beboerne - på en eller annen måte. Forskjellige forslag ble luftet, men eierseksjonsloven kom raskt til hinder for de fleste. Og det må gjøres slik at det blir greit/interessant å bo her. Felleskostnadene brukes til vanlige driftsutgifter. Styret må ta nye runder på de store reparasjonene og mulig finansiering - tenke på nytt igjen.

B) Beredskap (kokeapparat, vannforsyning, elektrisitet, tilfluktsrom etc) må arbeides videre med av styret.

NESTE ÅRSMØTE

Neste ordinære årsmøte skal avholdes 17.03.2026. Innkalling er ikke sendt ut per 16.02.2026. I følge styreleder så er

årsregnskapet for 2025 revidert, men ikke styregodkjent per 16.02.2026.

MER INFORMASJON

Agenda/referat fra siste ordinære sameiemøte avholdt 19.04.2025 samt revidert, men ikke styregodkjent regnskap for 2025 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Sparebank 1 SMN Regnskap AS

STYRELEDER

Paul Gustav Urke

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Godkjenning av ny eier/leier, jfr. sameiets vedtekter:

- 1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- 2) Langtidsleietaker skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn. Leier har ikke rett å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
- 3) Seksjonseier kan leie ut leiligheten som korttidsleie i maks 60 dager.
- 4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon.
- 5) Nekter sameiet å godkjenne erverver eller leietaker, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 1 uke etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Reptiler (slanger, krypdyr etc.) er forbudt. Øvrig dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig

måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. sameiets vedtekter. Dyr skal ikke oppholde seg i sandkasse eller lekeområde for barn, jfr. sameiets ordensregler.

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 Godkjenning av ny eier/leier

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Langtidsleietaker skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn. Leier har ikke rett å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
- (3) Seksjonseier kan leie ut leiligheten som korttidsleie i maks 60 dager.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon.
- (5) Nekter sameiet å godkjenne erverver eller leietaker, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 1 uke etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet

som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal og fasader uten forhåndsgodkjenning.

Dette gjelder tiltak som: alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utenomhusplanen som anleggelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdelen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommer med simpelt flertall.

(2) Reptiler (slanger, krypdyr etc.) er forbudt. Øvrig dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4 Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5 Vedlikehold og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a. inventar
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c. apparater, som for eksempel brannslukningsapparater
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmer
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-gulv- og himlingsplater
 - h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.
- (5) Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonslovens § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonslovens § 35.

(6) Dersom en seksjonseier, etter søknad til styret, har fått anledning til å montere/installere noe på fellesarealer, har seksjonseier selv ansvaret for det som måtte skje med

installasjonen og det installasjonen eventuelt måtte forårsake av skade på annens eiendom.

UTDRAG FRA SAMEIETS HUSORDENSREGLER

3. Bruk av leiligheten

a. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.

b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 07.00 og etter kl. 19.00. På søndager skal man helst unngå å bruke slikt verktøy og under ingen omstendighet skal slikt verktøy benyttes før kl. 12.00.

c. Det er ikke anledning til å benytte annet enn gassgrill og elektrisk grill ved grilling. Ved grilling må det vises spesiell hensynsfullhet, slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad.

d. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

e. Brannslukningsapparater/brannslange og røykvarslere skal til enhver tid være i funksjonsdyktig stand. Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon.

f. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

g. Risting og lufting av teppe og sengetøy og lignende fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.

h. For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

i. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyer, skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene.

4. Dyrehold

Dyr skal ikke oppholde seg i sandkasse eller lekeområde for barn.

5. Ominnredningsarbeider

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må skriftlig godkjennes av Styret på forhånd.

6. Markiser

Utvendige markiser, persiennelignende må kun settes opp i henhold til vedtatte typer og farger. Sideavskjerming på terrasser/balkonger, åpning mellom vegg og søyle, må kun tettes med glass av samme type og innfesting som for øvrig er benyttet på terrasser/balkonger. Innbygging av terrasser eller balkonger er ellers ikke tillatt. Glassflater kan ikke tildekkes med treplater, duk el. lign men kun belegges med godkjent folie.

7. Sjøppel

- a. Det er plassert containere for vanlig husholdningsavfall og containere for papir/papp i eget overbygg utenfor blokka. Avfallet sorteres og kastes i den særskilte container.
- b. Sjøppel må ikke plasseres utenfor containerne, og det må alltid påses at lokkene er lukket. Sørg for å knytte igjen sjøppelposene.
- c. Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.
- d. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containerne
- e. Forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og andre fellesarealer må ikke forekomme

8. Fellesarealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjennelse fra styret dersom de ikke på generelt grunnlag er godkjent gjennom trivselsreglene.

- a. Av hensyn til rengjøring av oppganger og trapper samt generell atkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i gangene. Opphenging av bilder og lignende i oppgangen tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle oppgangen.
- b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre, herunder fotteier, må ikke henges i oppganger, trapper, avsatsar eller på utearealer/fellesarealer, men plasseres i

leiligheten eller i bodene. Sykkel kan plasseres i sykkelstativ.

c. Beboerne plikter å holde hovedinngangsdørene lukket og låst til enhver tid. Inngangsdør til bodområder skal være låst. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan med en kile. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken da dette kan medføre skade på dør og hengsler. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

d. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.

e. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt. Røyking i innvendige fellesareal og garasjeanlegg er ikke tillatt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk skal oppbevares privat.

f. Kjøring på gangveiene er ikke tillatt

g. Navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige, og ved utskrifting være av samme type som de opprinnelige. Navneskilt til ringeklokkene bestilles hos styret.

h. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når den enkelte forlater bodrommene i garasjeanlegget.

i. Heisene vil normalt fungere uten problemer og etterses av firma med egen serviceavtale.

For å redusere risikoen for feil og skader bør en unngå at sand og småstein som kan falle ned i dørsprekken blir liggende slik at døren ikke løper fritt. Beboerne oppfordres til å støvsuge dørsporene for å unngå skader. Ved bruk av heisen under flytting og annen varetransport, bør en unngå å blokkere heisdøren over lenger tid. Gal blokkering kan medføre skader på dør og heis og må unngås.

j. Styret kan kalle inn til dugnad. Dugnader er frivillig.

9. Parkering

a. Hver leilighet disponerer en eller flere biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Parkerings-/garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander. For eventuelle faste installasjoner i garasjen kan dette bare skje i samsvar med retningslinjer gitt av styret.

b. Hvis en sameier ikke har bil, kan utleie finne sted med varsel til styret om hvem som til enhver tid disponerer plassen. Utleie må kun skje til beboere i sameiet.

c. Garasjeporten er fjernstyrt ved hjelp av bruk av portåpner som er utlevert og registrert på den enkelte seksjon. Det er den enkelte ansvar å ta vare på portåpneren. Tap av portåpneren meldes til styret. Ved strømbrydd eller andre situasjoner hvor automatikken på garasjeporten ikke fungerer, kan garasjeporten åpnes manuelt. Se oppslag på garasjeporten. Skader eller påkjørsel på garasjeporten skal meldes til styret slik at man får mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.

d. Utendørs parkeringsplasser anvist som gjesteparkering skal kun benyttes av beboerne for kortere opphold, ved av- og pålessing. Det er ikke tillatt å hensette biler utenfor søppelhuset samt på snuplass/ tepperisteplass utenfor c-blokk annet enn i forbindelse med bilvask.

10. Skader

Beboerne plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer, herunder lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer. I slike tilfeller skal den enkelte beboer ikke henvende seg til leverandør eller håndverker, men skaden skal meldes til styret slik at man får mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter sist endret på årsmøte 19.03.2024 samt gjeldende ordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Ordensreglene er merket sist revidert xx.xx.2022, men i følge referat fra ordinært årsmøte i sameiet ble også endringene i ordensreglene gjennomgått og godkjent den 19.03.2024. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av både vedtekter og ordensregler.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

• Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.50% av kjøpesum (inkl. mva).
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum
kr. 30 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 10 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om
meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og
annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i
garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker
utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse
og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,
vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er
plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling
foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er
avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i
salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette
gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle
interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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 kjøper rådfører
seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det
legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må
kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det
være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt
tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.
Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det
virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at
feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En
bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt
utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik
bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes
enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør
utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør
utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke
utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom
opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller
mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn
kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis
ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer
av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter

avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

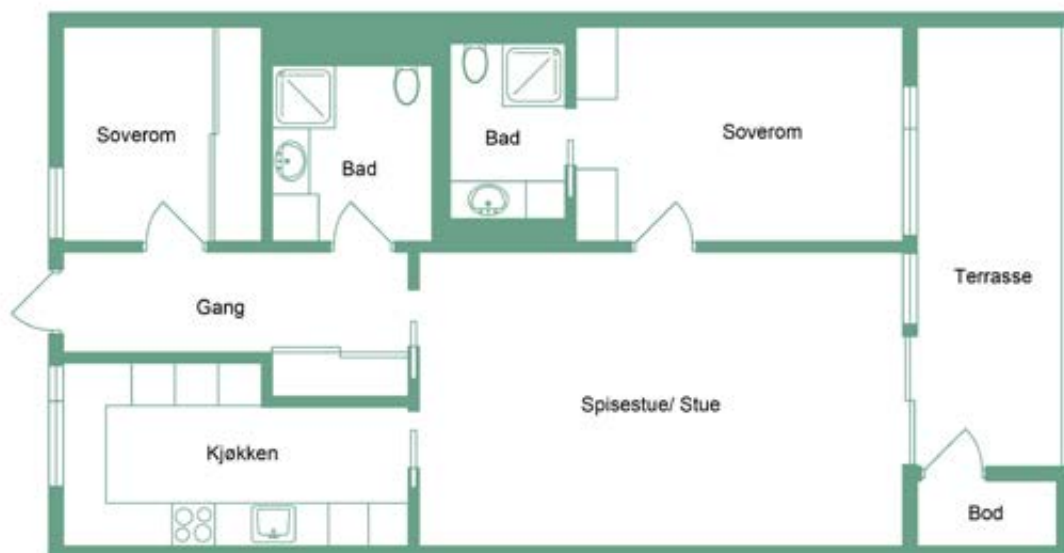
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Langelandsvegen 40

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

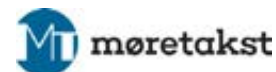


Vedlegg

LANGELANDSVEGEN 40

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Ferdigattest
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Utdrag fra tinglyst reseksjonering
- Vedtekter
- Ordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Langelandsvegen 40, 6010 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

gnr. 25, bnr. 361, snr. 15

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

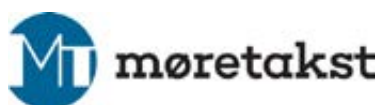
Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 18845-2827

Referansenummer: KC3663

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet beliggende i større boligblokk på Langeland på Moa i Ålesund.

Leiligheten ligger i 2.etg. Bygget har 4 etasjer + kjeller. Sameiet består av 45 boligseksjoner.

Jfr Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er duk/pappmembran e.l.

Blokka er oppført i en mur/trekonstruksjon. Blokka ble beiset i 2019.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt/beiset skyvedør i tre med 2-lags glass.

Malt hovedytterdør fra byggeår. Aluminiumshoveddører til blokka.

Fasader er kledd med liggende bordkledning.

Flislagte svalganger/felles trappeganger.

Betong etg skille.

Utgang fra stue til vestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten er innvendig overflateoppusset i 2018/19 og har laminat på gulv, malte vegger og malte innvendige tak. Endel spotter i innvendige tak..

Betong etasjeskille.

Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2019. Noen skyvedører med glass.

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad vest

Bad i tilknytting til soverom mot vest er opplyst å være bygd nytt i ca 2018.

Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er innfelt spottbelysning. Badet har innredning med servant, veggghengt wc og dusjnise med glassdør. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

Bad øst

Bad mot øst er opplyst å være oppusset i ca 2018.

Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er innfelt spottbelysning. Badet har innredning med servant, veggghengt wc og dusjnise med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ei HTH innredning med hvite glatte fronter fra 2018/19. Benkeplaten er av stein, fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er integrert kjøleskap, kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro/kombiovn og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Det er laminat på gulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i gang avrenning til rom med sluk, anlegget er fra byggeår, men noe fornyet ifm bad mot vest i 2018/19.

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår og noe fra 2018/19.

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, vifte i tak på bad, tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

Bygget er tilknyttet fjernvarme og har vannbåren varmesystem, varmemann og fra samme system.

Fordelerskap i gang. Fordeling delvis gulvvarme og delvis radiatorer.

El anlegg fra byggeår, men mye oppgradert i 2018/19, automatsikringer i el skap. Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn fra 16.02.2023, altså for mindre enn 5 år siden.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er sprinklingsanlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	91 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

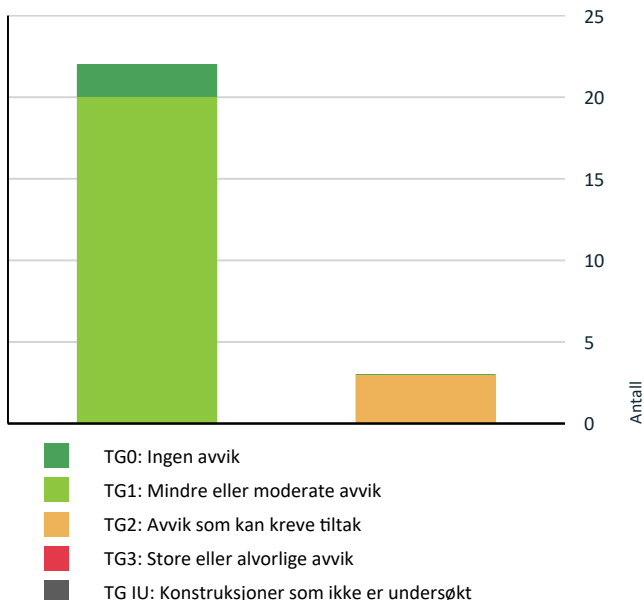
Leilighet

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

Utifra tegning på leilighet så er bad mot vest her angitt som "garderobe" og ikke vaskerom. Dette er bruksendring som krever søknad. Ved bygging er rommet sannsynligvis innredet til vaskerom, mens det i 2018/19 ble omgjort fra vaskerom til bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist skader på innredning.
Mindre svelling på sokkel ved vaskemaskin.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Aldersvurdering gjelder tekniske deler som ventiler, termostater etc.

Det er påvist noe rust i bunn av skapet.
2 kurser er utkoblet i skapet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad øst > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2003

Standard

Normal standard på leilighet utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr Rapportsammendrag.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering etc	Hele leiligheten er innvendig oppusset i 2019, utført gjennom tidligere eier. Herunder blant annet nytt HTH kjøkken, oppusset bad etc. Arbeid er opplyst å være utført av Fargerike Digernes, Fagrør AS og Storm Elektro AS.
------	-------------------	--

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten er innvendig overflateoppusset i 2018/19 og har laminat på gulv, malte vegger og malte innvendige tak. Endel spotter i innvendige tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stue i 2. etg gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall i 2. etg over en lengde på ca 2 m.
Betong etasjeskille.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra 2019. Noen skyvedører med glass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD VEST

Generell

Bad i tilknytting til soverom mot vest er opplyst å være ombygd i ca 2018 fra tidligere vaskerom. Det er opplyst om at det er utført gjennom tidligere eier, opplyst å være utført av Fargerike Digernes, Fagrør Spjelkavik (faktura foreligger) og Storm Elektro AS (samsvarserklæring foreligger) iflg tidligere salgsoppgave, ellers foreligger ikke annen dokumentasjon.

Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er innfelt spottbelysning. Badet har innredning med servant, vegghengt wc og dusjnische med glassdør.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte/beisa trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt/beisa treverk med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm. Det er trerakkverk med glassfrt, høyde ca 1,03 m.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Bad mot vest

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er dør i dusjsone, men kompensert ved bruk av dusjvegg, nedsenking og ikke bruk av dørlister.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 5- 10 mm lokalt fall ved sluk i en nedsenking på over 10 mm, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Dette er i tråd med ett av alternativene i TEK 17.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Badet er i 2018/19 ombygd fra et vaskerom, sånn sett ikke et nytt våtrom. Det foreligger dokumentasjon på rørarbeid i form av faktura fra utførende, mens det fra elektriker foreligger samsvarserklæringen, men ingenting på badets tettesjikt.



Sluk bad vest

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD VEST

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

2. ETASJE > BAD VEST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

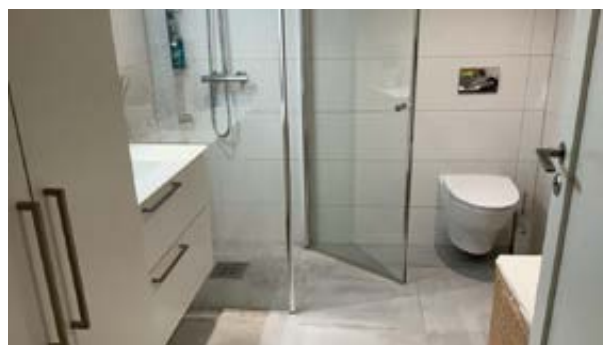
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom ved dør ved dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

2. ETASJE > BAD ØST

Generell

Bad mot øst er opplyst å være oppusset i ca 2018. Det er opplyst om at det er utført gjennom tidligere eier, opplyst å være utført av Fargerike Digernes, Fagrør Spjelkavik (faktura foreligger) og Storm Elektro AS (samsvarserklæring foreligger) iflg tidligere salgsoppgave, ellers foreligger ikke annen dokumentasjon.

Badet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak. Det er innfelt spottbelysning. Badet har innredning med servant, veggghengt wc og dusjnisje med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad øst

2. ETASJE > BAD ØST

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD ØST

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 40 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2. ETASJE > BAD ØST

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk fra byggrår i bad mot øst

2. ETASJE > BAD ØST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Mindre svelling på sokkel ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

2. ETASJE > BAD ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har ei HTH innredning med hvite glatte fronter fra 2018/19. Benkeplaten er av stein, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro/kombiovn og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppssystem. Det er laminat på gulv.



Oversikt kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i gang avrenning til rom med sluk, anlegget er fra byggeår, men noe fornyet ifm bad mot vest. Kurser er merket. Stoppekraner i skap. Det er påvist avrenningsrør fra skapet, som kommer ut på bad. Det er mulig det er et fordelingskap til, men ikke påvist. Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår og noe fra 2018. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken/bad, vifte i tak på bad, tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne bygg.

TG 2 Vannbåren varme

Bygget er tilknyttet fjernvarme og har vannbåren varmesystem, varmegann og fra samme system. Fordelingskap i gang. Fordeling delvis gulvvarme og delvis radiatorer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Aldersvurdering gjelder tekniske deler som ventiler, termostater etc.

Det er påvist noe rust i bunn av skapet.

2 kurser er utkoblet i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rustmerker bør observeres jevnlig for eventuell utvikling.

Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår, men mye oppgradert i 2018/19, automatsikringer i el skap. Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn fra 16.02.2023, altså for mindre enn 5 år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt uten avvik/eller med rettemelding. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring datert 19.2.2019 fra arbeid gjort i 2018/19 av Storm Elektro AS, arbeid tidlig.

På boligmappa.no ligger og ei erklæring fra Alfa Elektro AS fra 2019 som gjelder arbeid på porttlf etc.

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Helse, miljø og sikkerhet

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er sprinklingsanlegg, røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Bygninger på eiendommen

Garasjeplass/bod



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Normal garasje/bodstandard utifra alder/konstruksjon på bygget.

Vedlikehold

Beskrivelse

I kjeller er det en flettverksbod på 5 m².

Videre en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller oppført i betongkonstruksjoner. Leddport i metall med portåpner.

Enkel trebod på terrassen med flislagt betonggulv og enkel trekonstruksjon.

Også en enkel trebod. mot øst ved inngang, men denne er ikke måleverdig. Denne er 0,8 m².

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/84 m²

Leilighet: Kjøkken, Stue, 2 Soverom, 2 Bad, Gang

Andre bygg: Garasjeplass/bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 6 100 000 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 6 000 000 Konklusjon markedsverdi 6 000 000
--	--

Markedsvurdering

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etg i boligblokk oppført i 2003 på Langeland/Moa ca 12 km øst for Ålesund sentrum og rett ved Moasenteret.Nærområdet består i hovedsak av butikkentre, næringsbygg, boliger og golfbane etc.

Leiligheten er ca 22 år , men betydelig oppusset i 2018/19 og har normal slitasjegrad utifra dette, jfr Rapportsammendrag. Den ligger sentralt, men skjermet til, med gode sol og utsiktsforhold mot vest.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. .

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGS DAT O	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1	Nedregårdsvegen 41 A ,6010 ÅLESUND 81 m² 2018 2 sov				6 000 000				69 767
2	Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 79 m² 2003 2 sov			22-01-2024	4 990 000	4 950 000		4 950 000	58 235
3	Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 80 m² 2003 2 sov			25-09-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	57 647
4	Moa park 6 ,6018 ÅLESUND 82 m² 1999 2 sov			10-09-2025	4 200 000	4 950 000		4 950 000	57 558
5	Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 78 m² 2003 2 sov			06-05-2024	4 650 000	4 550 000		4 550 000	54 167
6	Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 84 m² 2003 2 sov			18-01-2024	4 800 000	4 550 000		4 550 000	54 167
7	Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 116 m² 2003 2 sov			23-05-2023	6 150 000	6 000 000		6 000 000	51 724
8	Øvrevollen 5 ,6018 ÅLESUND 77 m² 2003 2 sov			03-09-2025	4 100 000	4 100 000		4 100 000	51 250

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

Felleskostnader ca	Kr.	60 000
Eiendomsskatt ca	Kr.	5 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Diverse	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 700 000

Garasjeplass/bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasjeplass/bod	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

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

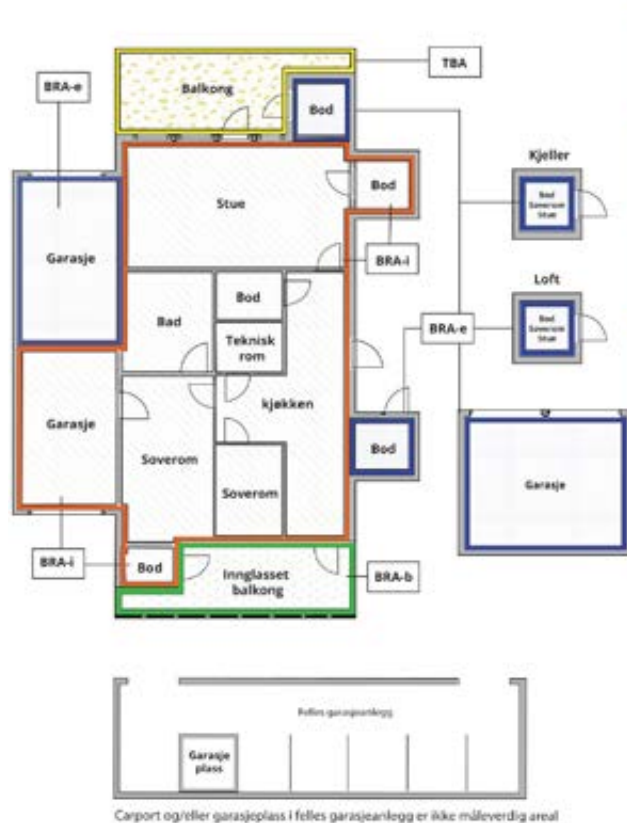
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	84			84	13
SUM	84				13
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad vest, bad øst, gang, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utifra tegning på leilighet så er bad mot vest her angitt som "garderobe" og ikke vaskerom. Dette er bruksendring som krever søknad. Ved bygging er rommet sannsynligvis innredet til vaskerom, mens det i 2018/19 ble omgjort fra vaskerom til bad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasjeplass/bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		2		2	
Kjeller		5		5	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod	
Kjeller		Bod, garasjeplass	

Kommentar

Garasjeplass er ikke måleverdig areal, heller ikke skapbod ved inngang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Torstein Drevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	361		15	9233.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langelandsvegen 40

Hjemmelshaver

Drevik Eli Magnhild

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel

435 / 22830

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etg i boligblokk oppført i 2003 på Langeland/Moa ca 12 km øst for Ålesund sentrum og rett ved Moasenteret. Nærområdet består i hovedsak av butikksentre, næringsbygg, boliger og golfbane etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjør oppmerksom på at området foran blokkene helt mot nordvest også er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomta er pent opparbeidet med asfalt, plen, bedd, natursteinsmurer, forstøtningsmurer etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo - ikke utfyllt	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eiers repr			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.07.2003	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.08.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort klart "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

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

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Boligen ble oppført i 2003. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten, og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0024/26	

Selger 1 navn
Torstein Drevik

Gateadresse	
Langelandsvegen 40	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 2-0024/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full renovering av begge våtrom - utført i 2018/2019 basert på salgsdokumenter ved kjøp av leiligheten i 2021.

Arbeid utført av

Fargerike Digernes og Fagrør Spjelkavik

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Full fornyelse av begge våtrom - utført i 2018/2019 basert på salgsdokumenter ved kjøp av leiligheten i 2021.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Full renovering i 2018/2019 basert på salgsdokumenter ved kjøp av leiligheten i 2021.

Arbeid utført av

Storm Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

I følge opplysninger fra salgsdokumenter når leiligheten ble kjøpt ble hele leiligheten renoveret i 2018/2019. Leiligheten selges gjennom fullmektig som ikke har bebodd eiendommen da dette er et dødsbo.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Drevik	131dc577c31def6f46f2539	11.02.2026	Signer authenticated by One time code
	f2243649bdc580bc4	11:18:36 UTC	

Document reference: 2-0024/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Langelandsvegen 40 - Nabolaget Fremmerholen/Nedre Holen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Gatestopp Moa	5 min
Linje 1, 2, 4, 12, 13, 21	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	26 min

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	14 min
582 elever, 33 klasser	1.3 km
Åse skole (1-7 kl.)	16 min
271 elever, 16 klasser	1.4 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
491 elever, 22 klasser	1 km
Borgund vidaregåande skole	16 min
730 elever, 54 klasser	1.3 km
Spjelkavik vidaregåande skole	17 min
492 elever	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Moa	6 min
AMFI Moa - Nord	7 min

«Trygt og koselig, med kort vei til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

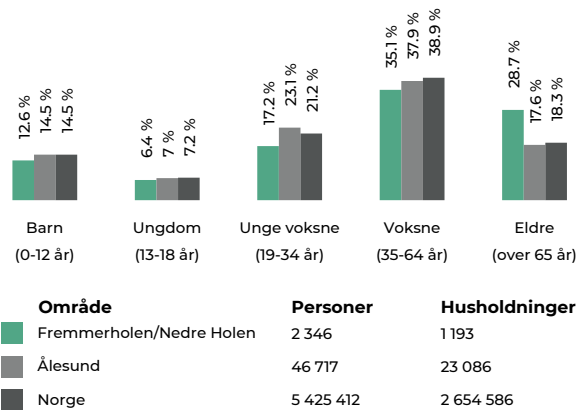
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tommeliten Fus barnehage (0-5 år)	7 min
51 barn	0.6 km
Brisk barnehage (1-5 år)	10 min
49 barn	0.8 km
Høgvoll barnehage (1-5 år)	13 min
95 barn	1.1 km

Dagligvare

Eurospar Moa	3 min
Rema 1000 Moa	6 min
Post i butikk	0.5 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

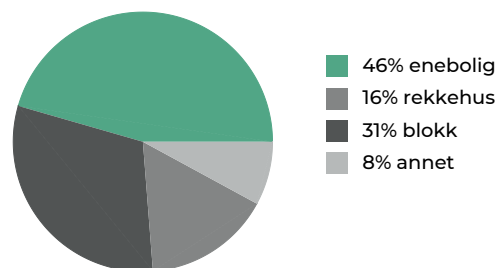
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Sandingane sandvolleyballbaner	7 min 🚶
Sandvolleyball	0.7 km
⚽ Herd Idrettspark	11 min 🚶
Fotball	1 km
🚴 EasyFit Ålesund	3 min 🚶
🏊 Family Sports Club Moa	6 min 🚶

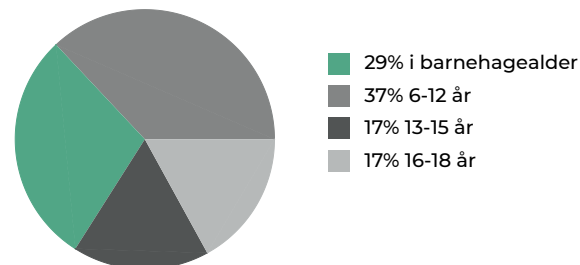
Boligmasse



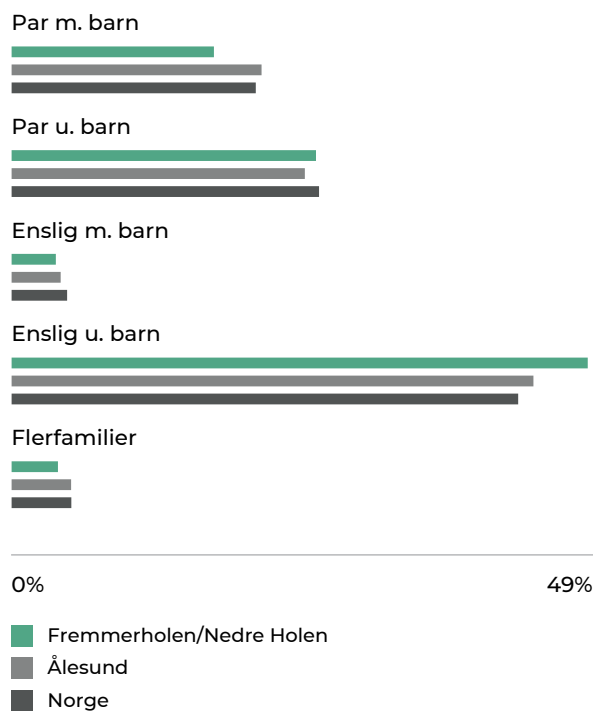
Varer/Tjenester

📦 AMFI Moa	3 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moa Syd	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

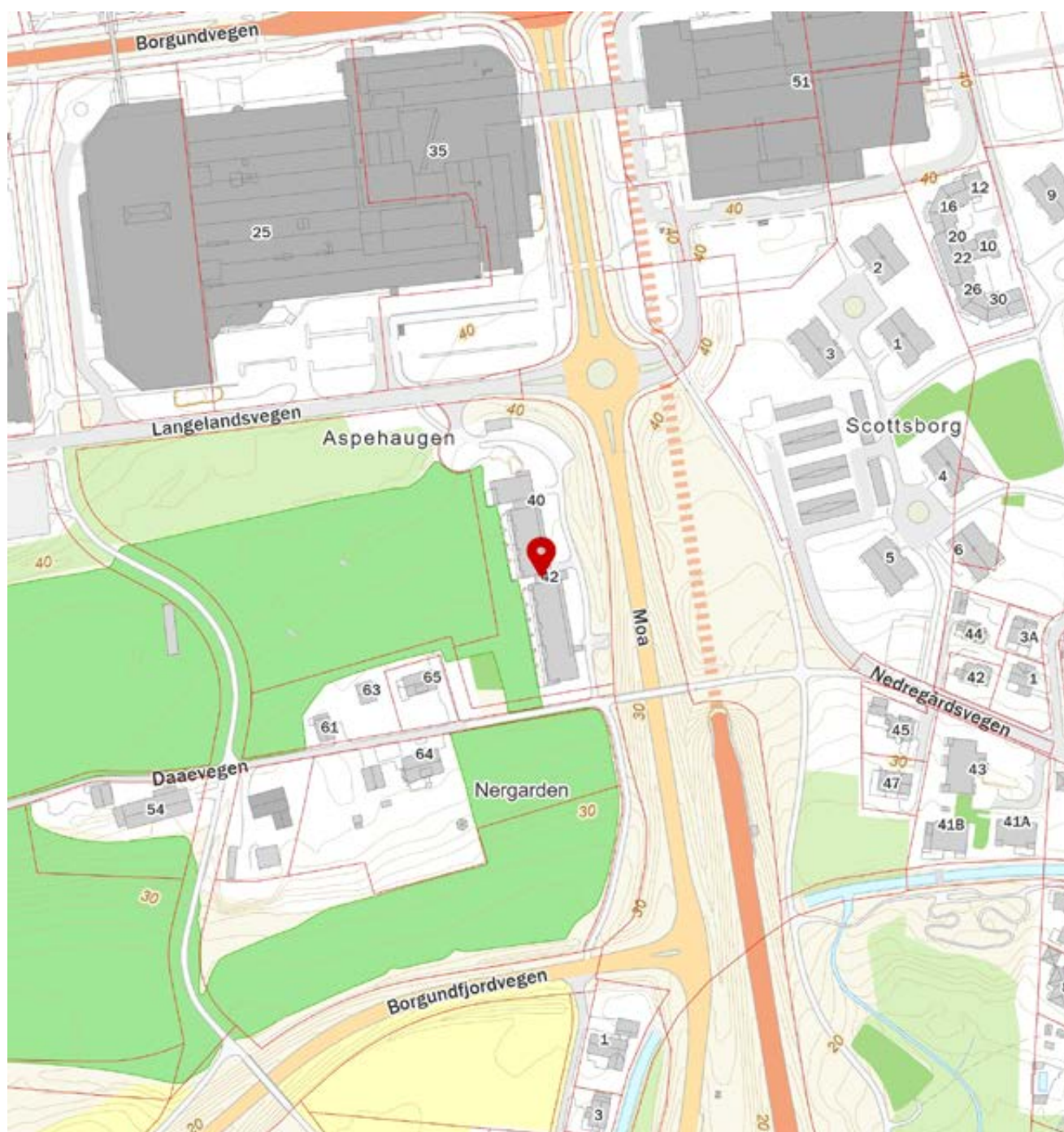
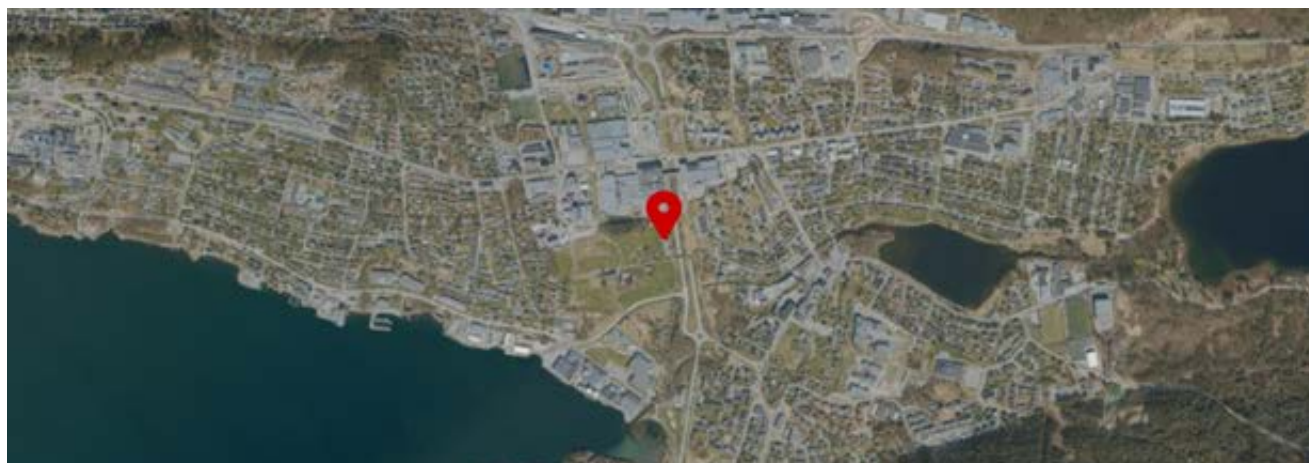


Familiesammensetning

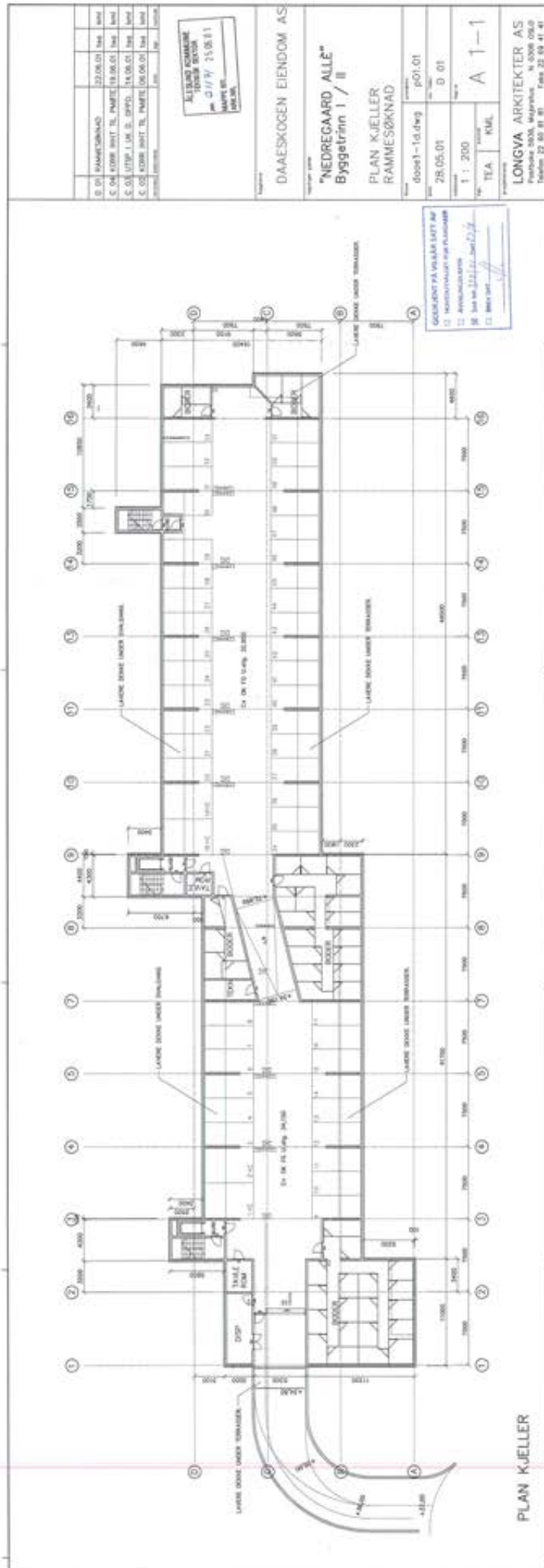


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%







Ålesund Bygg AS
Postboks 8154

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Svein Langeland
Tlf 70162626

Deres ref:

Vår ref:
SLA/2003/21675/25/361 200101099

Dato:
07.07.2003

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

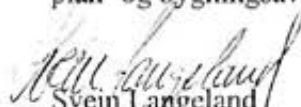
GNR. 25 BNR. 361 - ADRESSE: SPJELKAVIK.
TILTAKSHAVER: DAAESKOGEN EIENDOM AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBLOKK.

Beliggenhet:	Bydel nr. 07	Grunnkrets nr. 04
Søknad av:	22.06.01	
Tiltakets art:	Nybygg/Boligblokk	
Tiltakshaver:	Daaeskogen Eiendom AS	
Ansvarlig søker:	Longva Arkitekter AS	
Byggetillatelse:	HP-sak nr. 120/01	
Ansvarlig samordner:	Ålesund Bygg AS	
Igangsettingstillatelse:	24.04.02, 18.01.01, 30.08.01	
Midlertidig brukstillatelse:	05.02.03(blokk 3),15.01.03(blokk 2).	

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

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

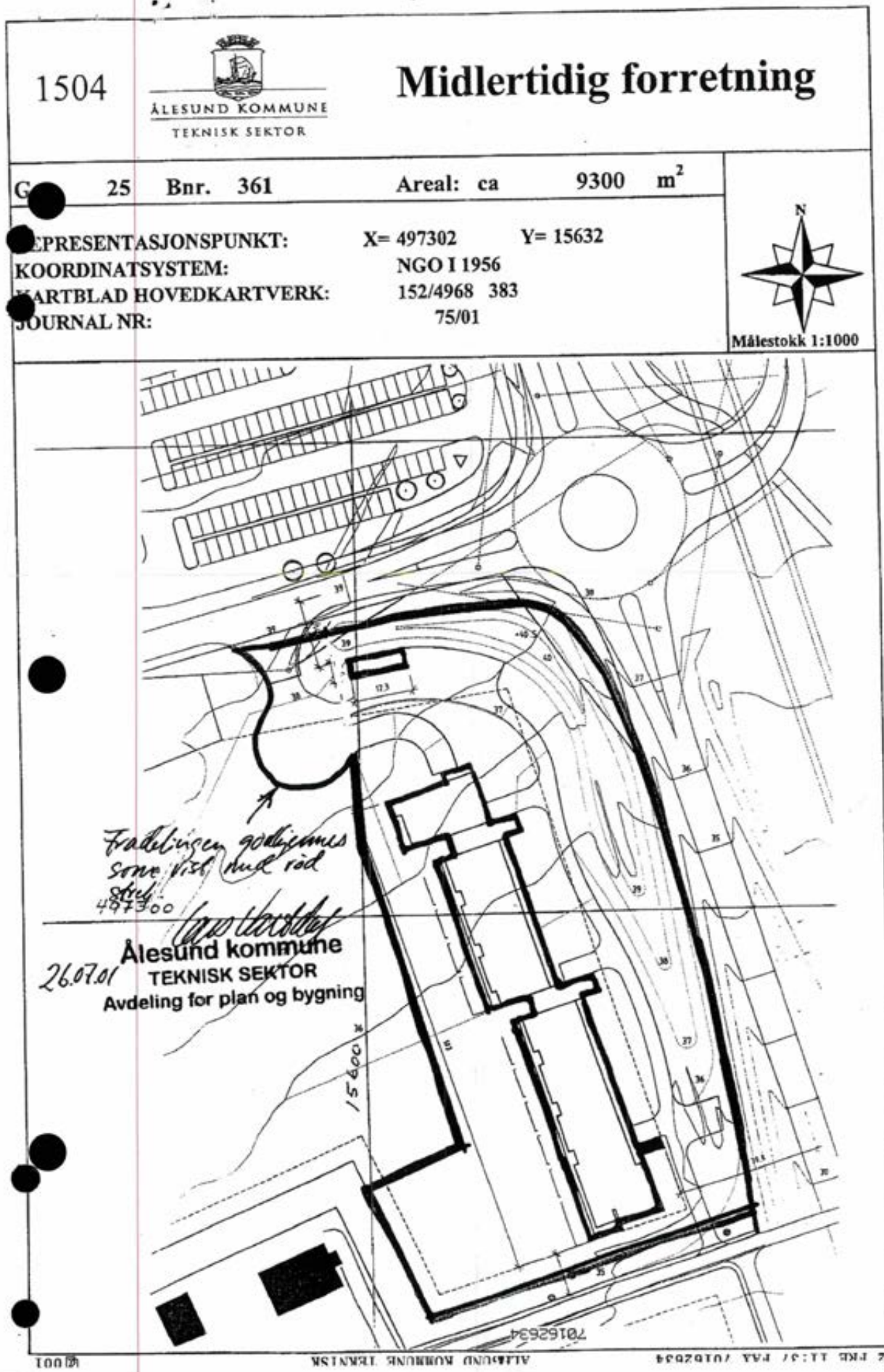
Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen



Svein Langeland
Fung. seksjonsleder

Gjenpart til: Berørte parter



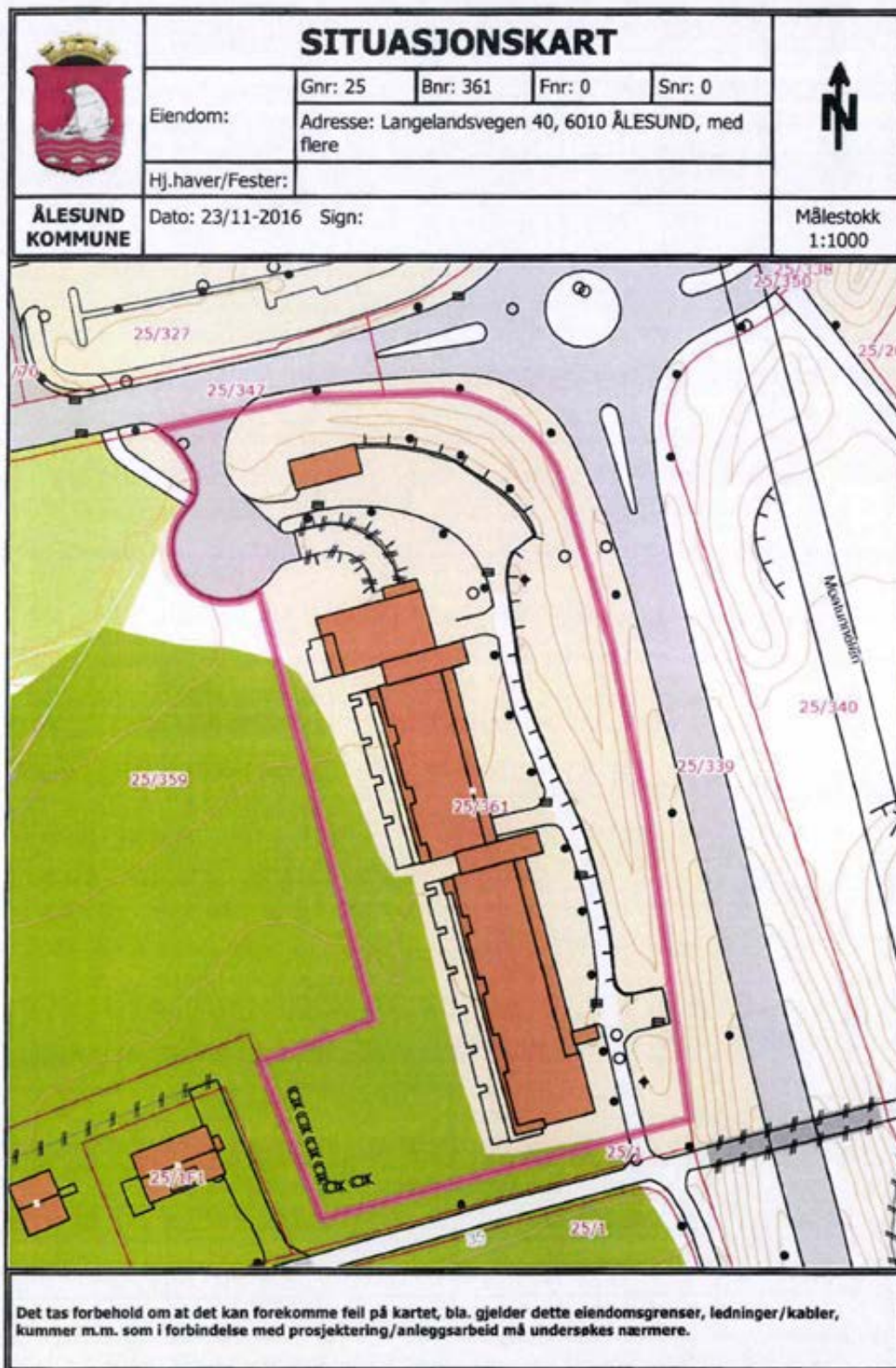


Gnr. 25, bnr. 361 i Ålesund kommune



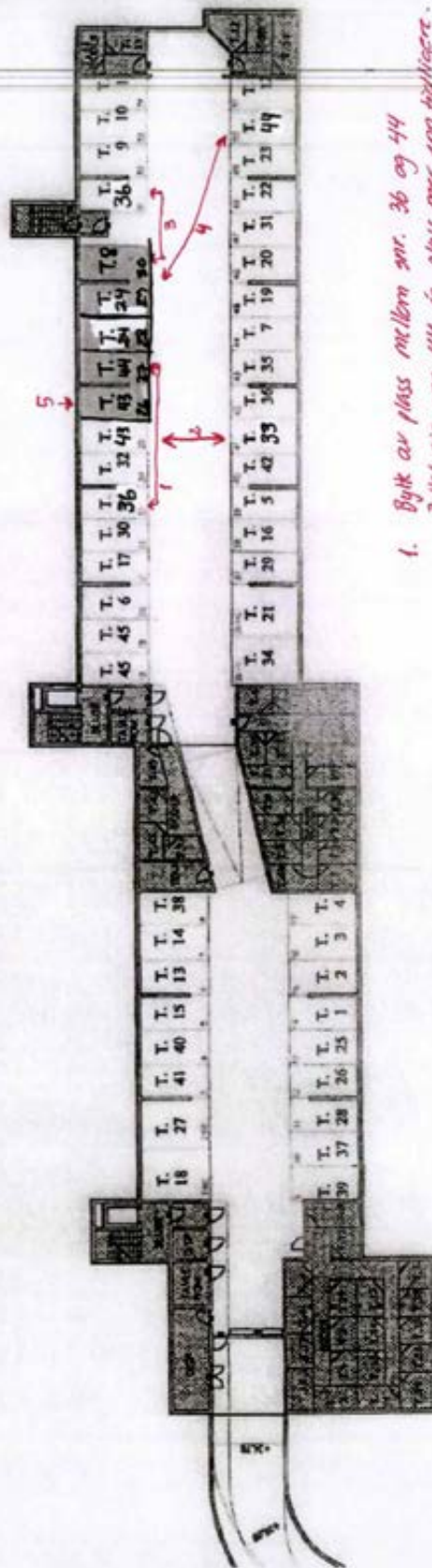
Seksjonsnr.	Eierbrøk	Seksjonsnr.	Eierbrøk
13	118/4566	19	87/4566
14	68/4566	20	87/4566
15	87/4566	21	87/4566
16	87/4566	22	87/4566
17	87/4566	23	86/4566
18	123/4566	24	143/4566

T = Tilleggsareal – Eks. T.13 = Tilleggsareal til Snr. 13



NY SITUASJON

Grnr. 25, bnr. 361 i Alesund kommune



T = Tilleggsareal - Eks. T1 = Tilleggsareal til Snr. 1

1. Bytt av plass mellom snr. 36 og 44
Byttet gir snr. 44 én plass mer enn tidligere.
Samme brøt endres.
2. Snr. 43 og 33 har byttet plass og tilleggsareal
opphevet.
3. Snr. 8 og 36 bytter plass.
Snr. 36 får 2 plasser ved endringene
og samme brøt endres.
4. Snr. 24 og snr. 44 har byttet plass.
Snr. 24 får én plass mer enn tidligere.
Samme brøt endres.
5. Snr. 43 får én plass mer enn tidligere.
Samme brøt endres.

ST GJENPART BEKREFTES
Alesund kommune
Kart og oppmåling

PLAN KJELLER, A4=1:400

VEDTEKTER

for

Sameiet Nedregard Alle´ org.nr 985 680 663

Endret på årsmøte 19.mars 2024

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nedregard Alle´. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen 03.12.2002 og registrert i foretaksregisteret 17.07.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr 25 bnr 361 i Ålesund Kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 2 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengene og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonens tilleggsdeler består av
 - Bod
 - Parkeringsplass
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesarealer.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er beregnet ut fra den enkelte seksjons bruksareal. Til hver seksjon er det tilknyttet tilleggsdel bygning, benevnt TB.

Seksj.	LNR	Brøk	Seksj	LNR	Brøk	Seksj	LNR	Brøk	Seksj	LNR	Brøk	Seksj	LNR	Brøk
1	A101	2,58	11	C111	1,9	21	C209	1,9	31	C307	1,9	41	B405	2,65
2	A102	1,49	12	C112	3,13	22	C210	1,9	32	B308	1,9	42	C406	2,69
3	A402	1,9	13	A201	2,58	23	C211	1,9	33	B309	1,9	43	C407	2,89
4	B104	1,9	14	A202	1,49	24	C212	3,13	34	B310	1,9	44	C408	2,65
5	B105	1,9	15	B203	1,9	25	A301	2,58	35	B311	1,9	45	C409	4,16
6	B106	2,7	16	B204	1,9	26	A302	1,49	36	B312	3,13			
7	C107	1,9	17	B205	1,9	27	B303	1,9	37	A401	2,58			
8	C108	1,9	18	B206	2,69	28	B304	1,9	38	B103	1,49			
9	C109	1,9	19	C207	1,9	29	B305	1,9	39	B403	2,69			
10	C110	1,9	20	C208	1,9	30	B306	2,69	40	B404	2,89			

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

2-2 Godkjenning av ny eier/leier

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Langtidsleietaker skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn. Leier har ikke rett å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
- (3) Seksjonseier kan leie ut leiligheten som korttidsleie i maks 60 dager.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontakinformasjon.
- (5) Nekter sameiet å godkjenne erverver eller leietaker, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 1 uke etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal og fasader uten forhåndsgodkjenning.

Dette gjelder tiltak som: alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utenomhusplanen som anleggelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdelen.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommer med simpelt flertall.
- (2) Reptiler (slanger, krypdyr etc.) er forbudt. Øvrig dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

4 Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5 Vedlikehold og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - a. inventar
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c. apparater, som for eksempel brannslukningsapparater
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-gulv- og himlingsplater
 - h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.
- (5) Seksjonseier skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseier skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonslovens § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenheten hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonslovens § 35.
- (6) Dersom en seksjonseier, etter søknad til styret, har fått anledning til å montere/installere noe på fellesarealer, har seksjonseier selv ansvaret for det som måtte skje med installasjonen og det installasjonen eventuelt måtte forårsake av skade på annens eiendom

6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av sameiebrøken.
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (5) Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader som de blir pålagt av årsmøtet. Felleskostnadene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med kommunale avgifter, fjernvarme, forsikring, drift og vedlikehold av bygninger, garasjeanlegg, fellesareal, heis, grunnpakke TV/Internett, felles uteareal, gatebelysning, samt felles tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsledninger fram til offentlige anlegg. Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken, med unntak av TV/Internett, som fordeles med lik andel pr. seksjon.

(6) 2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensreglene.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller

sjeanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og det vedtak

8-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det velges også 1. og 2. varamedlem og valgkomite.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styreleder kan være ekstern.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøtene

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret selv velge møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutninger i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) Styret kan ikke forplikte sameiet ut over kr 30.000,- pr. år i tillegg til de ordinære felleskostnadene, bortsett fra de tilfeller som er godkjent i årsmøtet

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst åtte, og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtakene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag for styret

- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

- (1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere krav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 - b. Omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - d. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
 - f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonslovens § 32 åttende ledd
 - g. Endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmene, også samtykke fra de berørte jf. eierseksjonslovens § 33 tredje ledd

9-9 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
 - a. Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
 - b. Oppløsning av sameiet
 - c. Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d. Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseierne å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller andre formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: i ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): felleskapet av alle seksjonseiere.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgoder

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister

11-3 Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven

Ordensregler
for
Sameiet Nedregaard Alle´

1. INNLEDNING

Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer og å verne om felles verdier og interesser.

Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten.

Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold og at vi benytter og bruker våre felles arealer fornuftig til glede og nytte for alle.

2. STYRETS ANSVAR

Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser.

Henvendelse til styret v/styreleder skal skje skriftlig, dersom ikke eventuelle uoverensstemmelser kan ordnes internt mellom partene.

Eventuelle sjenerende forhold mellom sameiere bør tas opp sameierne mellom før man henvender seg til styret.

Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret kontaktes.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

- a. De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, bør tas opp med naboen på forhånd.
- b. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene, og høylytt tale og musikk på terrassene kan virke sjenerende. Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 07.00 og etter kl. 19.00. På søndager skal man helst unngå å bruke slikt verktøy og under ingen omstendighet skal slikt verktøy benyttes før kl. 12.00.
- c. Det er ikke anledning til å benytte annet enn gassgrill og elektrisk grill ved grilling. Ved grilling må det vises spesiell hensynsfullhet, slik at matlukt ikke sjenerer i unødig grad.
- d. Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

- e. Brannslukningsapparater/brannslange og røykvarslere skal til enhver tid være i funksjonsdyktig stand. Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon.
- f. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
- g. Risting og lufting av tepper og sengetøy og lignende fra vinduer og/eller utover terrassekant er ikke tillatt.
- h. For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.
- i. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr eller lignende må ikke oppbevares i bodene. Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene.

4. DYREHOLD

Dyr skal ikke oppholde seg i sandkasse eller lekeområde for barn.

5. OMINNREDNINGSARBEIDER

Innvendig og utvendig forandring av seksjonen, som har konsekvenser for andre seksjonseiere, må skriftlig godkjennes av Styret på forhånd.

6. MARKISER

Utvendige markiser, persiennelignende må kun settes opp i henhold til vedtatte typer og farger. Sideavskjerming på terrasser/balkonger, åpning mellom vegg og søyle, må kun tettes med glass av samme type og innfesting som for øvrig er benyttet på terrasser/balkonger. Innbygging av terrasser eller balkonger er ellers ikke tillatt. Glassflater kan ikke tildekkes med treplater, duk el. lign men kun belegges med godkjent folie.

7. SØPPEL

- a. Det er plassert containere for vanlig husholdningsavfall og containere for papir/papp i eget overbygg utenfor blokk. Avfallet sorteres og kastes i den særskilte container.

- b. Sjøppel må ikke plasseres utenfor containerne, og det må alltid påses at lokkene er lukket. Sørg for å knytte igjen søppelposene.
- c. Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.
- d. Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containerne
- e. Forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og andre fellesareal må ikke forekomme

8. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjennelse fra styret dersom de ikke på generelt grunnlag er godkjent gjennom trivselsreglene.

- a. Av hensyn til rengjøring av oppganger og trapper samt generell atkomst bør det vises måtehold med dekorering og plassering av gjenstander i gangene. Opphenging av bilder og lignende i oppgangen tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle oppgangen.
- b. Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre, herunder fottøy, må ikke hensettes i oppganger, trapper, avsatter eller på utearealer/fellesarealer, men plasseres i leiligheten eller i bodene. Sykkel kan plasseres i sykkelstativ.
- c. Beboerne plikter å holde hovedinngangsdørene lukket og låst til enhver tid. Inngangdør til bodområder skal være låst. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan med en kile. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken da dette kan medføre skade på dør og hengsler. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- d. Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.
- e. Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, papir og lignende i innvendige eller på utvendige fellesarealer er ikke tillatt.
Røyking i innvendige fellesareal og garasjeanlegg er ikke tillatt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk skal oppbevares privat.
- f. Kjøring på gangveiene er ikke tillatt.

- g. Navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker skal være enhetlige, og ved utskrifting være av samme type som de opprinnelige. Navneskilt til ringeklokkene bestilles hos styret.
- h. For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når den enkelte forlater bodrommene i garasjeanlegget.
- i. Heisene vil normalt fungere uten problemer og etterses av firma med egen serviceavtale. For å redusere risikoen for feil og skader bør en unngå at sand og småstein som kan falle ned i dørsprekken blir liggende slik at døren ikke løper fritt. Beboerne oppfordres til å støvsuge dørsporene for å unngå skader. Ved bruk av heisen under flytting og annen varetransport, bør en unngå å blokkere heisdøren over lenger tid. Gal blokkering kan medføre skader på dør og heis og må unngås.
- j. Styret kan kalle inn til dugnad. Dugnader er frivillig.

9. PARKERING

- a. Hver leilighet disponerer en eller flere biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Parkerings/garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander. For eventuelle faste installasjoner i garasjen kan dette bare skje i samsvar med retningslinjer gitt av styret.
- b. Hvis en sameier ikke har bil, kan utleie finne sted med varsel til styret om hvem som til enhver tid disponerer plassen. Utleie må kun skje til beboere i sameiet.
- c. Garasjeporten er fjernstyrt ved hjelp av bruk av portåpner som er utlevert og registrert på den enkelte seksjon. Det er den enkelte ansvar å ta vare på portåpneren. Tap av portåpneren meldes til styret. Ved strømbrytning eller andre situasjoner hvor automatikken på garasjeporten ikke fungerer, kan garasjeporten åpnes manuelt. Se oppslag på garasjeporten. Skader eller påkjørsel på garasjeporten skal meldes til styret slik at man får mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.
- d. Utendørs parkeringsplasser anvist som gjesteparkering skal kun benyttes av beboerne for kortere opphold, ved av- og pålessing. Det er ikke tillatt å hensette biler utenfor søppelhuset samt på snuplass/ tepperisteplass utenfor c-blokk annet enn i forbindelse med bilvask.

10. SKADER

Beboerne plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer, herunder lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer. I slike tilfeller skal den enkelte beboer ikke henvende seg til leverandør eller håndverker, men skaden skal meldes til styret slik at man får mulighet til å søke skaden dekket gjennom forsikringen.

11. ENDRING AV ORDENSREGLER

Endring av ordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Langelandsvegen 40
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Voll	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Vegdekkekant undergang	 Sti	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Vegundergang	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Eiendomsteig	 Golfbane
 Lekeplass	 Bebyggd område	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Langelandsvegen 40
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Voll	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru	 Vegdekkekant undergang
 Sti	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Vegundergang	 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
Eiendomsteig	 Golfbane	 Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

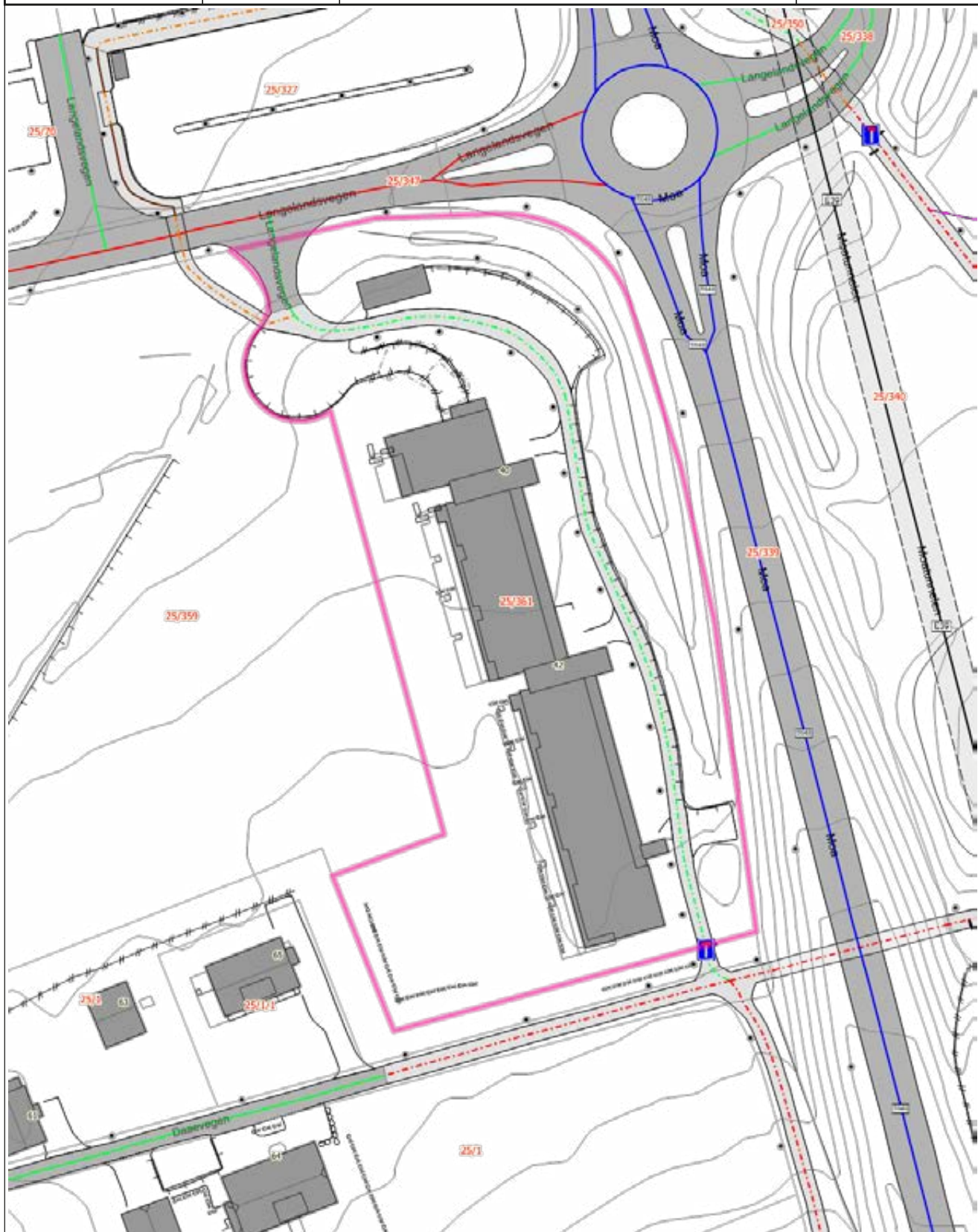
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Langelandsvegen 40
6010 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Vegsperring Vegnett	Fortau	Gangveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Eiendomsteig	Sti	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti	Sti	Vegbom
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekan	Vegdekkekan på bru
Vegdekkekan undergang	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Forskningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Kanal og grøft
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Gang- og sykkelveg på bru	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Vegundergang	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



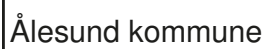
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



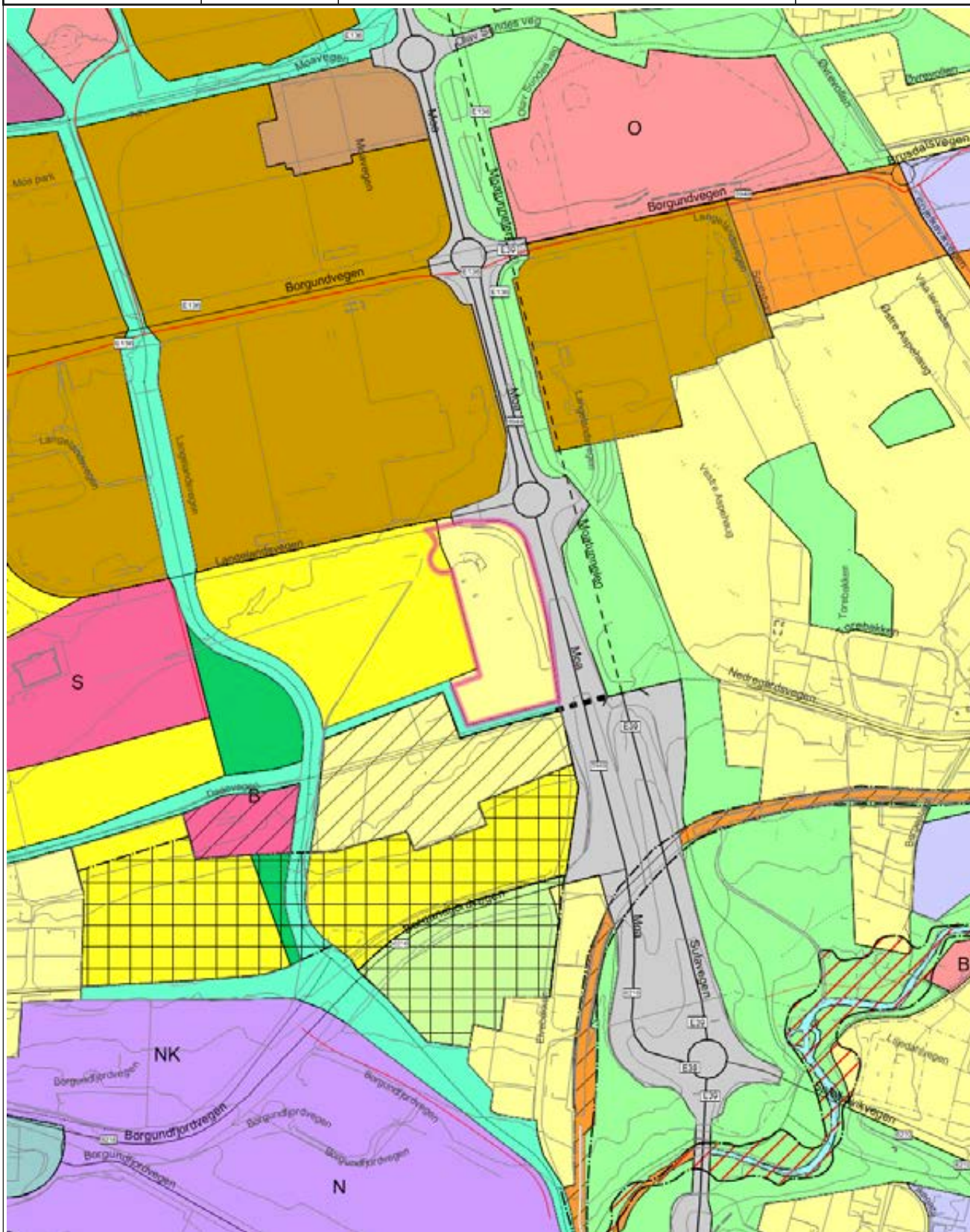
Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 361	Fnr: 0	Snr: 15
----------	---------	----------	--------	---------

Adresse:	Langelandsvegen 40 6010 ÅLESUND
----------	------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Frittstående mur	Loddrett mur
Rørgate	Rørgate	Skjerm
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elvekant	Elv og bekk	Kanal og grøft
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Bro mv. - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging for regulering etter pbl.	Båndlegging etter lov om kulturminner
Flomfare	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Grav- og urnelund	Boligbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting	Veg	Havn
Kollektivknutepunkt	Trase for teknisk infrastruktur	Blågrønnstruktur
Friområde	Blågrønnstruktur	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Naturområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 15

Adresse: Langelandsvegen 40
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Voll
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekan
 Vegdekkekan på bru	 Vegdekkekan undergang	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Regulert støyskjerm	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt
 Regulert støyskjerm	 Tunnel	 Måle- og avstandslinje
 Bevaring av bygninger og anlegg	 Bevaring av landskap og vegetasjon	 Frisiktsone ved veg
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse	 Landbruksområde
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel	 Felles parkeringsplass
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkering
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

25

361

0

15

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (18)

Temadata - Tettsted

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Friluftsliv

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata-natur-Nedbørfelt

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

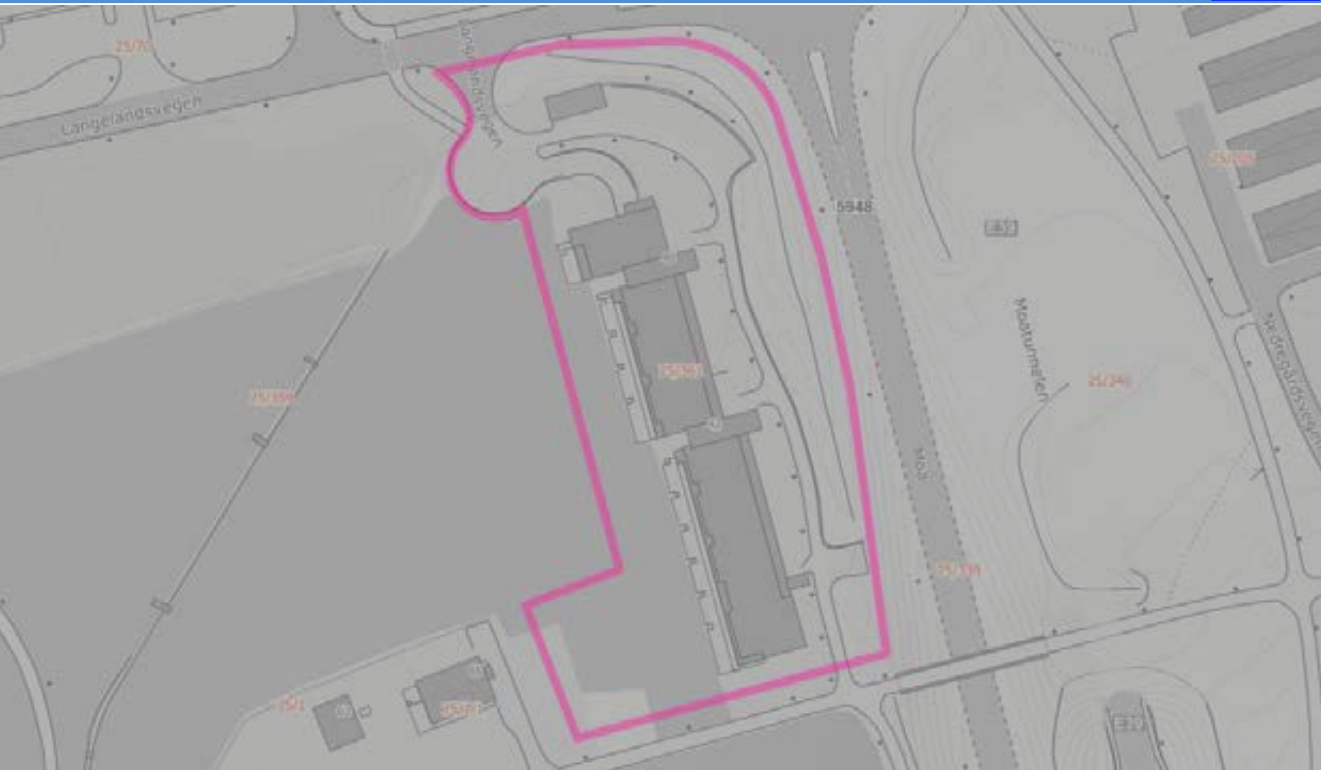
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

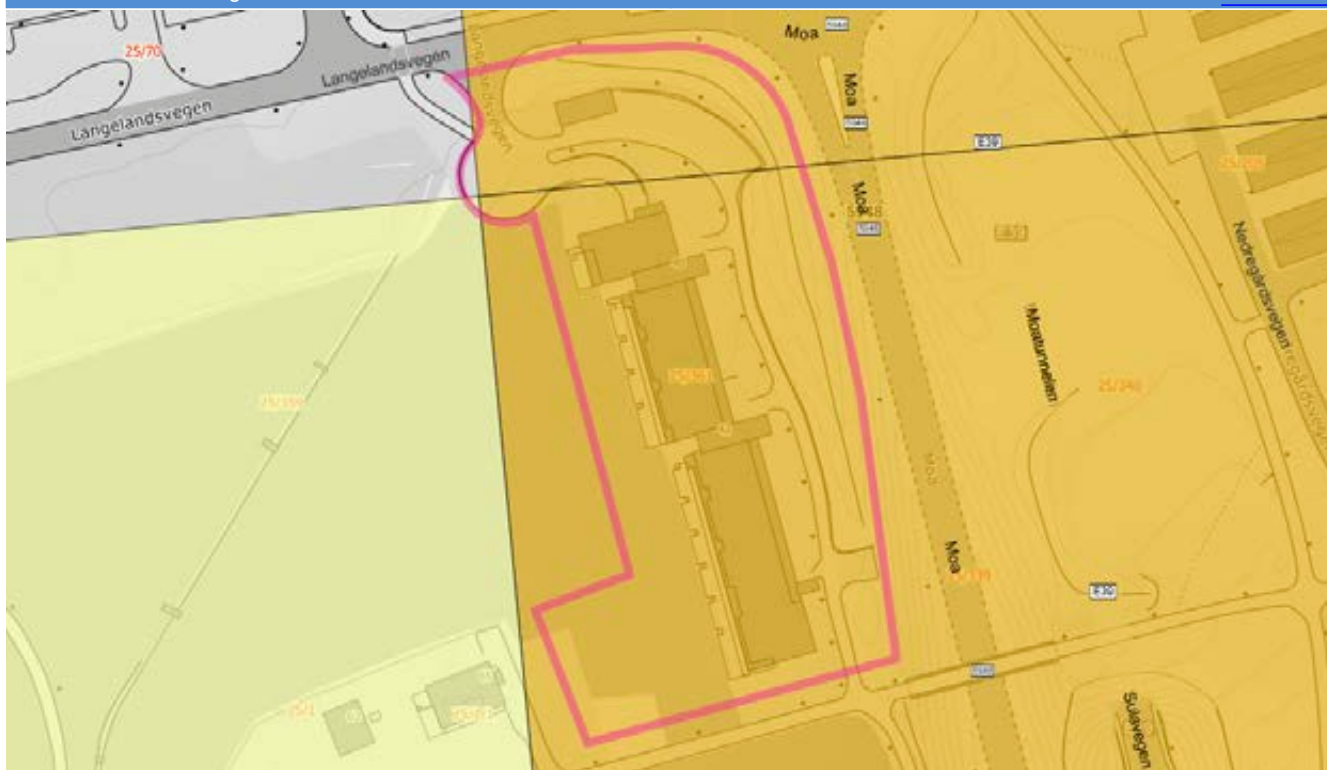
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		9233.85m ²



7 - 31 innbyggere (100 - 500
per km²)

32 - 124 innbyggere (500 - 2
000 per km²)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	1	x		8.09m ²
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	2	x		9177.38m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)	



 Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		0m ²

Tema uten treff:
Flomareal tette stikkrenner



 Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		0m ²

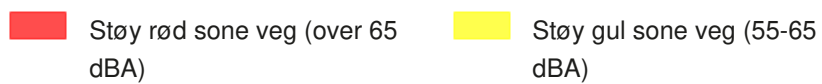
Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner



Fjernvarme
konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		9233.85m ²



Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		



Andre friluftslivsområder

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Andre friluftslivsområder	1	x		966.37m ²

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store tuområder med tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Fotroute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store tuområder uten tilrettelegging

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		9233.85m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

■ Løsmasser - Marin strandavsetning

Analyseteama	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		9233.85m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale,
uspesifisert

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelvavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning,
strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke
over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt
torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

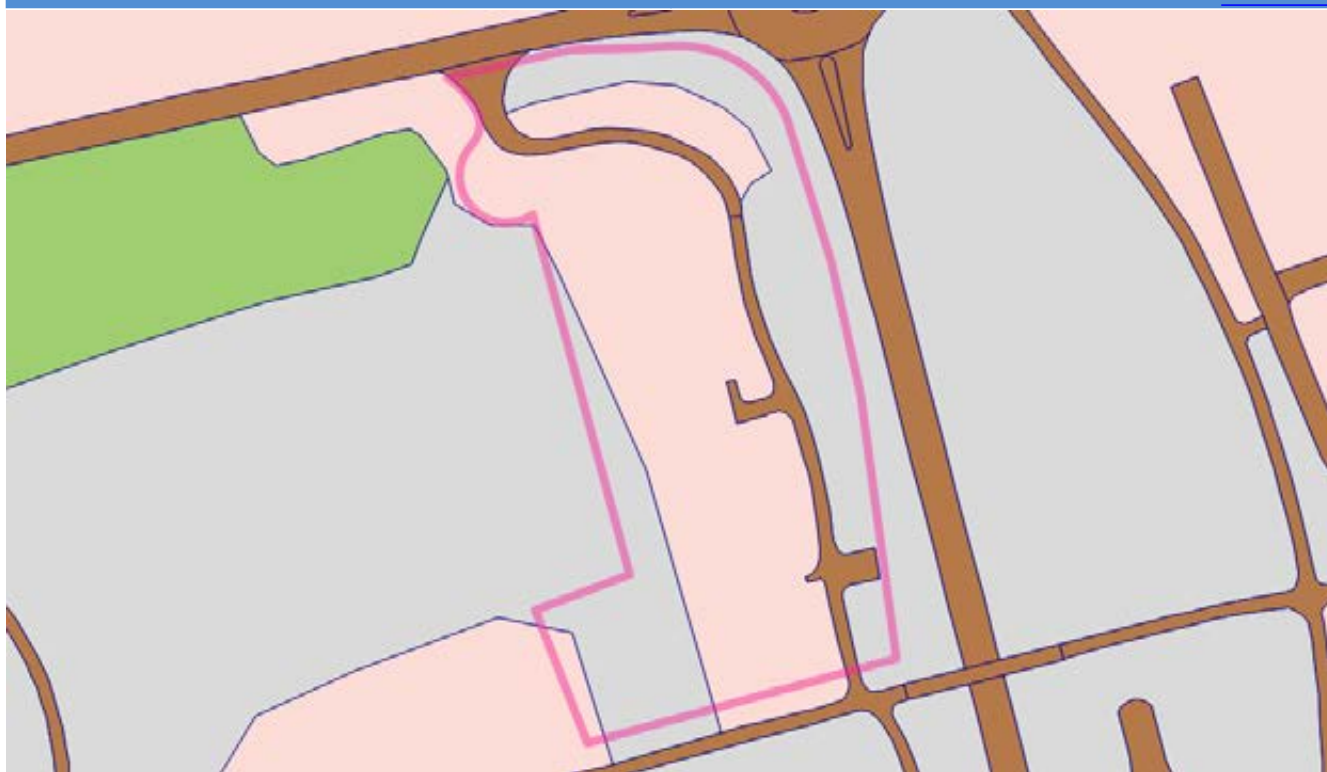


-  Vernskog
-  Dyrkbar jord
-  Furudominert
-  Lauvdominert

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		294.6m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Lauvdominert	Ikke tresatt
Ikke beregnet		



 Bebyggd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark		

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	3	x		5124.89m ²
Samferdsel	2	x		754.27m ²
Åpen fastmark	2	x		3354.68m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Myr	Snø/isbre
Vann		



 Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		9233.85m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		3330.86m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		9233.85m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap

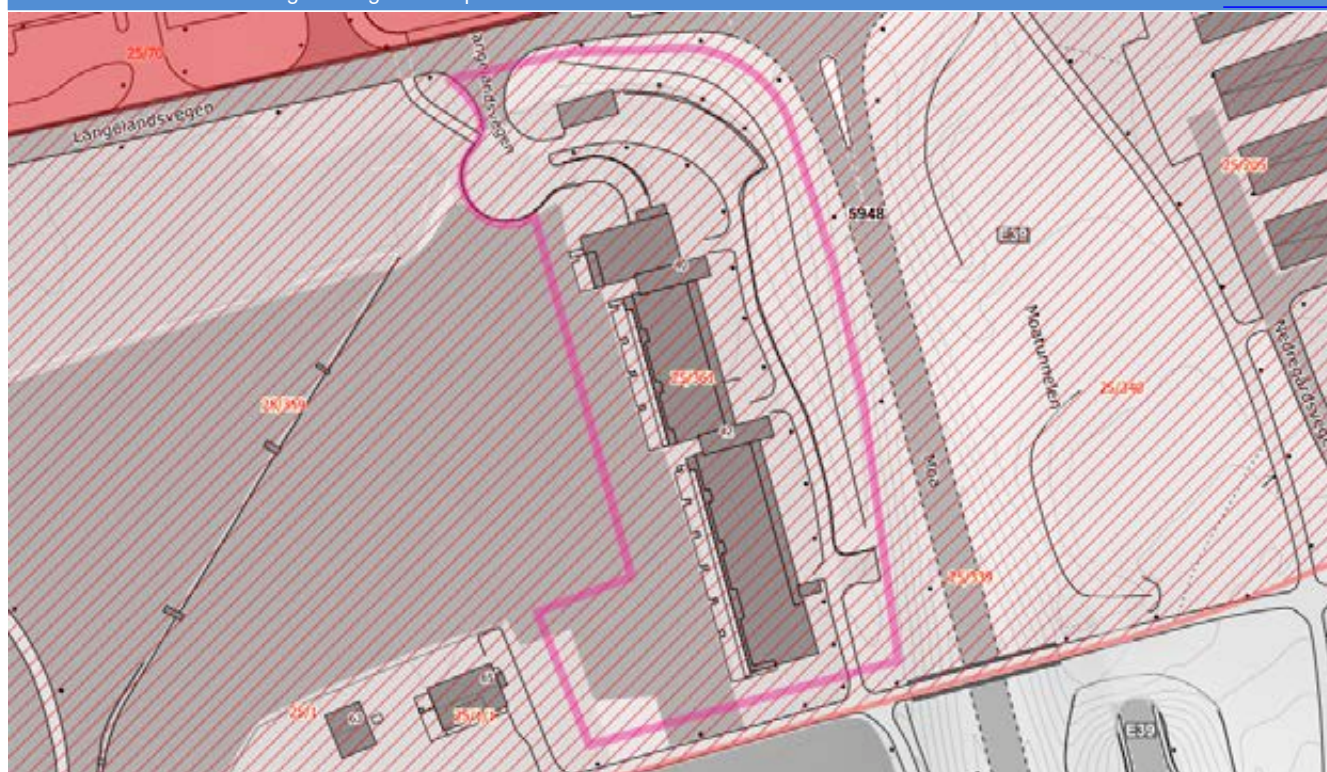


- Leike- og rekreasjonsområder
 Grøntkorridor
 Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
- Gangveg
 Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		0.88m ²
Grøntkorridor	1	x		0.26m ²
Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	1	x		0.88m ²

Tema uten treff:

Nærturterreng	Marka	Utfartsområder
Parkering for turområde	Kulturlandskap	Andre friluftsområder
Badeplass	Turveg/turdrag	Gangveg
Markagrense i arealplanen	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftssinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteområder



 Sone 2 - Boligfortetting i
randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		9233.85m ²

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærssenter

Bydels-/nærsenter



-  Flom aktsomhetsområde
-  Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flom aktsomhetsområde	1	x		112.11m ²
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		9233.85m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	25	361	0	0	1	9233.85m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg					1	1657.71m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Grønnstruktur					Nåværende	0.06m ²
Veg					Nåværende	4.10m ²
Boligbebyggelse					Framtidig	279.08m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	8950.61m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504411	Moaområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		0.17m ²	
1504458	Reguleringsplan for Nedregaard. Klage på vedtak og anmodning om beh. i Bystyret	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		9233.68m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørøvei						0.17m ²
Blokkbebyggelse						9129.59m ²
Offentlig friområde						3.12m ²
Felles avkjørsel						100.97m ²

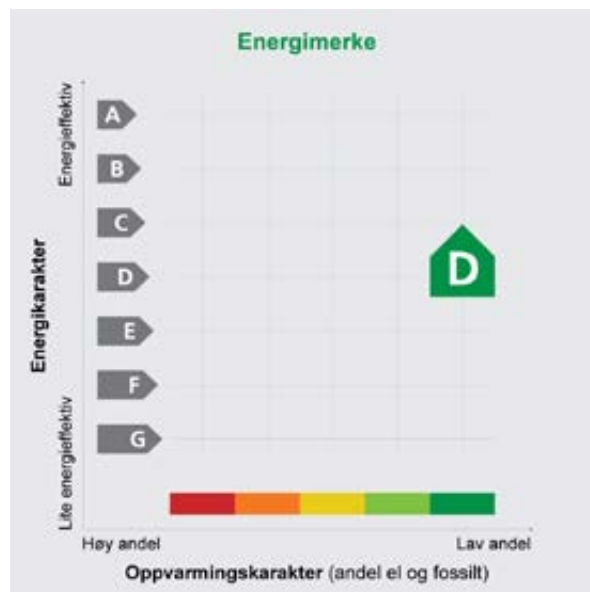
Datasett uten treff/status ukjent (36)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehekkere
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Adresse	Langelandsvegen 40
Postnr	6010
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	361
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	19994902
Bolignr.	H0210
Merkenr.	A2021-1261711
Dato	10.05.2021

Innmeldt av Terje Ona



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2003

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 85

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langelandsvegen 40
Postnr/Sted: 6010 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0210
Dato: 10.05.2021 11:06:31
Energimerkenummer: A2021-1261711
Ansvarlig for energiattesten: Terje Ona
Energimerking er utført av: Terje Ona

Gnr: 25
Bnr: 361
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr: 19994902

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

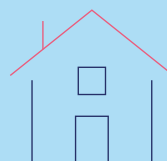
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0024/26

Adresse: Langelandsvegen 40, 6010 ÅLESUND, gnr. 25,
bnr. 361, snr. 15 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/