

Langelandsvegen 42

MOA

notar



Prisantydning Kr 6 990 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 142/151 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Langlandsvegen 42

Stor leilighet med 3 soverom og syd/vestvendt balkong. 2 p-plasser. Meget attraktiv beliggenhet

Adresse	Langlandsvegen 42 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 187 740,-
Totalpris	Kr 7 177 740,-
Fellesutgifter	Kr 8 132,-
BRA-i/BRA Total	142/151 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2003
Soverom	3
Etasje	2

Sjelden mulighet på Langeland!

Stor endeleilighet som ligger helt syd i sameie. Leiligheten har balkong både mot syd og vest med meget gode solforhold og flott utsikt. Leiligheten inneholder ellers 3 soverom, 2 bad + vaskerom. Det er eget kjøkken med skyvedør og stue med ildsted. 2 p-plasser i sameiets parkeringskjeller.

Kontakt eiendomsmegler for å avtale visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	26
Nøkkelinformasjon	27
Plantegning	43
Vedlegg	45
Budgivning	158

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



Annet







Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



Annet



Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



Annet





Annet



Annet



Annet



Annet

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Denne eiendommen ligger i et populært og familievennlig område sør for Moa, med kort vei til både shopping, servicetilbud og flotte turområder. Nabolaget er kjent for sin gode trygghet og trivelige atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for barnefamilier, etablerere og godt voksne.

Dagligvarebutikker, kjøpesenter og treningssentre ligger i umiddelbar nærhet, og AMFI Moa tilbyr et bredt utvalg av butikker og tjenester. For den aktive finner du idrettsanlegg, sandvolleyballbaner og treningssentre i området, samt flotte turmuligheter i skog og mark. Golfentusiaster vil sette pris på at det ligger en golfbane rett ved eiendommen, noe som gir en unik mulighet for fritidsaktiviteter rett utenfor døren.

Moa er et sentralt knutepunkt for offentlig transport, med hyppige bussavganger til hele regionen. Dette gir enkel og effektiv reisevei både til sentrum, nærliggende områder og flyplassen, som er lett tilgjengelig for deg som reiser ofte.

Området byr på gode skoler og barnehager, noe som gir en praktisk og trygg hverdag for familier.

Dette er et rolig og behagelig sted å bo, med lite støy og gode parkeringsmuligheter. Langelandsvegen 42 kombinerer trygghet, tilgjengelighet og nærhet til naturen – perfekt for deg som ønsker en balansert livsstil.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langlandsvegen 42, 6010 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0275/25

SELGER

Håkon Sverre Farstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 25, bruksnummer 361, seksjonsnummer 24, , ideell andel 1/1 i Sameiet Nedregaard Allé med orgnr.: 985 680 663 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav E.

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

Selger opplyser å ha hatt ett strømforbruk på ca. 300 kWh pr. mnd.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Norgespris gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 9.234 kvm. Felles tomt for sameiet.

BESKRIVELSE AV TOMT

Den takserte leiligheten ligger i 2 etasje, med terrasse mot vest. Tomten mot er opparbeidet med grøntareal, beplantning, natursteinsmur, og gangveier. Parkeringsplass for gjester nord for blokken samt oppført bosshus, og tilrettelagt for bilvask. Utsikt syd mot Sunnmørsfjellene, og vest mot Sulafjellet. Stort grøntareal rett syd for blokken med golfbane.

SOLFORHOLD

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

SAMEIEBRØK

143/4566

TAKST

Tilstandsrapport datert 01.12.2025. utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

2003

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2003, med heis.

Fundamenteringen består av støpte søler og grunnmurer. Ytterveggene er konstruert av støpt betong og bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. I trappeoppgangen er det støpte, pussede vegger utvendig. Yttertaket er antatt teknet med PVC-folie eller papp. Etasjeskillerne i bygget er støpte.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdøren er malt og har et glassfelt. Det er balkongskyvedører med trekarm og 2-lags isolerglass, samt en tofløyet dør med trekarm og 2-lags isolerglass ved en fransk balkong.

Eiendommen har en flislagt altan med glassrekkverk.

Utførelsen av tettesjiktet under flisene er ukjent.

BOD OG PARKERINGSPLASS I GARASJENALEGG

Boden har støpt konstruksjon (gittervegg i front). Plassbygd treteol. Opplagt felles lys og strøm (kontakt utenfor boden). Noe svertesopp på vegg i boden. Asfaltert garasjeplass til 2 biloppstillingsplasser. Tilrettelagt for å montere kontakt til elbil-lader.

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.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Slitt foring på kjøkkenvindu.

- Dører

Avvik: Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Observert noen sprukne fliser. Eventuelt tettesjikt/membran under fliser har overskredet halvparten av forventet levetid.

Fukt og utidsmessig overflate i himling. Ukjent tettesjikt på overliggende altan.

- Andre utvendige forhold

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

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 30.11.2025 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Beskrivelse: Ingen ladeanlegg, men innlagt kontakt i veggen med strømmåler.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Harang Bygg.

Beskrivelse: Det var lagt beslag på rekkverkene.

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

Ja.

Beskrivelse: Felleskostnadene øker med 10% fra og med 1. Januar 2026.

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nytt brannslukningsapparat desember 2025.

2023:

- Nye glassdører i dusjhjørne på bad nr 2.

2007:

- HTH kjøkkeninnredning.
- Nye laminatgulv.
- Gulvflis nye 2007.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2019:

- Ny vannutkaster i bod på altan ca. 2019.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. Reguleringsplan for Nedregaard. Klage på vedtak og anmodning om beh. i Bystyret, med vedtatt ikraftsettelse 07.12.2000, er eiendommen regulert til:

- Blokkbebyggelse (9128.91 m2)
- Boligbebyggelse - Nåværende (101.09 m2)
- Frisiktsone (96.72 m2)

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H710, som er en båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven i forbindelse med fremtidig utbedring av E39.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til:

- Boligbebyggelse - Framtidig (279.04 m2)
- Grønnstruktur - Nåværende (8950.42 m2)

RELATERTE PLANER

Spjelkavikplanen, reguleringsendring for Spjelkavikv. 3-13 og Brusdalsv. 4-14 - Planendring (20.4.2023)

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 28.11.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 28.11.2025 så er det registrert 18 temadata på eiendommen:

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 - Vassdrag

Temadata – Natur – Vassdrag

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».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

- Fjernvarme med radiatorer.
- Gulvvarme på våtrom.

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

Det er innlagt fiber i leiligheten. Kabel-TV inngår i felleskostnader.

PARKERINGSFORHOLD

To stk parkeringsplasser i felles parkeringskjeller. Plassenummer er C212.

VEI/VANN/KLOAKK

Her er den strukturerte outputen basert på JSON-dataene og de gitte reglene:

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

SKOLEKRETS

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

ADGANG TIL UMLEIE

"Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "oppføring av boligblokk på Gnr. 25 Bnr. 361, Spjelkavik", datert 07.07.2003. Ferdigattesten følger vedlagt i prospekt.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 23.08.2001, som stemmer med dagens bruk.

RADONMÅLING

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

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder følgende: Hall/gang, stue, kjøkken, vaskerom, kontor/soverom, 2 bad og 2 soverom.

Fra stuen er det utgang til altan mot syd/vest.

Det er tilhørende Bod på ca. 8,6 m² og 2. stk. parkeringsplasser i felles parkeringskjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte flater/strier.

Himling: Malt betong og platekledning.

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og heltre eik benkeplate med underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med 6 overskap med vippeåpning, hvorav 3 er med frostede glassdører og belysning, samt 1 karusellskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn er integrert.

BAD 1

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Det er flis på vegger, malt gipshimling og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med HTH servantinnredning med lyse fronter og kirsebærfarget omramming, laminat benkeplate med nedfelt servant, 2 høyskap, 2 overskap, speil og lysarmatur. Videre er det et dusjhjørne med glassdører, vegghengt wc og bide. Ventilasjon via utsug fra takventil.

BAD 2

Badet har sanitært opplegg fra byggeår, med nyere gulvfliser fra 2007. Det er flis på vegger, malt gipshimling med ledspotter med dimming, og flislagt gulv med gulvvarme. Badet er utstyrt med en servantinnredning med hvite høyglans fronter og helstøpt porselen servantplate, 2 små vegghengte skap over badekar, og speil med integrert belysning. I tillegg er det et dusjhjørne med glass-skyvedør, badekar og wc. Ventilasjon via utsug fra takventil.

VASKEROM

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Veggene har malt strie med kantflis mot gulv, og det er malt platekledning i himling. Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Rommet er innredet med en vaskeromsinnredning med hvite glatte dører, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via utsug fra takventil.

TEKNISKE INNSTALLSJONER

- Vannledninger: Fordelerskap med rør i rør opplegg.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Innslag av annet rørmateriale kan forekomme.

- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler.

- Vannbåren varme: Fjernvarme med radiatorer og gulvvarme på våtrom. Fordelerskap er plassert i vegg i skyvedørgarderobe.

- Elektrisk anlegg: EI-skap med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring.

- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat, brannvarslere og brannslangetrommel.

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.

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.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- INNVENDIG

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis noe enkel finish.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon

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

- Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist riss i overflate. Noe overflatesprekker i pusset malt pipe.

- Våtrom - 2. etasje - Bad 1 - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 2. etasje - Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. etasje - Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom - 2. etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 2. etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

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

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

- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ikke fremvist dokumentasjon på at det har vært service på anlegget.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom - 2. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger i handelen: Tørketrommel og oppvaskmaskin.

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: 142 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 32 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 142 m² Hall/gang, stue, kjøkken, vaskerom, kontor/soverom, 2 bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

32 m² Altan mot syd/vest.

BOD OG PARKERINGSPLASSER

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod og 2. stk. parkeringsplasser i felles parkeringskjeller.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LEILIGHET

Liten enkel redskapsbod på nærmere 2 m² i enden av altan på vestsiden.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Bemerket at det på plantegning er 1 rom benevnt som bibliotek. Dette rommet er nå vurdert som kontor/soverom.

På soverom syd er det inntegnet dør med adkomst til badet. Døren er nå i gangen.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Krav for rom til varig opphold:

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

Svar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Angående elektrikerarbeid henvises det til dokumentasjon i boligmappe.

BODER OG PARKERINGSPLASSER

Boden er målt til 8,6 m². Garasjeplasser er totalt ca. 22 m² (ikke målbart areal).

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

VERDITAKST

Kr 7 000 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 504,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), 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. 8 132,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring på bygg
Kabel TV
Fjernvarme
Vedlikehold fjernvarme
Lys og strøm på fellesareal
Vedlikehold
Service/beredskap heis
Kommunale avgifter
Vaktmester
Renhold fellesareal
Regnskap og revisjon.
Drift og vedlikehold

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 161 748,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 4 646 990,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 6 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 187 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 177 740,- (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 og 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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. 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: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 143/4566

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 45

2017/266154-3/200 27.03.2017 ** RESEKSJONERING

Bestemmelse om tilleggsdel

Bytte av parkeringsplasser

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

2020/905202-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 361 FNR: 0 SNR: 24

2024/885260-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 25 BNR: 361 FNR: 0 SNR: 24

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

03.12.2025

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

12531526

OM SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Nedregård Alle og består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr 25 bnr 361 i Ålesund Kommune.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Ingen fellesgjeld ihht. opplysninger gitt fra forretningsfører datert 01.12.2025.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Vedr. årsregnskapet for 2023, fra årsberetning fra styret 2023:

Årsregnskapet viser et underskudd på kr. 38287,- mot et budsjettet overskudd på 4.437,-. Det vises til utsendte spesifikasjon av resultatregnskapet.

Egenkapitalen er på 28,7% Likviditeten er god.

På de forskjellige kostnadspostene er der både enkelte kostnadsoverskridelser og enkelte besparelser i forhold til budsjett. Den faktor som har gitt størst utslag er økningen i energi som viser at vi er svært følsomme for svingningene i energiprisene. Som eksempel ble kostnadene for fjernvarme i 2023 kr. 688.910 mot kr 568.943 i 2022. Forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetning er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke framgår av regnskapet. Det er heller ikke etter regnskapets utgang inntrådt forhold som har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Sameiets bygningsmasse har nå nådd en alder som tilsier øket behov for vedlikehold, noe som vil reise spørsmål om hvordan dette skal finansieres.

Regnskap 2023 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket. Styreleder har ikke fremlagt sameiets budsjett for 2024.

Utdra fra referat fra avholdt årsmøte 19.04.2025

Vedtatte saker:

- Styrets årsberetning for 2023 ble tatt til etterretning uten merknader.
- Bruk av e-post i kommunikasjon med seksjonseierne ble godkjent med en kommentar om at en i tillegg kan ha oppslag på inngangsdørene.
- Nye vedtekter justert/oppdatert til den nye sameieloven ble godkjent med unntak av punkt 4-2 (Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne).
- Endring i ordensreglene ble gjennomgått og godkjent.

Pågående saker:

- Det er planlagt endringer av fellesutgifter. Ny fellesutgift er satt til ca. 8 132,- fra 01.01.2026.
- Avsnittet i vedtektene om parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ble strøket og skal undersøkes nærmere med kartverket m.m.
- Det er fremsatt forslag om at det kan være på tide med ventilasjonskontroll på bad/vaskerom.
- Det ble orientert om seksjonseierne og styrets oppgaver vedrørende HMS i sameiet.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Forslag om at det kan være på tide med ventilasjonskontroll på bad/vaskerom.
- Det er planlagt endringer av fellesutgifter til ca. 8.132,- fra 01.01.2026.
- Undersøkelse av parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

FORRETNINGSFØRER

SPAREBANK 1 SMN REGNSKAP AS

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

I følge styreleder praktiserer sameiet styregodkjenning av nye eiere/leietakere.

DYREHOLD

I følge styreleder er dyrehold tillatt. Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre. Reptiler er ikke lov. Dyr skal ikke oppholde seg i sandkasse eller lekeområde for barn.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Utdrag fra sameiets vedtekter datert 19.mars 2024.

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) Langtidisleietaker 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 kontaklinformasjon.
- (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 montering 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 montering 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:

- inventar
 - utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - apparater, som for eksempel brannslukningsapparater
 - skap, benker, innvendige dører med karmen
 - listverk, skillevegger, tapet
 - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - vegg-gulv- og himlingsplater
 - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - 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 hæverk.

(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 musikkannlegg 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 toalett-papir 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 utø, 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, persienner el lign 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

- 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.
- Søppel må ikke plasseres utenfor containerne, og det må alltid påses at lokkene er lukket. Sørg for å knytte igjen søppelposene.
- Annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir må den enkelte sameier selv besørge bortkjørt.
- Det må ikke kastes brennende og lett antennelig avfall i containerne
- 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 godkjenning fra styret dersom de ikke på generelt grunnlag er godkjent gjennom trivselsreglene.

- 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.
- Oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet løsøre, herunder fottøy, må ikke henges i oppganger, trapper, avsatter eller på utearealer/fellesarealer, men plasseres i leiligheten eller i bodene. Sykkel kan plasseres i sykkelstativ.
- 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.
- Likedan plikter beboerne å verne om trær, planter, plener og ellers ytre anlegg.
- 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.
- Kjøring på gangveiene er ikke tillatt
- 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.
- For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når den enkelte forlater bodrommene i garasjeanlegget.
- 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.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse. Styreleder informerer om at det er under utarbeiding nye vedtekter, som skal følge de siste endringene i eierseksjonsloven. Vedlagte husordensregler er ikke vedtatt, men vil bli vedtatt ved neste møte. Det er små endringer som er gjort og som følger eierseksjonsloven.

DIVERSE OPPLYSNINGER

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.

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 tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.12.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF
Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at 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.

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

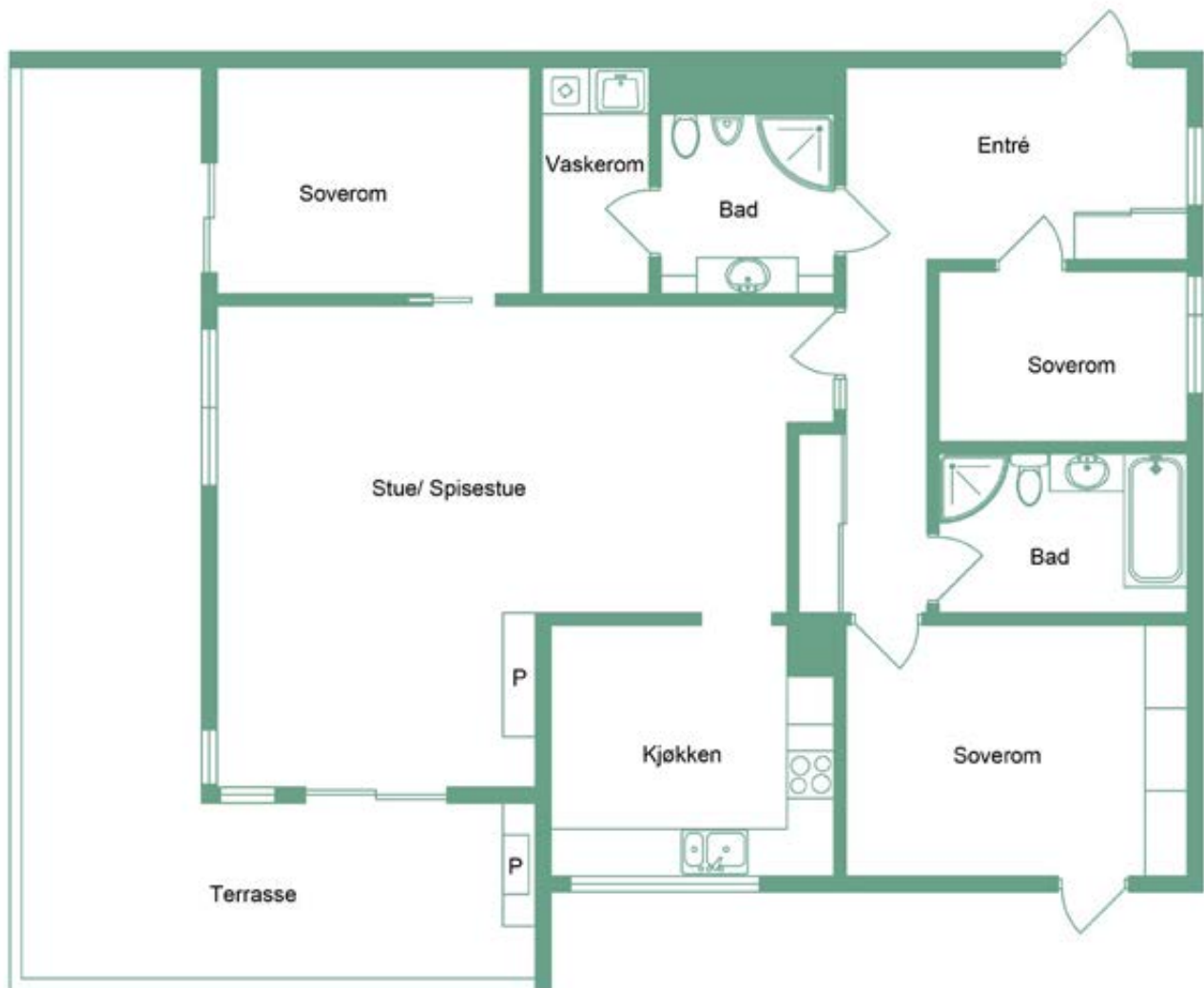
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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



Langlandsvegen 42

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegnning 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 42

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Utdrag fra sameiets reseksjonering
- Sameiets vedtekter
- Sameiets husordensregler
- Byggemletde tegninger
- Ferdigattest
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Langelandsvegen 42, 6010 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 # gnr. 25, bnr. 361, snr. 24

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 18657-1835

Referansenummer: LY1514

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



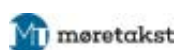
Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpte søiler/grunnmur på blokken. Boder og parkering i kjeller.
Yttervegger av støpt betong/bindingsverk med liggende bordkledning. Støpte pussede vegger utvendig i trappeoppgang.
Yttertaket antas tekket med pvc-folie, eventuelt papptekket.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Malt hovedytterdør med glassfelt. Balkongskyvedører med trekarm og 2-lags isolerglass. 2-fløyet dør med trekarm og 2-lags isolerglass på fransk balkong ene soverom.
Flislagt altan m/glassrekkverk syd/vest på 32 m². Ukjent utførelse på tettesjikt under fliser.
Heis i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.
Veggoverflater med malte flater/strier.
Himlinger med malt betong og platekledning.
Støpt etasjeskiller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pusset malt lettklinker elementpipe. Integrert vedovn i stuen.
Skiferplate e.l på gulvet. Sotluke.
Hvite glatte innerdører. 1 skyvedør (til kontor).
2 skyvedørgarderobes i hall/gang. Garderobeskap med 6 dører på ene soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1
HTH servantinnredning med lyse fronter, og kirsebærfarget omramming/dekksider. Laminat benkeplate med nedfelt servant. 2 høyskap, og 2 overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc og bide.

Bad 2
Servantinnredning med hvite høyglans fronter. Helstøpt porselen servantplate. 2 små vegghengte skap over badekar. Speil med integrert belysning (virker ikke). Dusjhjørne med glass-skyvedør. Tett bunnlist. Badekar og wc.

Vaskerom
Vaskeromsinnredning med hvite glatte dører. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Heltre eik benkeplate med underlimt oppvaskum. 6 overskap med vippeåpning, hvorav 3 er med frostede glassdører/belysning. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. 1 karusellskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg.

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Fjernvarme med radiatorer. Gulvvarme på våtrom. Fordelerskap i vegg skyvedørgarderobe.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat, brannvarslere og brannslangetrommel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den takserte leiligheten ligger i 2 etasje, med terrasse mot vest. Tomten mot er opparbeidet med grøntareal, beplantning, natursteinsmur, og gangveier Parkeringsplass for gjester nord for blokken samt oppført bosshus, og tilrettelagt for bilvask. Utsikt syd mot Sunnmørsfjellene, og vest mot Sulafjellet. Stort grøntareal rett syd for blokken med golfbane.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m ²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

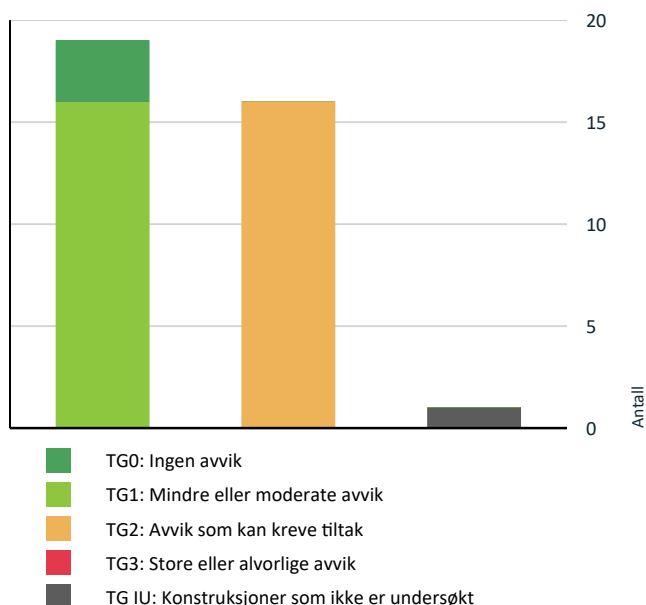
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bemerk at det på plantegning er 1 rom benevnt som bibliotek. Dette rommet er nå vurdert som kontor/soverom. På soverom syd er det inntegnet dør med adkomst til badet. Døren er nå i gangen.

Bod og 2 garasjeplasser

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

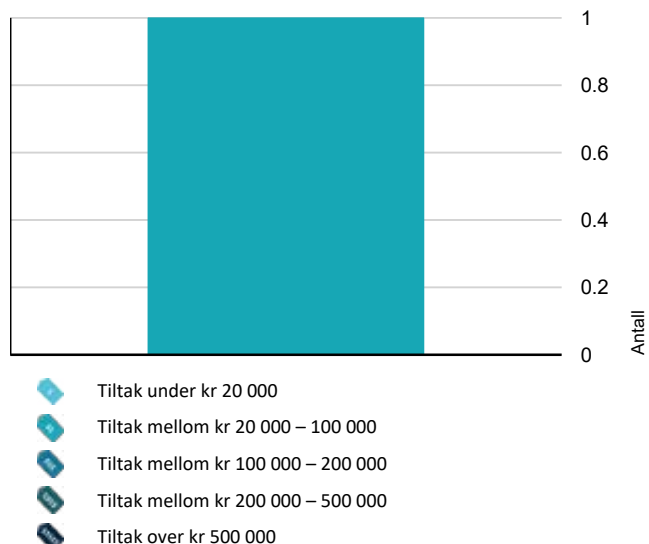
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av eier

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nye glassdører i dusjhjørne på bad nr 2.
2019	Modernisering	Ny vannutkaster i bod på altan ca. 2019.
2007	Modernisering	HTH kjøkkeninnredning..
2007	Modernisering	Nye laminatgulv.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Slitt foring på kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



Det må foretas lokal utbedring.



Fuktskadet foring kjøkkenvindu

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør med glassfelt. Balkongskyvedører med trekarm og 2-lags isolerglass. 2-fløyet dør med trekarm og 2-lags isolerglass på fransk balkong ene soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke noe som tilsier umiddelbar fornyelse av ytterdør/balkongskyvedører. Normalt vedlikehold må forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt altan m/glassrekkverk syd/vest på 32 m2. Ukjent utførelse på tettesjikt under fliser.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Observert noen sprukne fliser. Eventuelt tettesjikt/membran under fliser har overskredet halvparten av forventet levetid. Fukt og utidsmessig overflate i himling. Ukjent tettesjikt på overliggende altan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke observert løse fliser, men en god del bom under fliser. Det kan derfor ikke utelukkes at flere fliser vil sprekke de kommende år. Vedlikehold/utbedringer må forventes på flislagt altan og i malt himling.

Tilstandsrapport



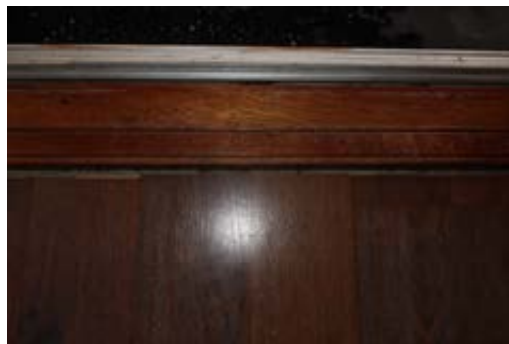
Sprukket flis.



Hull etter innfestinger.



Fukt og utidsmessig overflate i himling.



Enkel finish.

TG 2 Andre utvendige forhold

Angående sameiet.

Vurdering av avvik:

- 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.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv.

Veggoverflater med malte flater/strier.

Himlinger med malt betong og platekledning..

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis noe enkel finish.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 18 mm ene soverom.

Avvik på 10 mm ene soverom.

Avvik på 10 mm hall/gang.

Avvik på 10 mm stue.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på ca 2 m.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset malt lettklinker elementpipe. Integrert vedovn i stuen.
Skiferplate e.l på gulvet. Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.

Noe overflatesprekker i pusset malt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må pusses/behandles.



Noe overflatesprekker i pusset malt pipe.



Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører. 1 skyvedør (til kontor).

TG 1 Andre innvendige forhold

2 skyvedørgarderobes i hall/gang. Garderobeskap med 6 dører på ene soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling.



2 små borehull som er fuget igjen på vegg i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet til sluk ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

HTH servanttinnredning med lyse fronter, og kirsebærfarget omramming/dekksider. Laminat benkeplate med nedfelt servant. 2 høyskap, og 2 overskap, speil og lysarmatur. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc og bide.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet har sanitært opplegg fra byggeår. Nyere gulvfliser (2007).

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Gulvflis nye 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, dels flatt gulv. Videre er det målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet til sluk ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Plastsluk i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hvite høyglans fronter. Helstøpt porselen servantplate. 2 små vegghengte skap over badekar. Speil med integrert belysning (virker ikke). Dusjhjørne med glass-skyvedør. Tett bunnlis. Badekar og wc.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie vegger. Kantflis mot gulv. Malt platekledning i himling.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt ca 5 mm lokalt fall ved sluk, dels flatt gulv. Videre er det flatt gulv mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel til bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på at fallforholdet til sluk ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Plastsluk

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning med hvite glatte dører. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot naboileilighet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Heltre eik benkeplate med underlimt oppvaskkum. 6 overskap med vippeåpning, hvorav 3 er med frostede glassdører/belysning. Fullintegrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. 1 karusellskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Vannbåren varme

Fjernvarme med radiatorer. Gulvvarme på våtrom. Fordelerskap i vegg skyvedørgarderobe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ikke fremvist dokumentasjon på at det har vært service på anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon på eventuell service må fremvises for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i vegg skyvedørgarderobe.



Termostat.

1 TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer.

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

Angående elektrikerarbeid henvises det til dokumentasjon i boligmappe.

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



El-skap med automatsikringer



El-kontroll 2023

1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat, brannvarslere og brannslangetrommel.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukningsapparat desember 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Bygninger på eiendommen

Bod og 2 garasjeplasser

**Anvendelse**

Bod og 2 garasjeplasser

Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Boden har støpt konstruksjon (gittervegg i front). Plassbygd treereol. Opplagt felles lys og strøm (kontakt utenfor boden). Noe svertesopp på vegg i boden.

Asfaltert garasjeplass til 2 biloppstillingsplasser. Tilrettelagt for å montere kontakt til elbil-lader.

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

142 m²/142 m²

Boligbygg med flere boenheter : Hall, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Kontor

*Andre bygg: Bod og 2 garasjeplasser
Bruksareal andre bygg: 9 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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 7 100 000

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

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

7000000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 85 m² 2003 2 sov	05-10-2021	5 490 000	5 300 000		5 300 000	62 353
2 Nedregårdsvegen 43 ,6010 ÅLESUND 112 m² 2017 1 sov	19-08-2024	6 950 000	6 900 000		6 900 000	58 974
3 Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 79 m² 2003 2 sov	22-01-2024	4 990 000	4 950 000		4 950 000	58 235
4 Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 80 m² 2003 2 sov	25-09-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	57 647
5 Breivikvegen 1B ,6018 ÅLESUND 122 m² 2019 3 sov	03-07-2025	7 000 000	7 000 000		7 000 000	56 000
6 Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 78 m² 2003 2 sov	06-05-2024	4 650 000	4 550 000		4 550 000	54 167
7 Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 117 m² 2003 2 sov	29-09-2020	5 950 000	6 100 000		6 100 000	52 137
8 Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 116 m² 2003 2 sov	23-05-2023	6 150 000	6 000 000		6 000 000	51 724

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	Kr.	96 360
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	96 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Diverse	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 450 000

Bod og 2 garasjeplasser

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod og 2 garasjeplasser	Kr.	650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 100 000

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 100 000
--	------------	------------------

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

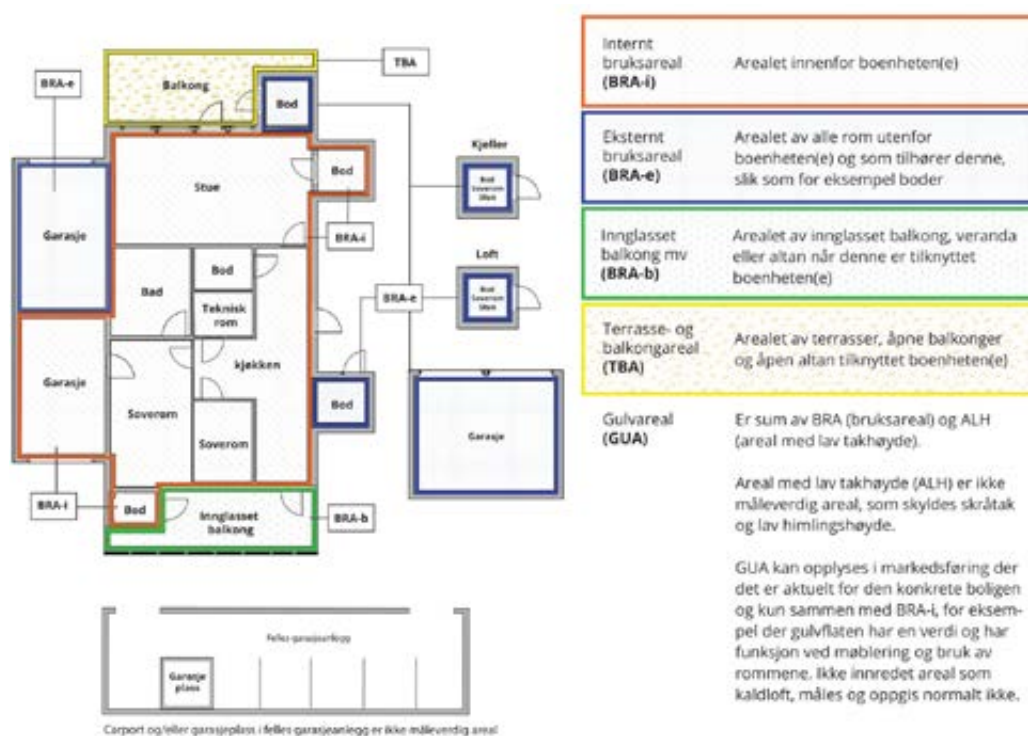
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	142			142	32
SUM	142				32
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Hall/gang, stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, soverom 1, soverom 2, kontor/soverom		

Kommentar

Liten enkel redskapsbod på nærmere 2 m2 i enden av altan på vestsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bemerket at det på plantegning er 1 rom benevnt som bibliotek. Dette rommet er nå vurdert som kontor/soverom. På soverom syd er det inntegnet dør med adkomst til badet. Døren er nå i gangen.

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering. Angående elektrikerarbeid henvises det til dokumentasjon i boligmappe.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod og 2 garasjeplasser

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Boden er målt til 8,6 m2. Garasjeplasser er totalt ca. 22 m2 (ikke målbart areal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	142	0
Bod og 2 garasjeplasser	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Håkon Sverre Farstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	361		24	9233.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Langelandsvegen 42

Hjemmelshaver

Håkon Sverre Farstad

Eierandel

716 / 22830

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk med beliggenhet like syd for kjøpesentrene på Moa. Gangavstand til skoler og barnehager i Spjelkavik-området, og butikker, bank, legesenter, kommunikasjon etc i Moaområdet. Til Ålesund sentrum ca 12 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Den takserte leiligheten ligger i 2 etasje, med terrasse mot vest. Tomten mot er opparbeidet med grøntareal, beplantning, natursteinsmur, og gangveier. Parkeringsplass for gjester nord for blokken samt oppført bosshus, og tilrettelagt for bilvask. Utsikt syd mot Sunnmørsfjellene, og vest mot Sulafjellet. Stort grøntareal rett syd for blokken med golfbane.

Tinglyste/andre forhold

Oppdelingsbegjæring ikke fremvist. I følge eier disponerer leiligheten 2 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.08.2001		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.12.2000		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikelrapport	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	30.08.2001		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	08.02.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.07.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LY1514>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0275/25	

Selger 1 navn
Håkon Sverre Farstad

Gateadresse	
Langelandsvegen 42	
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: 2-0275/25

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

Nei

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, fuktinnslag, 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

Nei

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

Beskrivelse

Ingen ladeanlegg, men innlagt kontakt i veggen med strømmåler

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det var lagt beslag på rekkverkene

Arbeid utført av

Harang Bygg

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

Beskrivelse

Felleskostnadene øker med 10% fra og med 1. Januar 2026

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

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 overtakelse. 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
Håkon Farstad	24aee2335222b970f9ff33	30.11.2025	Signer authenticated by One time code
	5646a00371c103d2a4	15:03:11 UTC	

- 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 42 - 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	25 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

Amfi Moa Syd	3 min
Circle K Moa	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

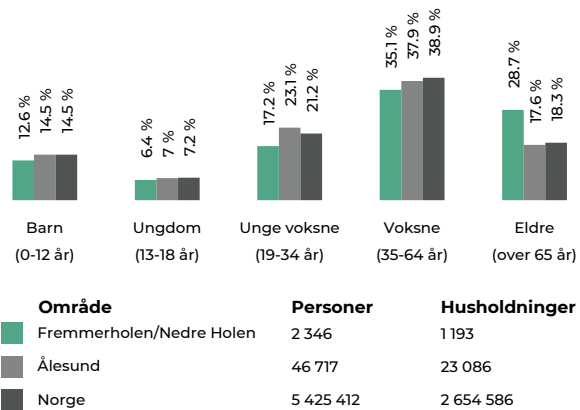
Kvalitet på skolene

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

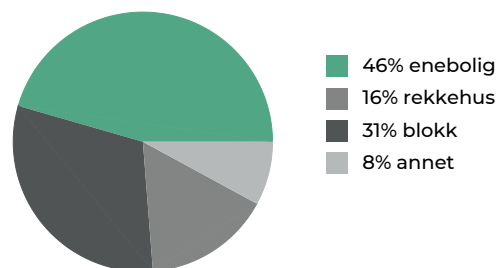
Gateparkering

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 🚶

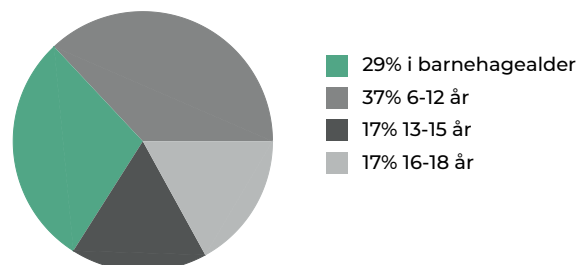
Boligmasse



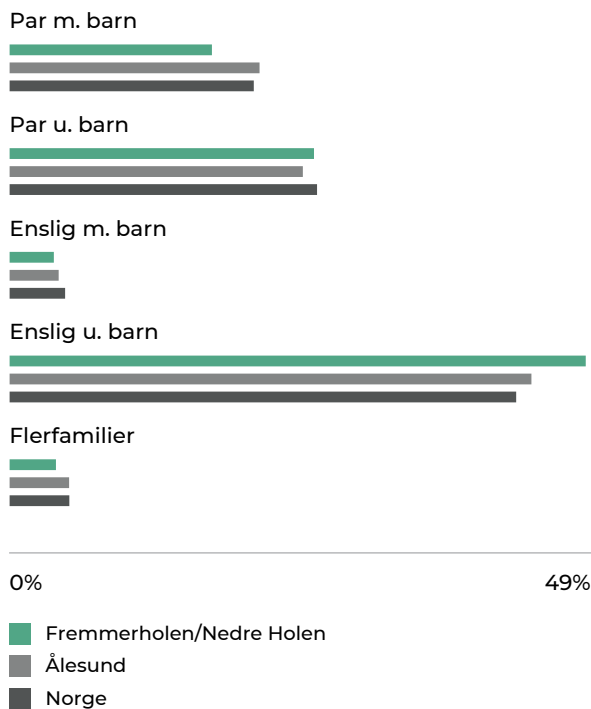
Varer/Tjenester

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

Aldersfordeling barn (0-18 år)

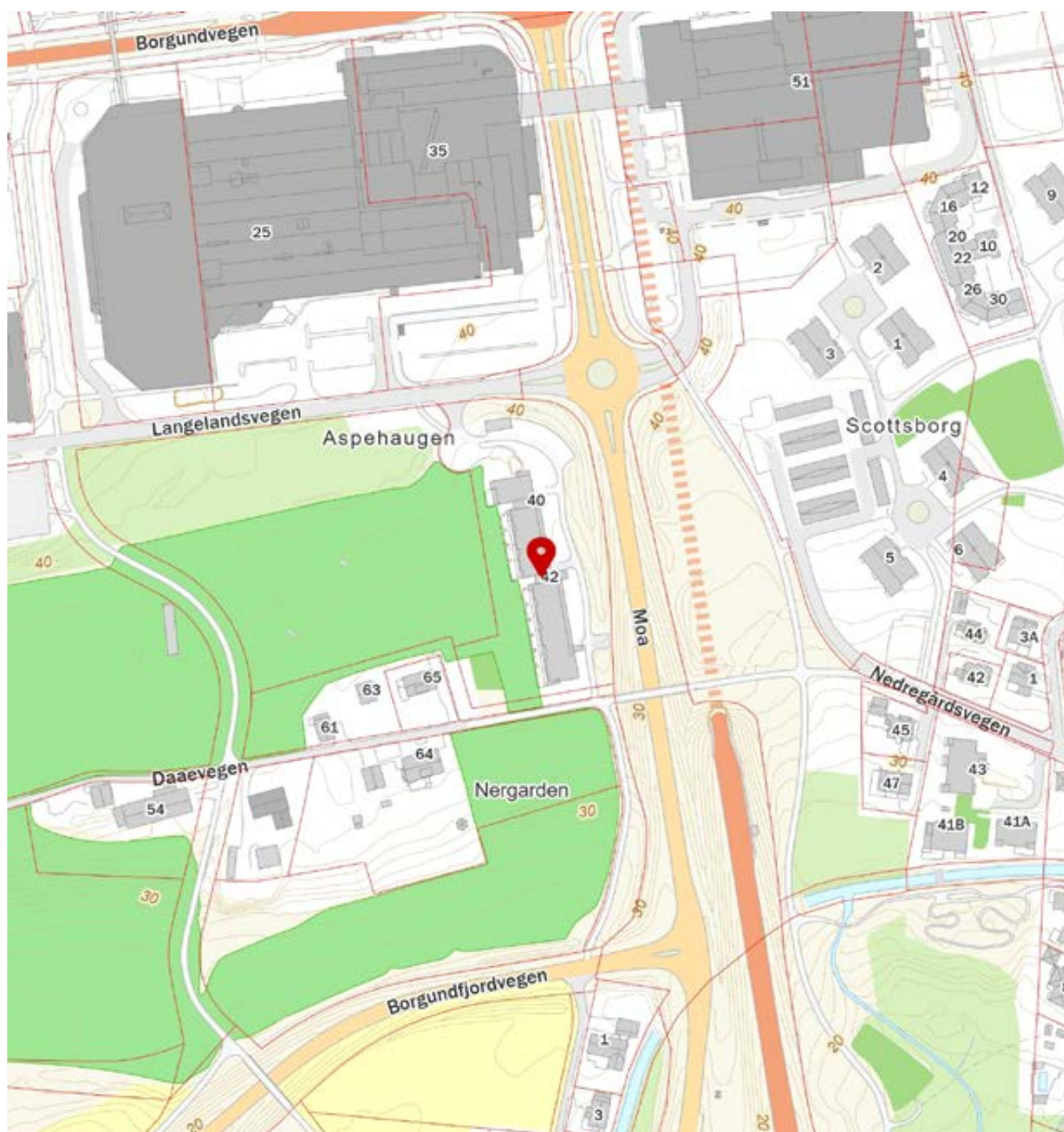
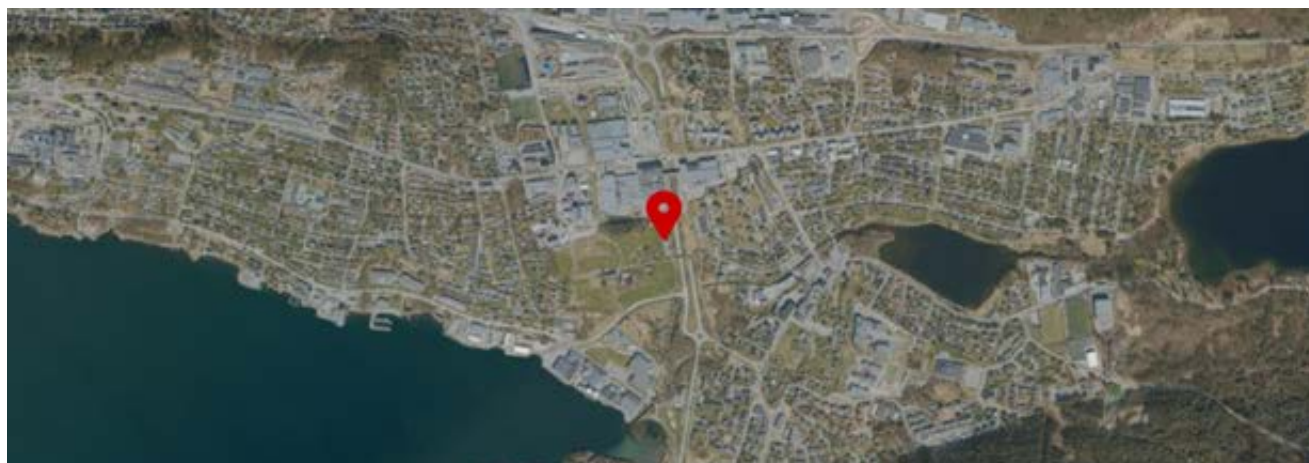


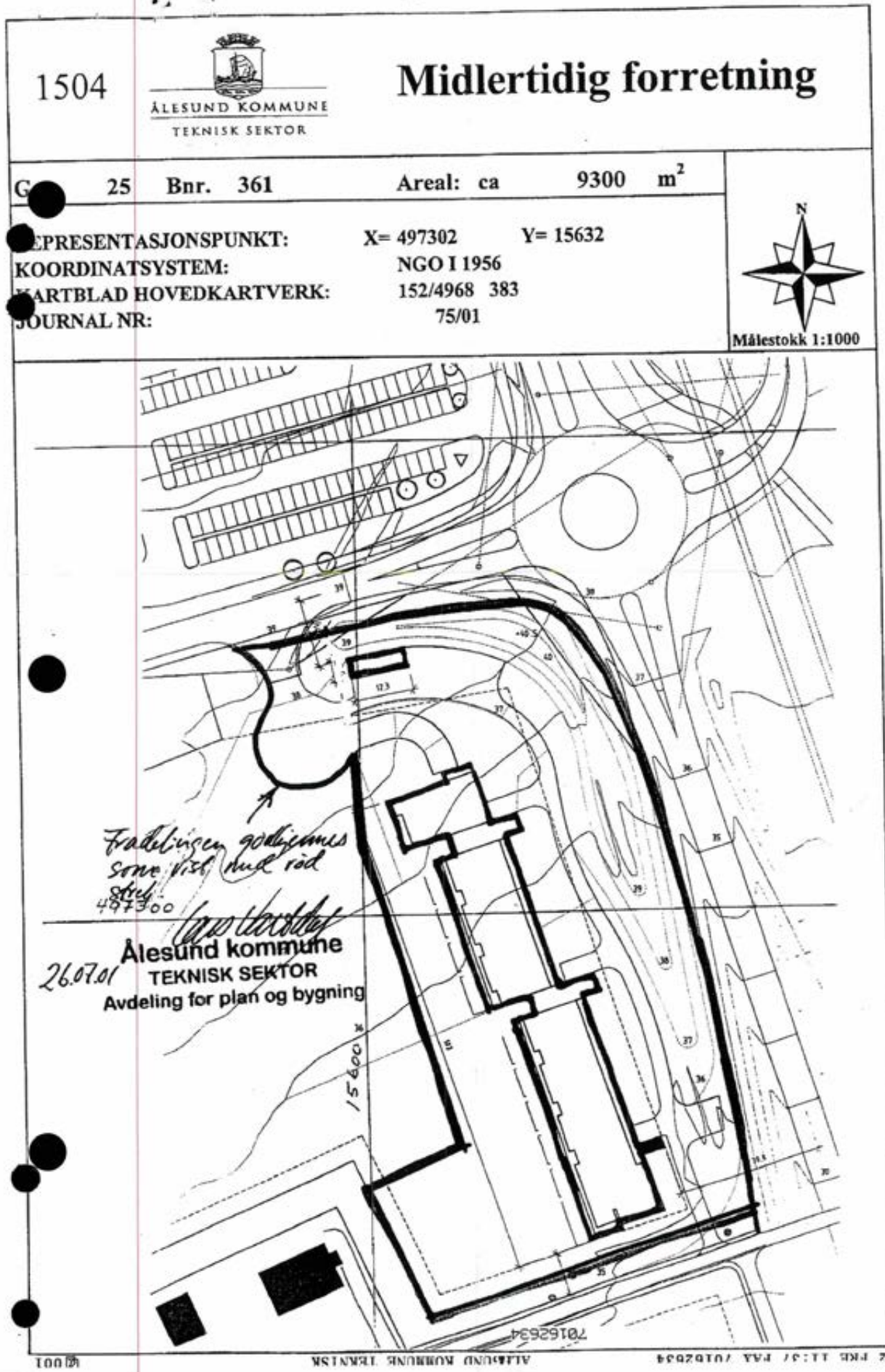
Familiesammensetning

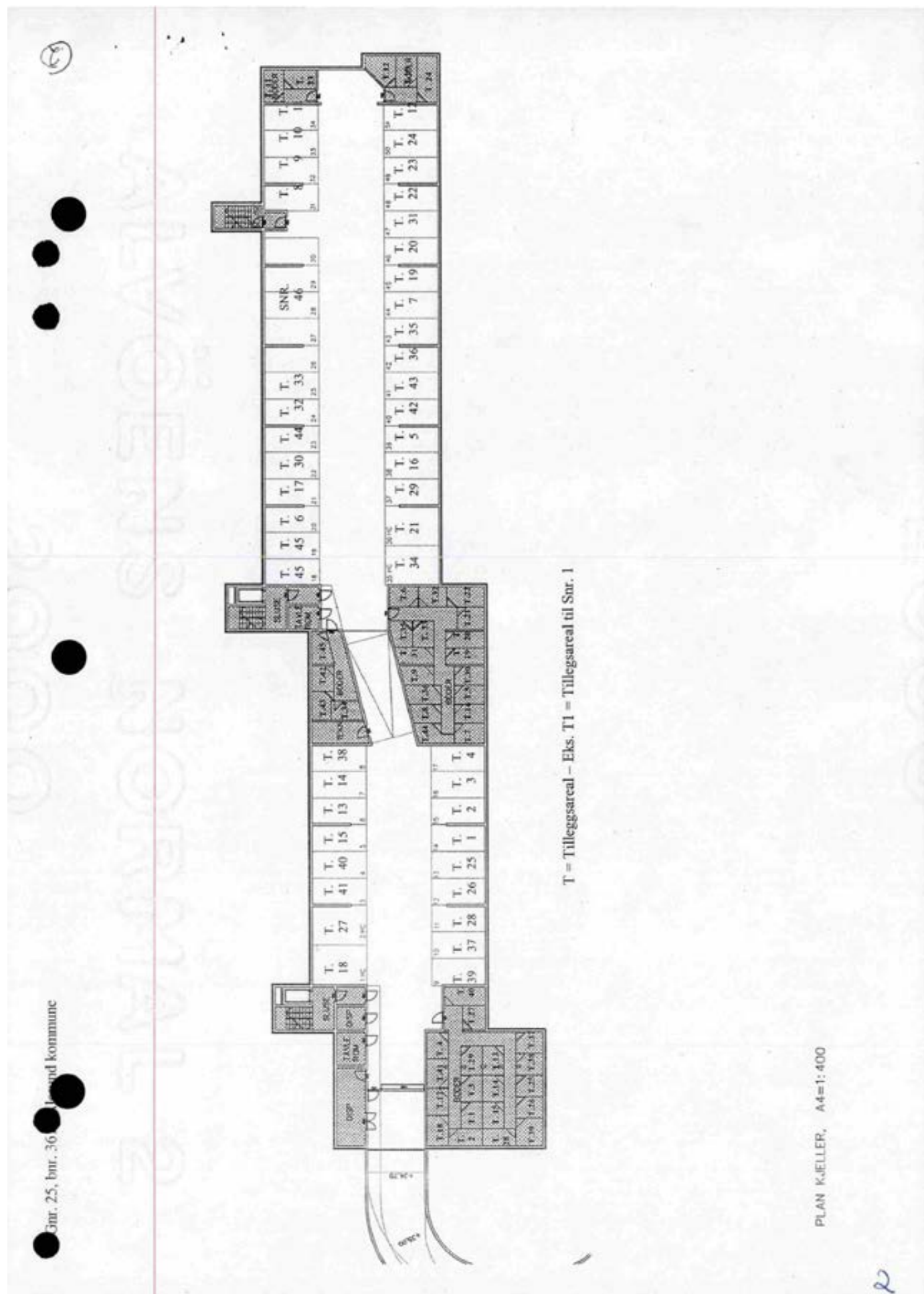


Sivilstand

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





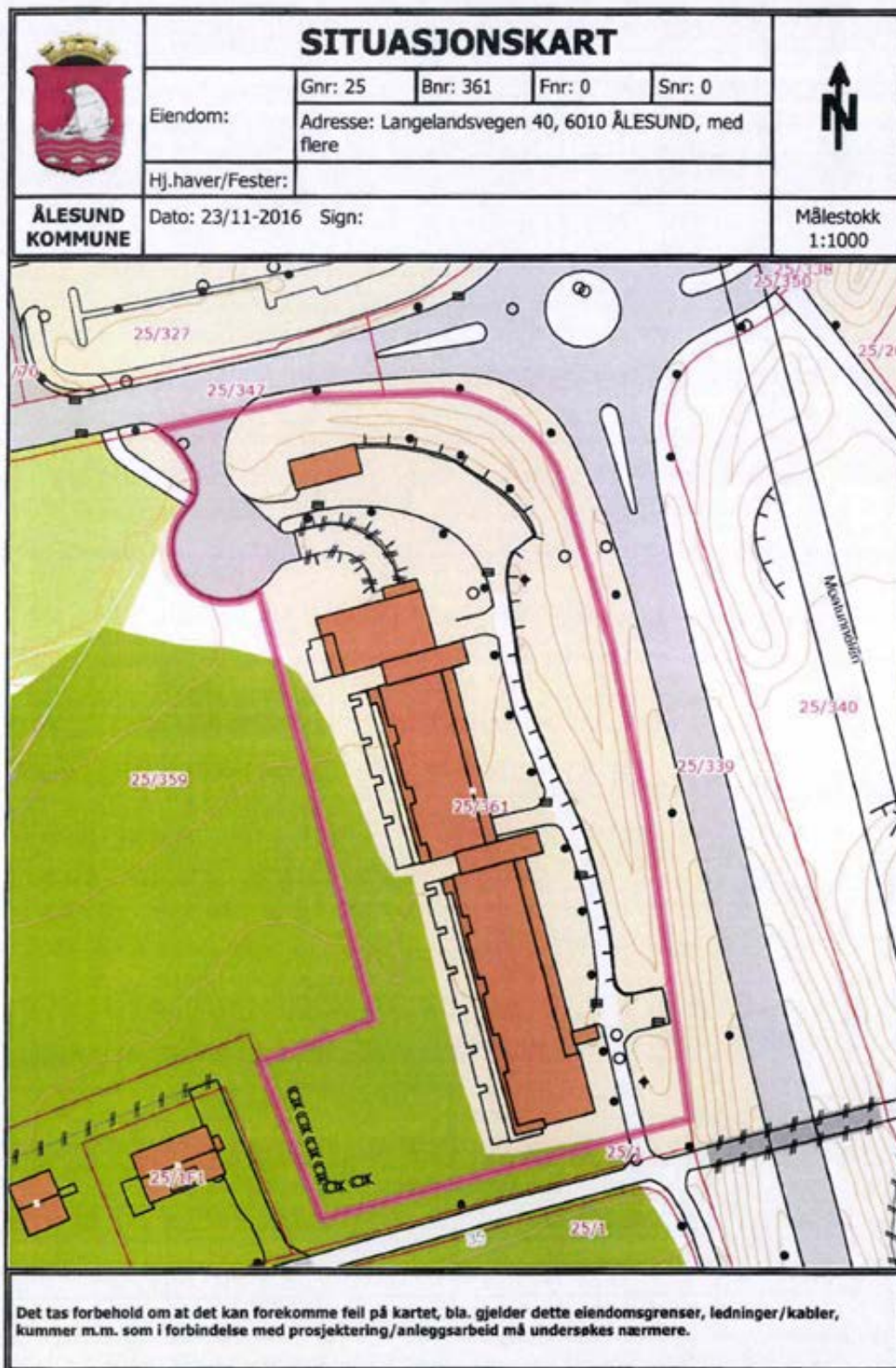


Gnr. 25, bnr. 361 i Ålesund kommune



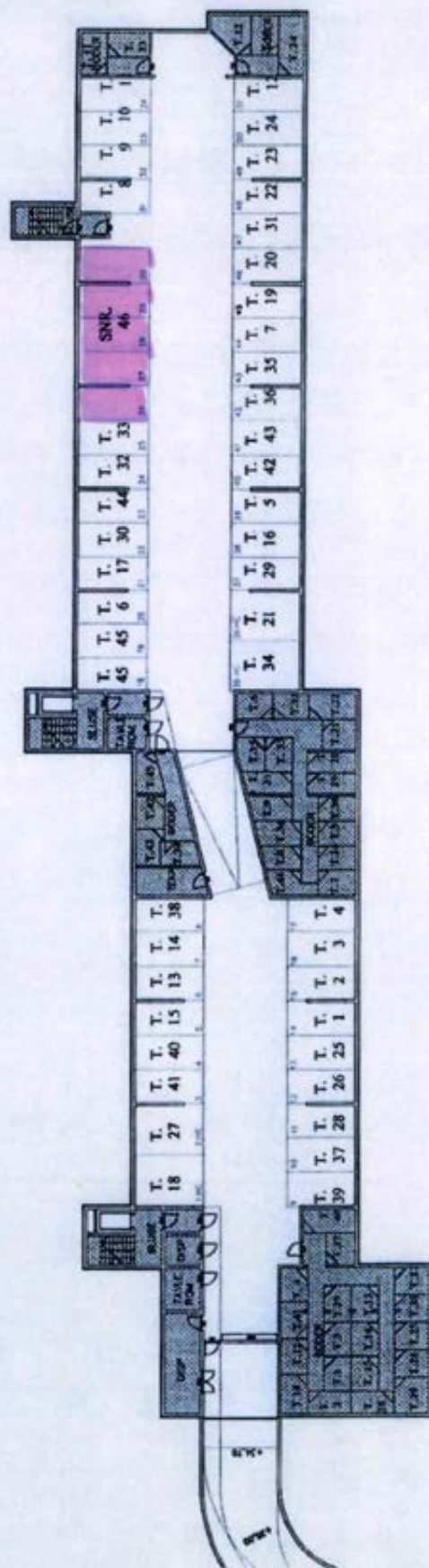
Seksjonsnr.	Eierbrøk	Seksjonsnr.	Eierbrøk
13	118/4566	19	87/4566
14	68/4566	20	87/4566
15	87/4566	21	87/4566
16	87/4566	22	87/4566
17	87/4566	23	86/4566
18	123/4566	24	143/4566

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



EKSISTERENDE SITUASJON

Gnr. 25, bnr. 361 i Ålesund kommune

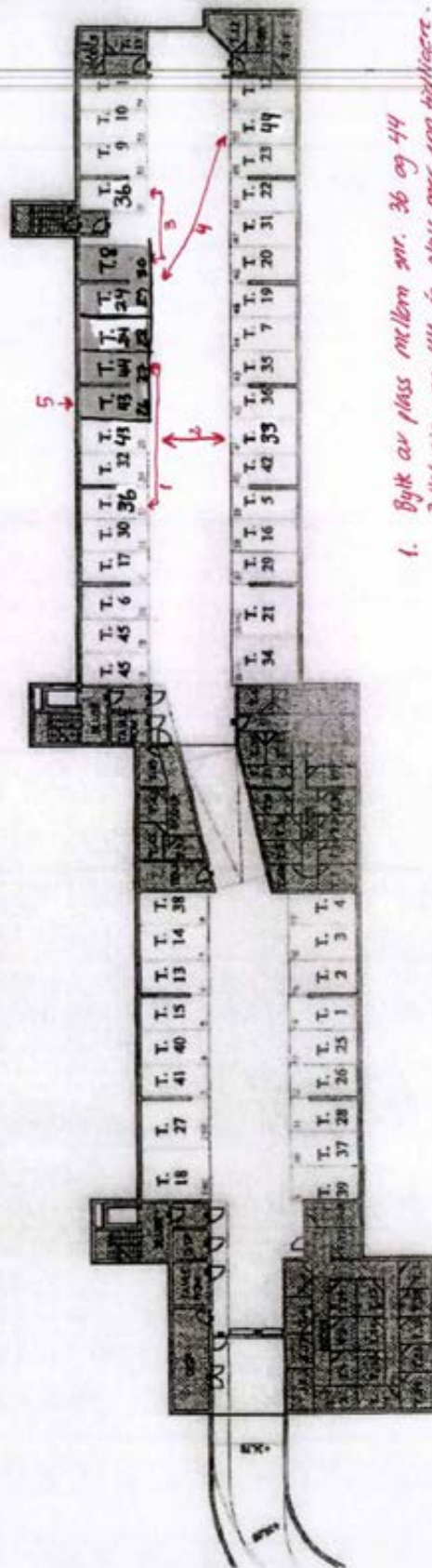


T = Tilleggsareal - Eks. T1 = Tilleggsareal til Smr. 1

PLAN KJELLER, A4=1:400

NY SITUASJON

Grnr. 25, bnr. 36 i Alesund kommune



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

1. Bytt av plass mellom snr. 36 og 44
Byttet gir snr. 44 en 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 en plass mer enn tidligere.
Samme brøt endres.
5. Snr. 43 får en 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 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, 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

sjeananse 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 Allé

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, 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. 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

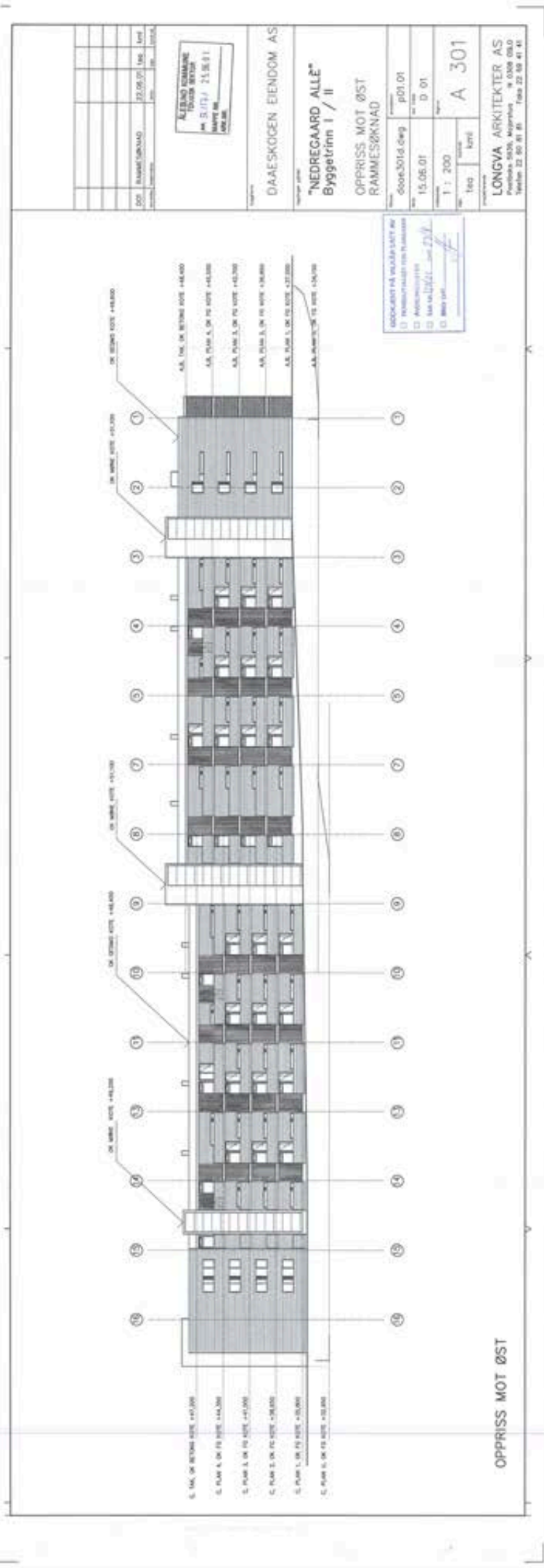
- a. Hver leilighet disponerer en eller flere biloppstillingsplasser i felles garasjeanlegg. Hver beboer plikter å holde orden på sin plass. Parkerings/garasjeplassen skal ikke tjene som alminnelig oppbevaringsplass for diverse gjenstander. For eventuelle faste installasjoner i garasjen kan dette bare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

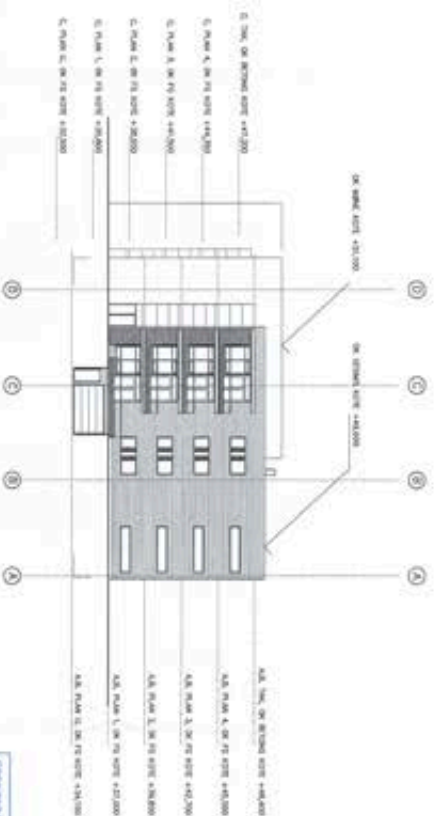
Beboerne plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer, herunder lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer. I slike tilfeller skal den enkelte beboer ikke henvende seg til leverandør eller håndverker, men skaden skal meldes til styret slik at man får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

11. ENDRING AV ORDENSREGLER

Endring av ordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.



OPPRIS MOT NORD



OPPRIS MOT NORD

15.06.01

1 : 200

A 304

LONGVA ARKITEKTER AS
Rundbane 50/56, 0419 Oslo
Tlf: 22 62 81 81

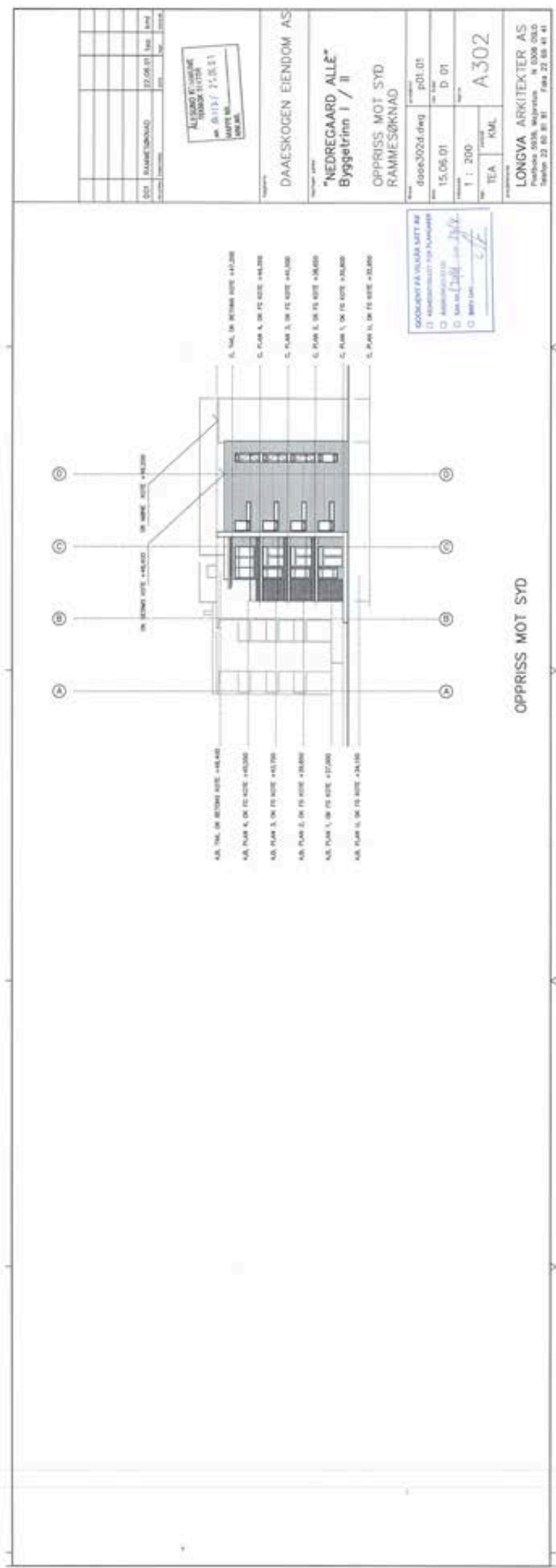
OPPRIS MOT NORD
RAMMESØKNAD

"NEDREGNAD ALLE"
Byggetrinn I / II

DAESKOGEN EIENDOM AS

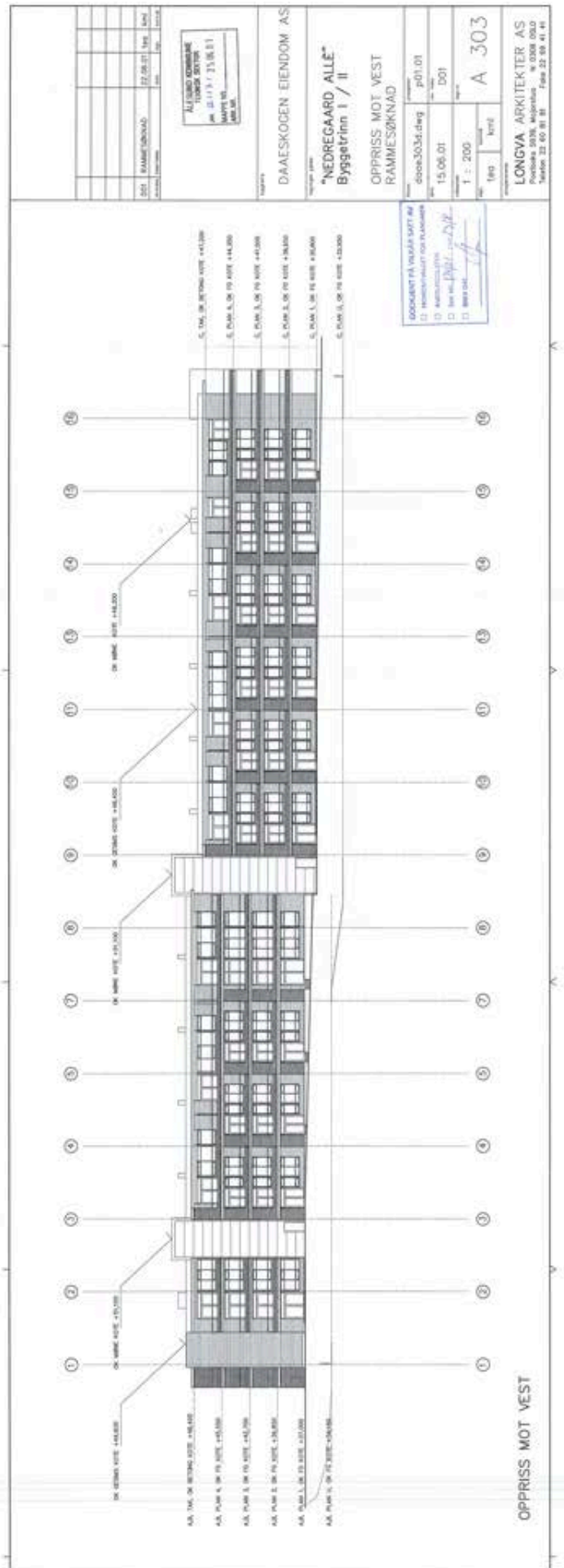
ALLESTEDS
2017/11/15

2017	RAMMESØKNAD	22.06.01	15.06.01
2017	RAMMESØKNAD	22.06.01	15.06.01



DAAESKOGEN EIENDOM AS	
"NEDREGAARD ALLE" Byggetrinn I / II	
OPPRISS MOT SYD RAMMESØKNAD	
15.05.01	
1 : 200	
TEA KML	
A302	
LONGVA ARKITEKTER AS	
Postboks 5018, Sagvågvei 14, 0308 OSLO	
Telefon 22 80 81 81 Fax 22 80 41 41	

GOOGLE EARTH
© 2008 Google
© 2008 Google
© 2008 Google





MØTEBOK FOR EN SAK

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

Sak nr.:	120/2001	Saksbeh.:	SVEIN LANGE LAND	Møtedato:	23.08.2001
Jour.nr.:	2001/ 21171			Avgjøres av:	HP
Arkiv:	25/361	Mappe:	200101099		

Politisk behandling:

Utvalg:	HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	Møtedato:	23.08.2001	Sak nr.:	120/2001
---------	--------------------------------	-----------	------------	----------	----------

**GNR. 25 BNR. 361 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR BOLIGBLOKK
EIER: DAAESKOGEN EIENDOM AS - ADRESSE: SPJELKAVIK.**

Vedlegg

1. Oversiktskart i M = 1 : 3000
2. Situasjonsskart i M = 1 : 500, nedkopiert.
3. Perspektivskisse i farger.
4. Arkitektens beskrivelse av tiltaket
5. Oppriss av nordfasade i M = 1 : 200
6. Oppriss mot vest, M = 1 : 200
7. Del av plan for en tilfeldig valgt etasje (2. etasje.)

Saksopplysninger

Søknaden gjelder rammetillatelse for boligblokk på Nedregaard, kalt Nedregaard Alle'. Bygget søkes oppført i h.h.t. plan og bestemmelser, er i 4 etasjer med underetasje og inneholder 45 leiligheter med varierende størrelse og består av 2 og 4 roms leiligheter. Søker har kalt disse for «seniorboliger» som lett vil kunne tilrettelegges til livsløpsstandard. Bilkparkering for byggets beboere er anlagt i underetasjen hvor uteboder også er samlet. Det er vist 4 stk. hk. P - plasser og dette er prosentvis i samsvar med vegvesenet sin norm.

Atkomsten skjer fra regulert avkjørsel fra «samleveg 3» Langelandsvegen. Det er anlagt en snuplass like etter avkjørselen og denne er samtidig ment som «fordelingsområde» for trafikken til fremtidige bygg i området. Løsningen er tidligere drøftet med seksjon for plan- og trafikk og den er nå i samsvar med ønsket derfra.

Vurdering

Tiltaket er overensstemmende med planen og er plassert i samsvar med illustrasjonsplanen for området, framlagt samtidig med reguleringsplanen. Det er derfor ikke krav om egen bebyggelsesplan.

Det foreligger uttalelse fra brannsjefen(internt notat), hovedutvalget for undervisning og planseksjonen.

Brannsjefen forutsetter at det framføres nødv. teknisk infrastruktur slik at de kan betjene bygget ved brann.

Hovedutvalget for undervisning har i sitt vedtak uttalt at utbyggingen ikke medfører press på grunnskolen da blokken er tilrettelagt for eldre/enslige.

Planseksjonen sier at tiltaket samsvarer med rammer som er gitt. Det nevnes at det vurderes en fotgjengerkryssing av Langelandsvegen mellom avkjørselen til Moa Syd og avkjørsel til aktuelle bygg. Hovedårsaken er at det, spesielt før det er etablert annen bebyggelse lenger vest med internt gangvegssystem som knyttes opp til Moaalleens forlengelse, kan bli en uheldig kryssing over Langelandsvegen til kjøpesenteret nord for blokka.

Som en ser er det anlagt en bygningskonstruksjon i støyskjermen/jordvollen. Dette er miljøstasjonen. Plassering er utløst av krav fra renovasjonen som ikke ønsker å trafikkere internvegen, dessuten er det mindre resurskrevende å hente avfallet på ett sted.

Plasseringen er ikke problematisk i forhold til støyvollen. Avfallsplan leveres ved igangsettingstillatelse.

Gjesteparkering er henlagt til området ved miljøstasjonen og er stor nok til 10 biler.

Vedtektene sier 0,25 pr. leilighet noe som gir 11,25 plasser for de 45 leilighetene idet det er samme kravet til to- romsleiligheter. Det er mulighet for utvidelse med en plass.

Fasadetegningene viser at piper og heissjakter rager over gesims.

Vi forutsetter at konstruksjoner/byggverk som hører til ventilasjonssystemet o.l ikke skal føres opp over gesims.

Det er gitt mulighet for vedfyring. Det er lagt opp til at noen leiligheter vil måtte benytte samme pipestamme, men med påkopling etter en mellomliggende etasje/leilighet. Lydkravet mellom leilighetene via pipe må dokumenteres opprettholdt.

Det er en uoverensstemmelse mellom plan og fasade når det gjelder noen pipeplasseringer og det er mellom aksene 4 - 5 og 10 - 11 det er forskyvning.

I søknaden er det oppført «annet» når det gjelder oppvarming. Eiendommen ligger innenfor Tafjord Kraft (TK)sitt konsesjonsområde og det ligger ledninger fram til nærliggende område. Det må derfor kreves tilknytning til TK sitt fjernvarmenett, kfr. referat fra forhåndskonferanse den 19.03.2001.

At referat fra forhåndskonferansen ikke er underskrevet av søker, anses som en forglemmelse, men må forutsettes gjort innen det søkes igangsettingstillatelse.

Høydeplassering slik det går fram av tegning A 201/A 304/A 303.

Konklusjon

Søknaden er innefor den gitte ramme og må kunne godkjennes.

Sektorsjefens innstilling:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 7 kan oppfylles godkjenner Hovedutvalget plansaker for sin del søknaden om rammetillatelse datert 22.06.01.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
 2. Kontrollplaner må være godkjent, kfr. plan- og bygningslovens § 97.
 3. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan og bygningslovens § 98.
 4. Heiseanlegget må anmeldes og godkjennes særskilt, kfr. TEK 97 § 9-62.
 5. Bygget må tilfredsstille kravene i TEK § 10-31.3.
 6. Atkomsten til bygget må tilfredsstille krav i TEK § 10-21.
 7. Bygningen må tilknyttes fjernvarmeanlegg, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 66 a.
- Utvalget gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:
- A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan og bygningslovens § 109). Faktura blir utsendt separat.
 - B. Kvittering for betalt tilknytningsavgift i samsvar med reg. 6.312 pkt. nr. 7 i forskriftene for vann og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registrerings pliktig til GAB registeret.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 4 og pkt. A - B er oppfylt/ foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan og bygningslovens § 95 nr 9 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Saken oversendes: Avd. for vann avløp og renovasjon, kfr. pkt.B.

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Knut Bang
sektorsjef

Lars Vartdal
avdelingssjef

Hovedutvalget for plansakers enstemmige vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 - 7 kan oppfylles godkjenner Hovedutvalget plansaker for sin del søknaden om rammetillatelse datert 22.06.01.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
2. Kontrollplaner må være godkjent, kfr. plan- og bygningslovens § 97.
3. Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan og bygningslovens § 98.
4. Heiseanlegget må anmeldes og godkjennes særskilt, kfr. TEK 97 § 9-62.
5. Bygget må tilfredsstille kravene i TEK § 10-31.3.
6. Atkomsten til bygget må tilfredsstille krav i TEK § 10-21.
7. Bygningen må tilknyttes fjernvarmeanlegg, kfr. vedtekt til plan og bygningslovens § 66 a.

Utvalget gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvitting for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan og bygningslovens § 109). Faktura blir utsendt separat.
- B. Kvitting for betalt tilknytningsavgift i samsvar med reg. 6.312 pkt. nr. 7 i forskriftene for vann og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registrerings pliktig til GAB registeret.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 4 og pkt. A - B er oppfylt/ foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan og bygningslovens § 95 nr 9 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

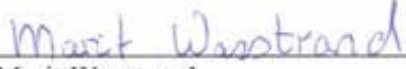
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Saken oversendes: Avd. for vann avløp og renovasjon, kfr. pkt.B.

Berørte parter underrettes om vedtaket.

Rett utskrift.

Dato : 28.08.01


Marit Wasstrand
sekretær



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 24

Adresse: Langelandsvegen 42
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

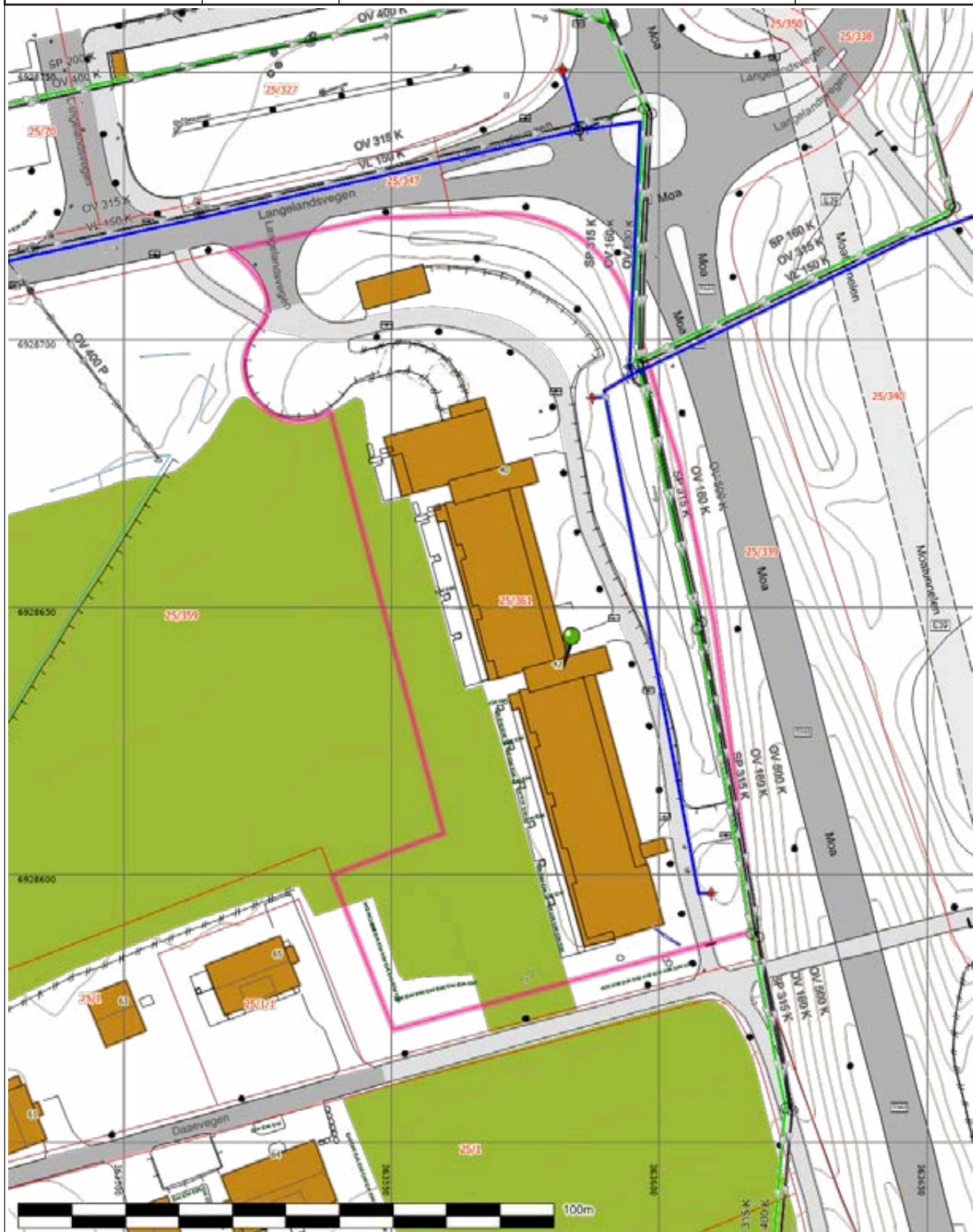
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 24

Adresse: Langelandsvegen 42
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

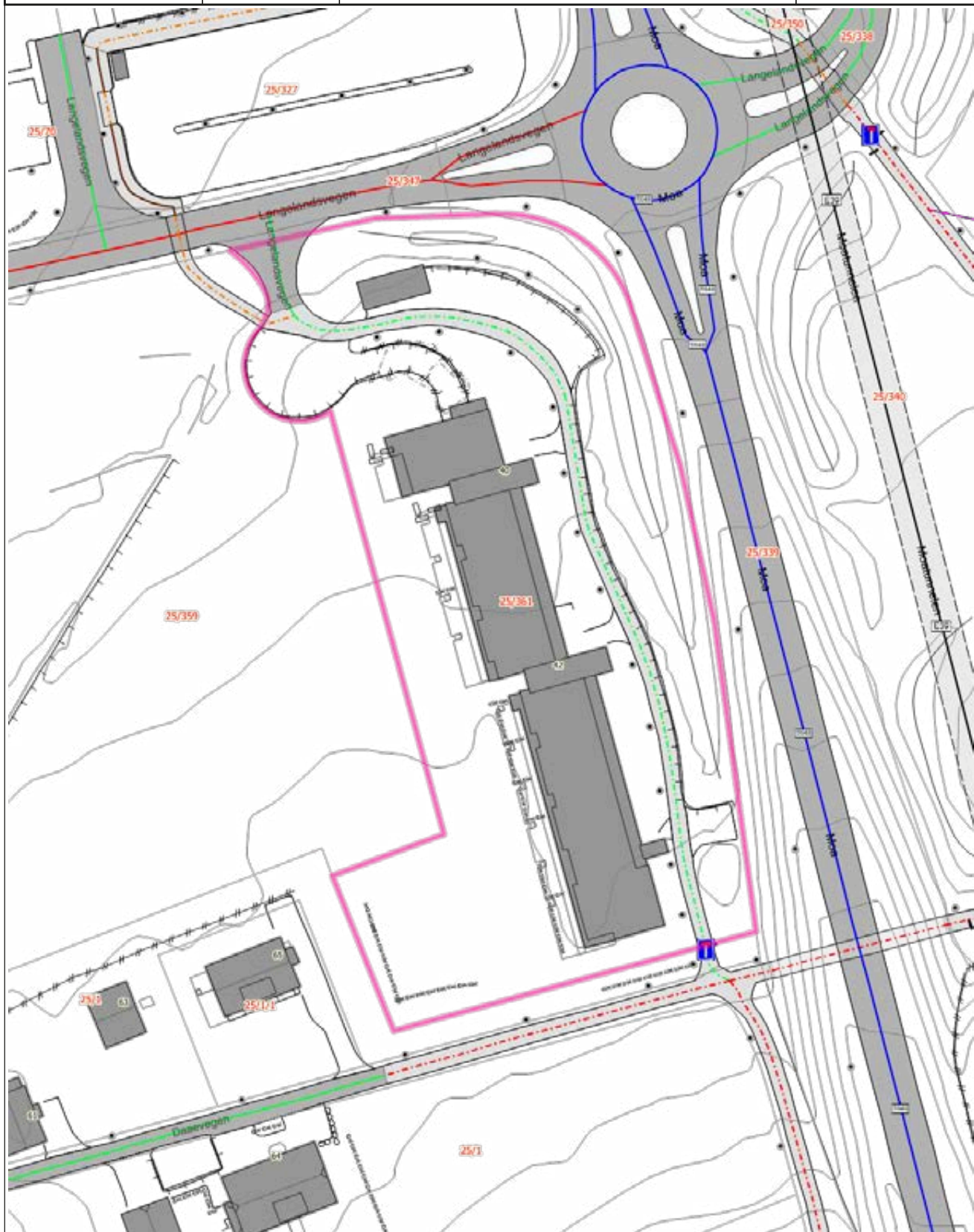
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 24

Adresse: Langelandsvegen 42
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	Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru
Vegdekkekant undergang	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve 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	



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 24

Adresse: Langelandsvegen 42
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

Kommunedelplan

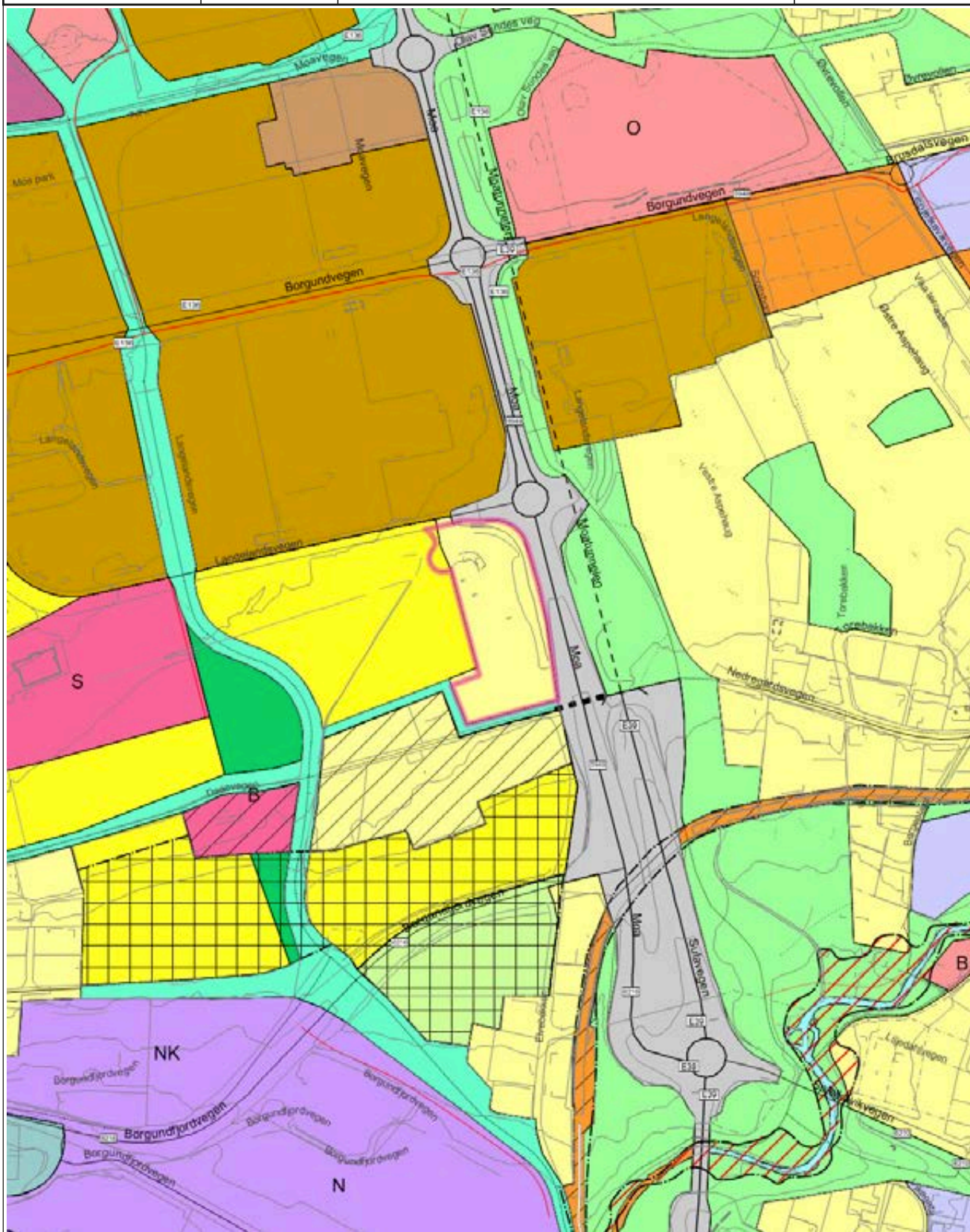
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 361 Fnr: 0 Snr: 24

Adresse: Langelandsvegen 42
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

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

25

361

0

24

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

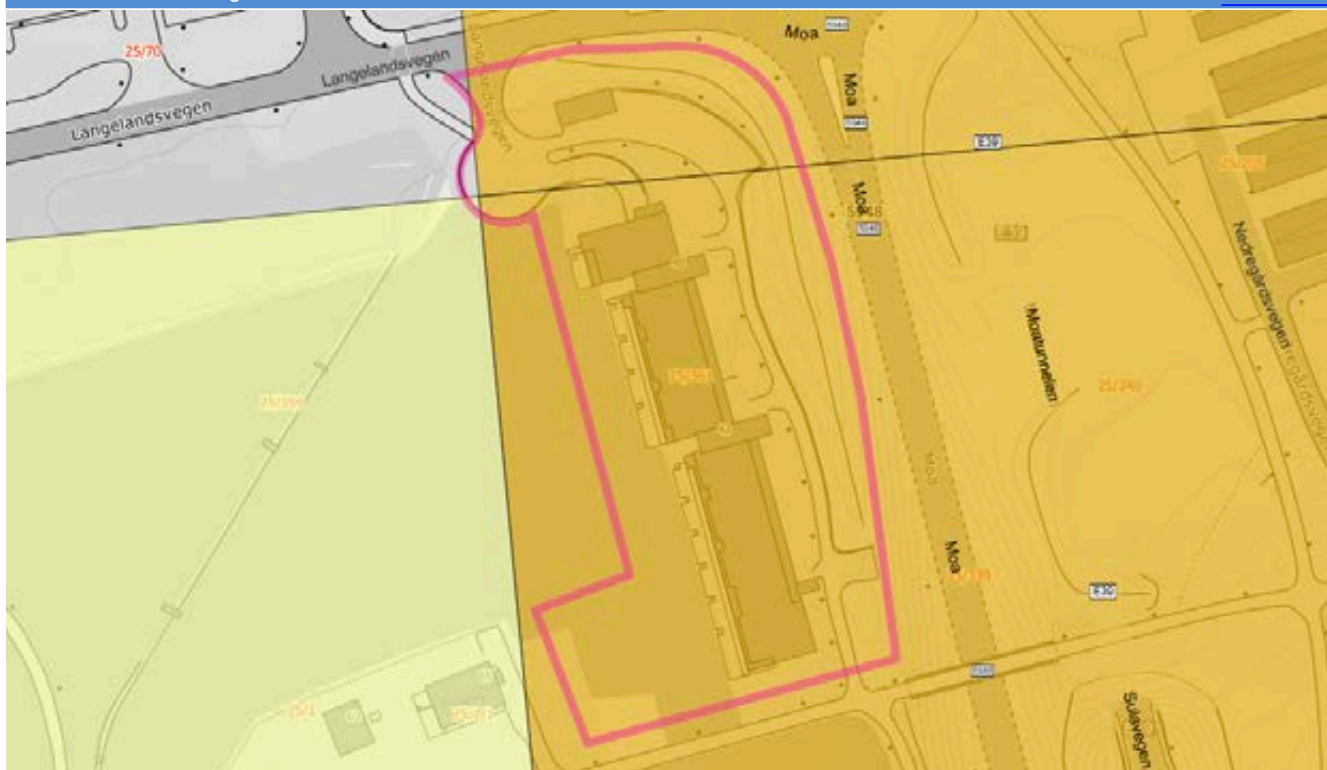
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

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



- Støy rød sone veg (over 65 dBA)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		1708.2m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		3429.9m ²

Tema uten treff:

- Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

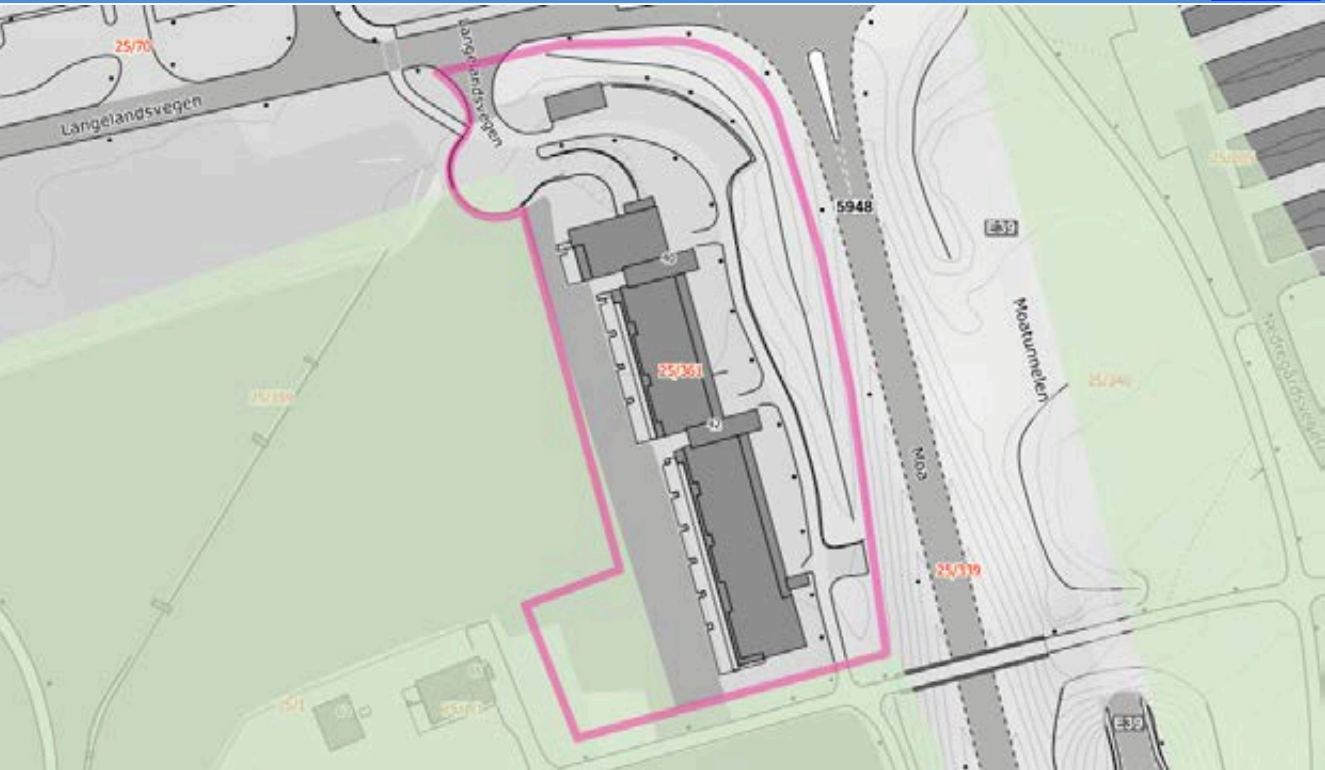
Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt
- Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

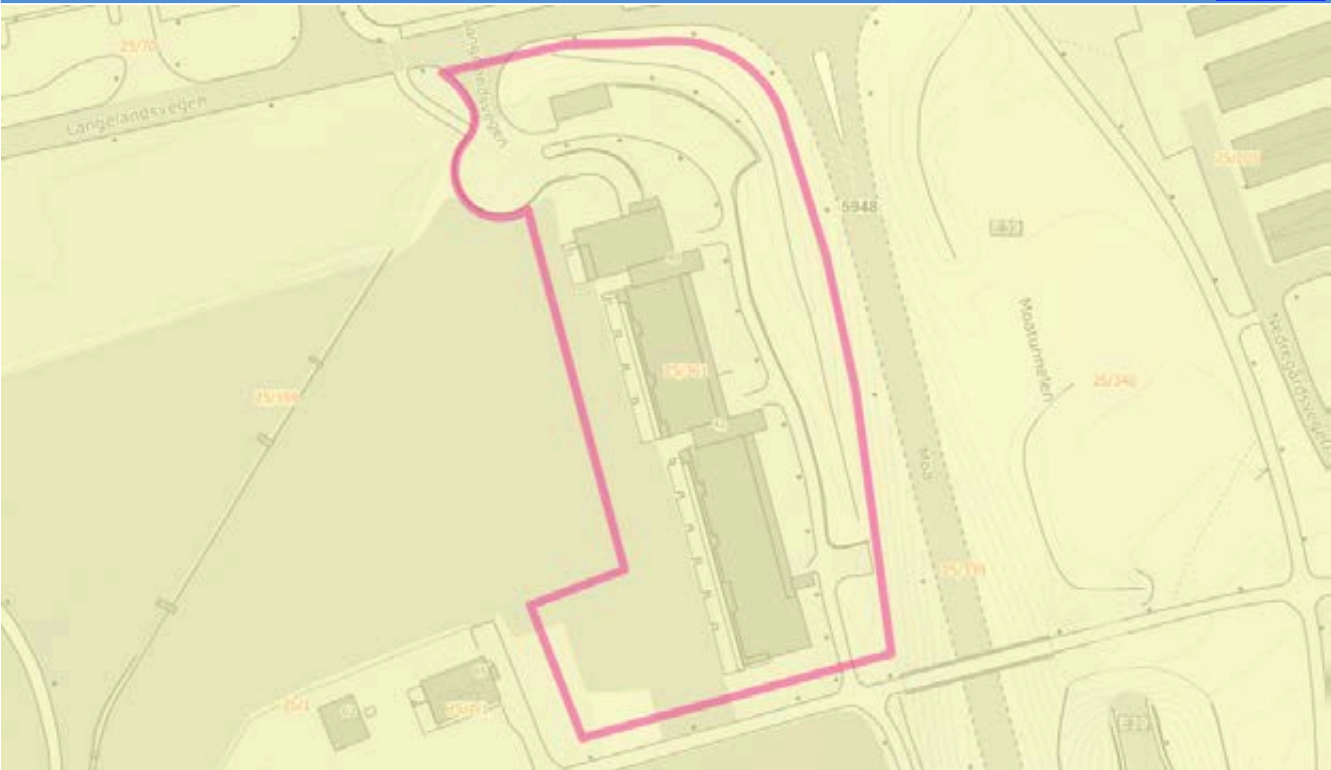


Andre friluftslivsområder

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

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotroute	Sykkelroute
AnnenRute	Skiløype	Nærturterreng
Leke- og rekreasjonsområde	Grønnkorridor	Marka
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Jordbrukslandskap	Utfartsområde
Store tuområder med tilrettelegging	Store tuområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder
Bestemmelsesområde marka		

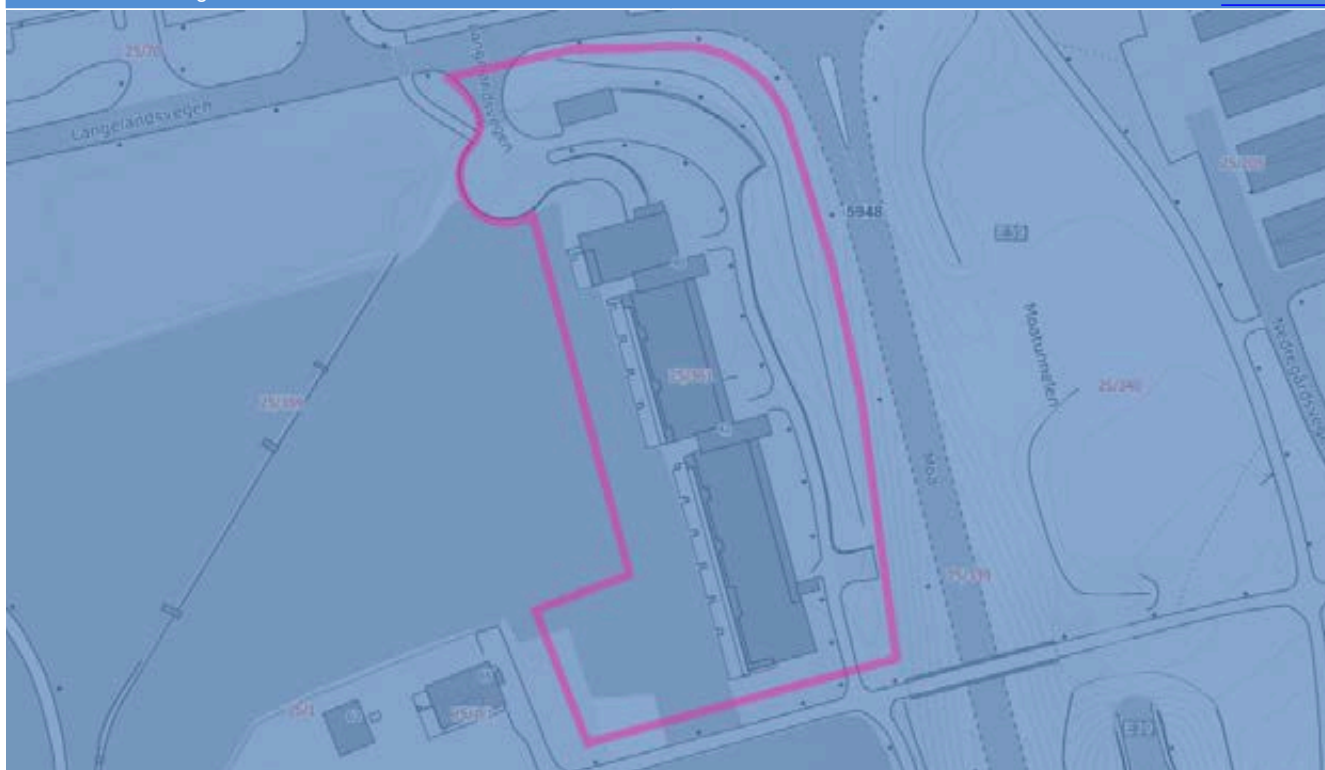


Radon aktsomhet - Moderat til lav

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

Analysetema	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 - Breelavsetning	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)	

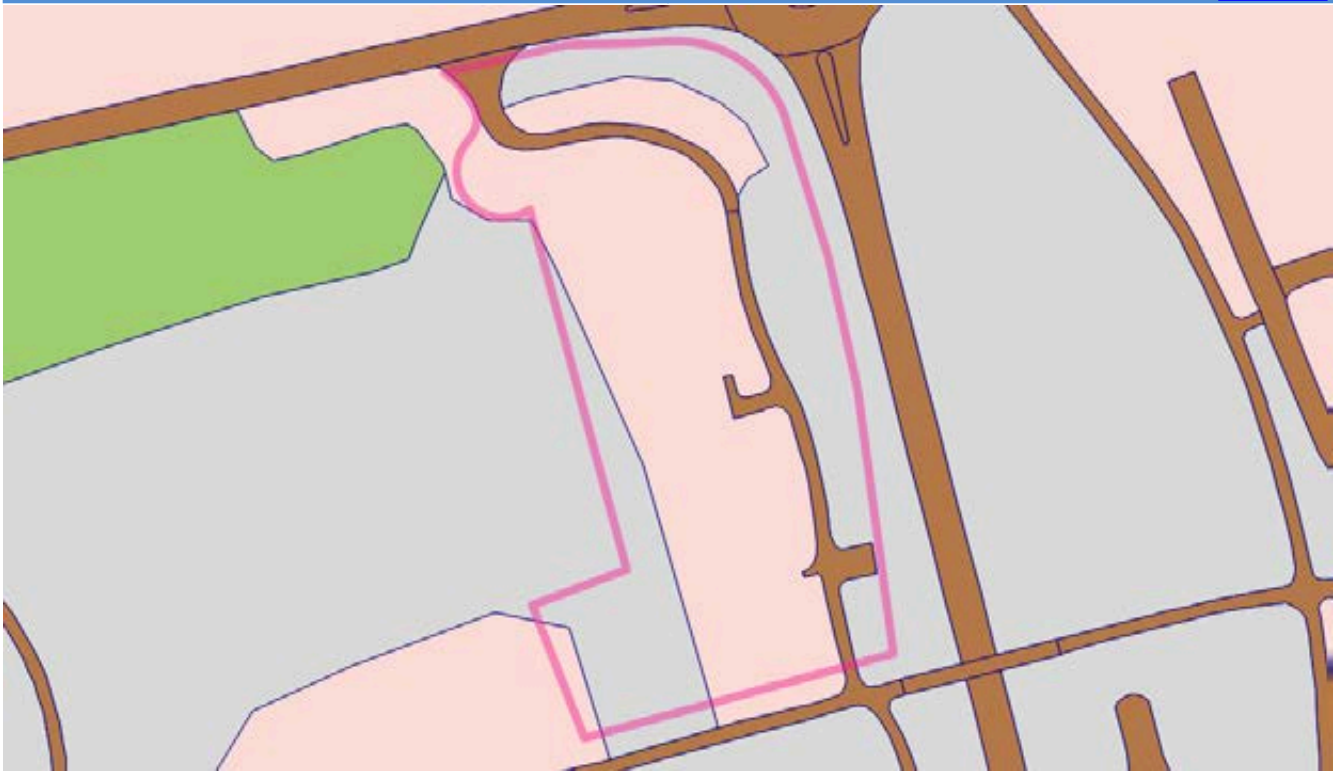


-  Vernskog
-  Dyrkbar jord
-  Furudominert
-  Lauvdominert

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

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

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

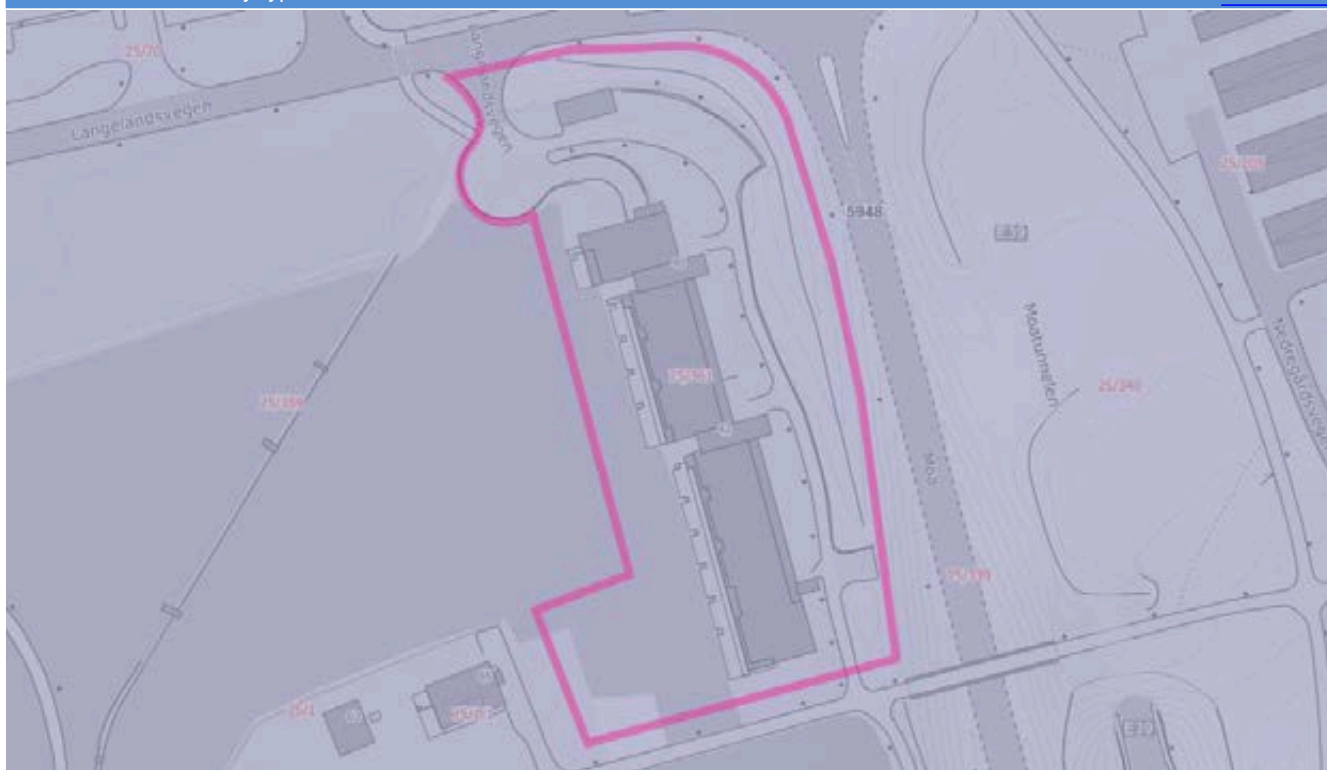


 Nedbørfelt

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

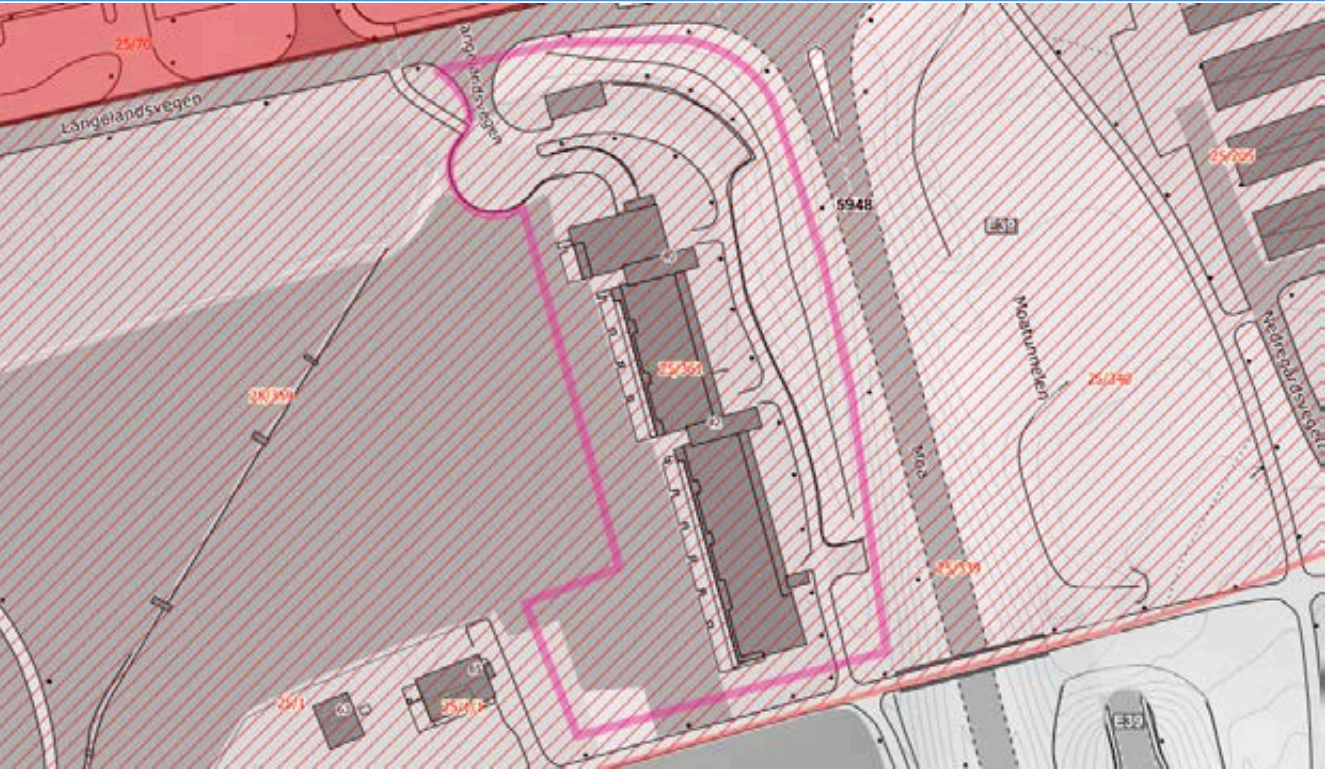
 Gangveg

 Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk

Analyssetema	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	Friluftsjnteresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei
Prioriterte naturtyper	Viktige områder vilt	Gyteamråder



-  Sone 1 - Urban fortetting
-  Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

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

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

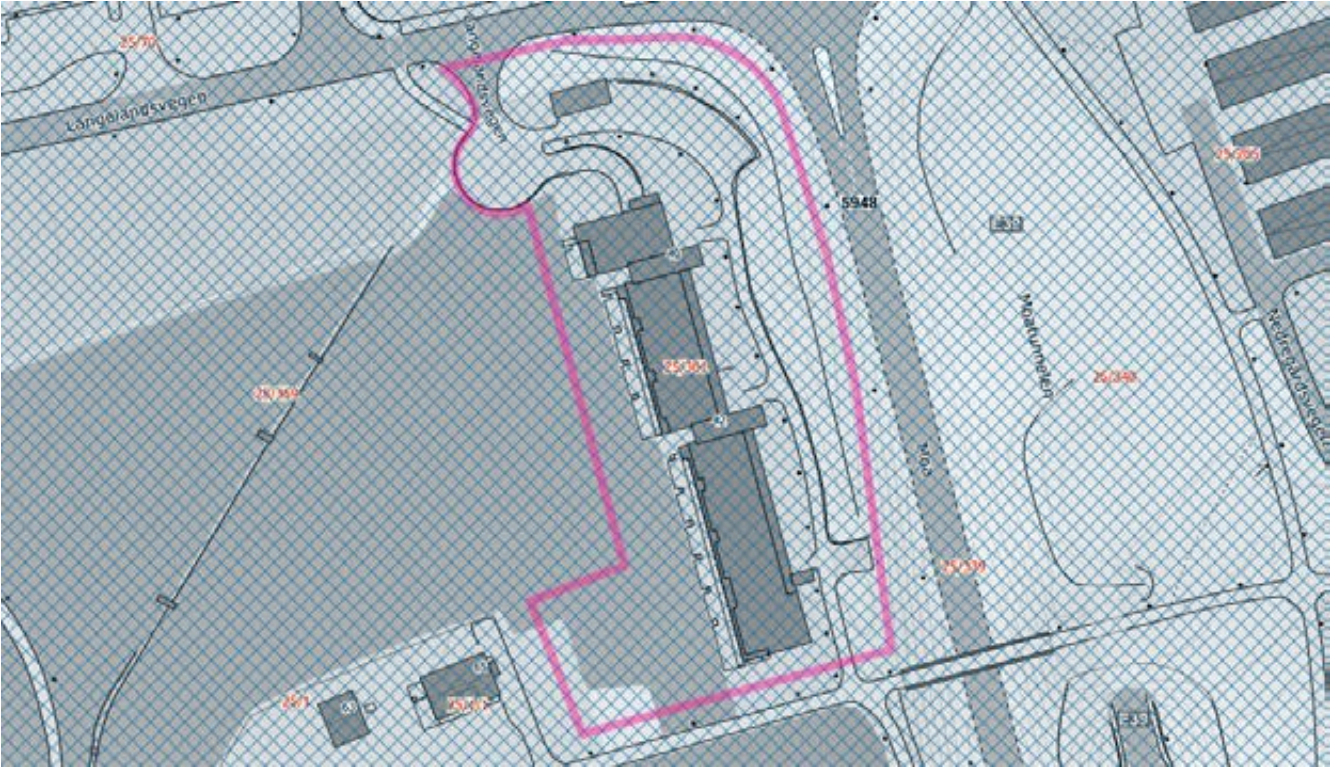


-  Flom aktsomhetsområde
-  Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

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)



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		9233.85m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

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

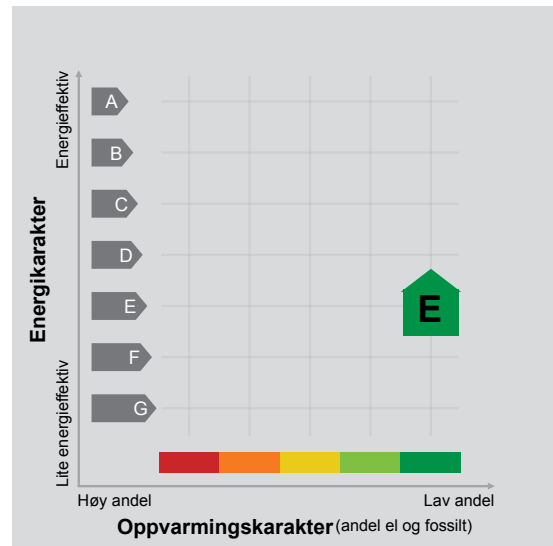
Datasett uten treff/status ukjent (36)

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 - Enkeltninner, kulturmiljøer, brannsmiteområder 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Langelandsvegen 42
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	361
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19994902
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-195093
Dato	03.12.2025



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

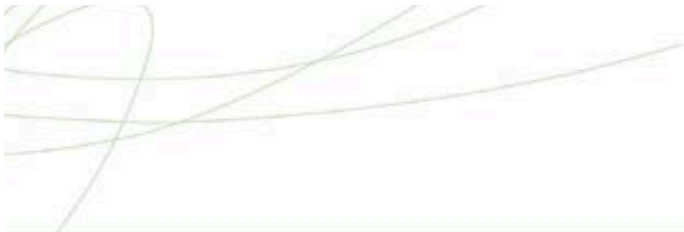
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

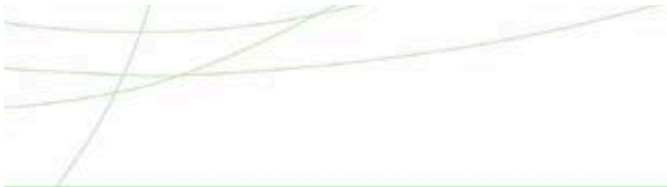
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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 garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.

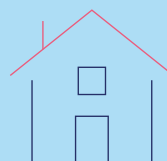
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 2-0275/25
Adresse: Langelandsvegen 42, 6010 ÅLESUND, gnr. 25,
bnr. 361, snr. 24 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen
Tlf: 92241140
Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.12.2025

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/