DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Skarpetegvegen 2

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skarpetegvegen 2, 6012 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 17, bnr. 994
Andelsnummer 14

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2136 **Eiendomsverdi ref nr:** WP4281

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

Medlem av Norsk takst

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 2003 og ca 23 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Yttertak av takstoler tekket med betongstein.
Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig.
Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.
Terrasseplatting på ca 9 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.
Ang Borettslaget; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat på gulv. Montert nytt i 2026 etter vannlekkasje-forsikringssak.
Det er malte gipsplater på vegger og himling. Brannskillevegg mot naboleilighet mot vest er montert nytt i 2026 etter vannlekkasje-forsikringssak. Leiligheten er malt innvendig i 2026.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er avrettet sandgrunn med flytende sponplategulv i 1. etasje.
Det er innvendige slette finerdører i boligen.
Leiligheten har vært utsatt for fuktlekkasje og store deler av innvendige overflater er renovert og fornyet med bla ny avretting av gulv, nye flytende gulvsponplater og laminatgulv, ny membran/tettesjokt og fliser på bad, ny brannskillevegg mot nabo, maling av overflater og himlinger og delvis oppgradering og utbedring av røropplegg og elektrisk opplegg. Forsikringssak.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Nedsenket dusjsone med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.
Badet er renovert i 2026 etter fuktlekkasje. Badet er renovert av Nime AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fyllingsfronter. Det er ventilator over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert fuktsensor med vannstoppsystem og vv-bereder i benk. Det er opplyst at kjøkkenet ble montert brukt i 2021.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Delvis oppgradert i forbindelse med vannskade i 2026.
Innvendige avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad. Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.
Vv-bereder fra byggeår i kjøkkenbenk.
Sikringsskap med automatsikringer. Deler av det elektriske opplegget er utbedret av Zenith Elektro AS etter vannlekkasje i 2026.
Brannslukkingsapparat. Seriekoblet røykvarslere tilknyttet felles brannvarsling.
Det er installert sentralstøvsuger i boligen. Det er ikke meldt om feil eller mangler ved støvsuger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m²
Totalpris	2 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 950 000

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

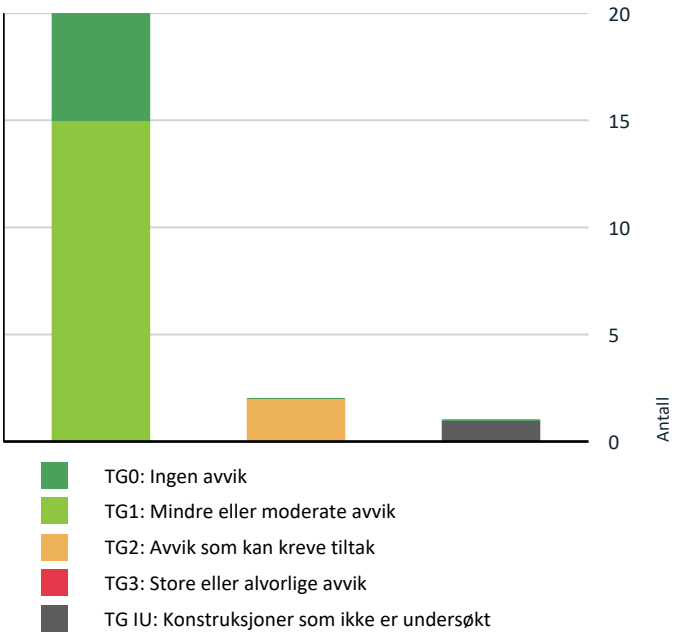
Opprinnelig skyvedør mellom soverom og bad er kledd igjen.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags energiglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting på ca 9 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er laminat på gulv. Montert nytt i 2026 etter vannlekkasje- forsikringssak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er malte gipsplater på vegger og himling. Brannskillevegg mot naboleilighet mot vest er montert nytt i 2026 etter vannlekkasje- forsikringssak. Leiligheten er malt innvendig i 2026.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er avrettet sandgrunn med flytende sponplategulv i 1. etasje. Det er opplyst at deler av sandmasse er utskiftet og avrettet etter fuktlekkasje. Det er montert nytt flytende sponplategulv.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige slette finerdører i boligen. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at innvendige dører ble skiftet i 2022. Skyvedør til soverom fra byggeår.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har vært utsatt for fuktlekkasje og store deler av innvendige overflater er renovert og fornyet med bla ny avretting av gulv, nye flytende gulvsponplater og laminatgulv, ny membran/tettesjokt og fliser på bad, ny brannskillevegg mot nabo, maling av overflater og himlinger og delvis oppgradering og utbedring av røropplegg og elektrisk opplegg. Forsikringssak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Nedsenket dusjsone med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg

Tilstandsrapport

for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. Badet er renovert i 2026 etter fuktlekkasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er renovert av Nime AS.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger, malte gipsplater i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedsenket dusjsone med glassdører, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon på vegg tilknyttet felles mekanisk avtrekk i bygget.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder og dokumentasjon. Badet er renovert i august/september 2026 og har ikke vært tatt i bruk etter renovering. Det er utført fuktsøk med Tramex ME5 uten å avdekke unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fyllingsfronter. Det er ventilator over integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert fuktsensor med vannstoppsystem og vv-bereder i benk. Det er opplyst at kjøkkenet ble montert brukt i 2021. Det er noen små fuktskjolder på skapfront.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Delvis oppgradert i forbindelse med vannskade i 2026.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra bad. Naturlig ventilasjon forøvrig med spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vv-bereder fra byggeår i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Deler av det elektriske opplegget er utbedret av Zenith Elektro AS etter vannlekkasje i 2026.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Seriekoblet røykvarslere tilknyttet felles brannvarsling.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert sentralstøvsuger i boligen. Det er ikke meldt om feil eller mangler ved støvsuger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod på ca 5 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av takstoler tekket med betongstein, inngangsdør av treverk. Det er innlagt strøm.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

58 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Bod

Andre bygg: Utebod
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Norsk takst

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

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 uten fradrag		**2 550 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	35 686
Fradrag for andel felles gjeld	-	277 327
Konklusjon markedsverdi		**2 300 000**

Markedsvurdering

Andelsleilighet beliggende i Skarpetegvegen på Blindheim. Eiendommen ligger i et etablert område med boligblokker, konsentrert bebyggelse, helsehus og butikker/næringsvirksomhet i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heimdal 53B ,6012 ÅLESUND 59 m² 2014 2 sov	10-08-2026	3 290 000	**3 400 000**		3 400 000	**57 627**
2	Heimdal 55A ,6012 ÅLESUND 60 m² 2014 2 sov	03-06-2026	3 290 000	**3 300 000**		3 300 000	**55 000**
3	Skarpetegvegen 2 ,6012 ÅLESUND 60 m² 2003 1 sov	30-07-2026	2 800 000	**2 850 000**	277 328	3 127 328	**52 122**
4	Skarpetegvegen 2 ,6012 ÅLESUND 55 m² 2003 1 sov	22-04-2025	2 300 000	**2 650 000**	306 017	2 956 017	**50 966**
5	Skarpetegvegen 11C ,6012 ÅLESUND 71 m² 2005 2 sov	27-05-2026	3 600 000	**3 475 000**		3 475 000	**48 944**
6	Skarpetegvegen 3 ,6012 ÅLESUND 72 m² 2002 1 sov	06-09-2026	3 150 000	**3 150 000**	49 291	3 199 291	**44 435**
7	Skarpetegvegen 2 ,6012 ÅLESUND 59 m² 2003 1 sov	15-06-2026	1 400 000	**1 925 000**	282 109	2 207 109	**37 409**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		60 612
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 450 000**

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 500 000**

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.		450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 950 000**

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

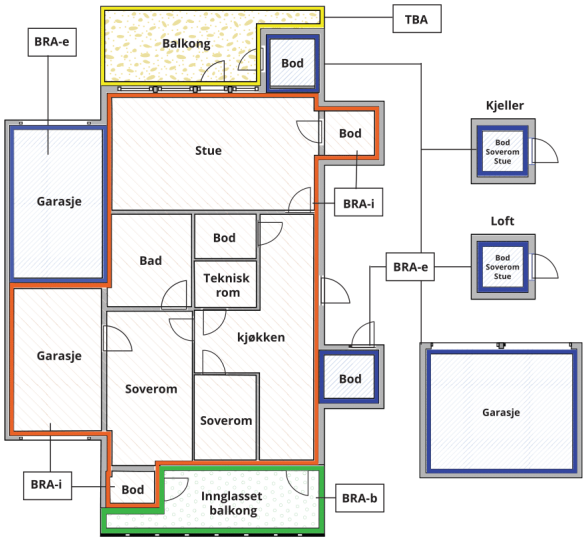
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	58			58	9
SUM	**58**				**9**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig skyvedør mellom soverom og bad er kledd igjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er stedvis renovert og oppusset i 2026 etter vannlekkasje fra leilighet i etasjen over. Forsikringssak.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Elisabeth Brennhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	17	994		0	1416 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skarpetegvegen 2

Hjemmelshaver
Blindheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/BLINDHEIM BORETTSLAG	981299876	U0102	Mobo	Brennhaug Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
14	200	165 000	35 686	*31.12.2025*	277 327	*27.08.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		2 000
Omløpsmidler:		740 678	Samlet innskuddskapital:		3 100 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	3 637	Langsiktig gjeld (+):	+	5 925 000
Disponible midler:		737 041	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		9 025 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skarpetegvegen på Blindheim og ligger i et etablert område med boligblokker, konsentrert bebyggelse, helsehus og butikker/næringsvirksomhet i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplanting. Det er oppført uteboder på eiendommen. Felles tomt for Borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader kr 5051,- pr mnd inkl felles forsikring, kommunale avgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	17.09.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	25.08.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	25.08.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	10.04.2001		Gjennomgått	3	Nei
Årsberetning/regnskap	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.02.2003	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Skarpetegvegen 2, 6012 ÅLESUND

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skarpetegvegen 2	Skarpetegvegen 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Brennhaug, Elisabeth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var en vannlekkasje i leiligheten som medførte behov for omfattende utbedringer. I forbindelse med forsikringssaken ble det avdekket og utbedret flere forhold ved rørinstallasjonene på badet som tidligere var utført av ufaglærte.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Som en del av forsikringsutbedringen ble badet pusset opp, og flere rørleggerarbeider ble utbedret og kontrollert av faglærte. Arbeidene omfattet blant annet utbedring av tidligere rørinstallasjoner som var utført av ufaglærte.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VB Kjell Wangberg Larsen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i vannrør mellom etasjene fra leiligheten over. Utbedret av forsikringsselskap.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forsikringssak dekket av boretslagets forsikring. Samme sak som badet. Som en del av forsikringsutbedringen ble badet pusset opp, og flere rørleggerarbeider ble utbedret og kontrollert av faglærte. Her ble også avløp på badet oppgradert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VB Kjell Wangberg Larsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66042264

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elisabeth Brennhaug	**2026-08-25**

Identification

Elisabeth Brennhaug

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Budsjett Blindheim Borettslag

	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Inntekt		
Innkrevde felleskostnader	1 289 000	1 246 600
Kabel TV avgift	107 800	107 800
Sum inntekt	1 396 800	1 354 400
Kostnader		
Personalkostnader	11 300	8 500
Styrehonorar	80 000	60 000
Avskrivninger	19 995	20 000
Energi og strøm	17 000	16 000
Vedlikehold	50 000	50 000
Revisjonshonorar	8 700	8 000
Forretningsførerhonorar	64 800	62 400
Kabel-TV	107 800	107 800
Forsikringer	113 500	104 300
Kommunale avgifter	241 000	256 200
Snøbrøyting	8 000	0
Andre driftskostnader	67 200	65 700
Sum kostnader	789 295	758 900
Driftsresultat	607 505	595 500
Finansinnt. og kostnad		
Renteinntekt	30 000	25 000
Rentekostnad	282 500	339 400
Resultat finans	-252 500	-314 400
Årsresultat	355 005	281 100

BUDSJETT 2026 - BLINDHEIM BORETTSLAG

Årsresultat

Budsjettert årsresultat skal dekke avdrag på lån og evenuelt økning av dipsonible midler.

Budsjettert årsresultat:	**Beløp**
Årsresultat	355 005
Avskriving strømmålere	19 995
Avdrag lån DNB	395 000
Endring i disponible midler	**-20 000**

Borettslaget vil bruke av oppsparte midler til å dekke deler av driftskostnadene i 2026

Felleskostnader

Leilighet nr	Drifts-kostnader 2026	Renter 2026	Avdrag 2026	Totale felles-kostnader 2026	TV/Bredbånd 2026	Felles-kostnader inkl. TV/Bredbånd 2026	Drifts-kostnader 2025	Renter 2025	Avdrag 2025	Totale felles-kostnader 2025	TV/Bredbånd 2025	Felles-kostnader inkl. TV/Bredbånd 2025	Endring i felles-kostnader
1	2 870	1 326	1 854	6 050	449	6 499	2 404	1 593	1 854	5 851	449	6 300	199
2	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
3	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
4	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
5	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
6	2 870	1 326	1 854	6 050	449	6 499	2 404	1 593	1 854	5 851	449	6 300	199
7	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
8	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
9	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
10	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
11	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
12	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
13	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
14	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
15	2 870	1 326	1 854	6 050	449	6 499	2 404	1 593	1 854	5 851	449	6 300	199
16	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
17	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
18	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
19	2 467	1 140	1 594	5 201	449	5 650	2 067	1 369	1 594	5 030	449	5 479	171
20	2 870	1 326	1 854	6 050	449	6 499	2 404	1 593	1 854	5 851	449	6 300	199
	611 500	**282 500**	**395 000**	**1 289 000**	**107 760**	**1 396 760**	**512 200**	**339 400**	**395 000**	**1 246 600**	**107 760**	**1 354 360**	**42 400**

BUDSJETT 2026 - BLINDHEIM BORETTSLAG

Boligopplysninger:

Blindheim Borettslag		**Vår ref.:**	143/14	**Fødselsdato eier:**	05.07.1995
Skarpetegvegen 2		**Type:**	Frittstående Borettslag		
6012 ÅLESUND		**Eiere:**	Elisabeth Brennhaug		
Organisasjonsnr:	981 299 876	**Andelsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 051**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld	1 594
	Felleskostnader	1 868
	Renter andel fellesgjeld	1 140
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	449

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	277 327	Gjeld siste årsoppg.:	286 890
Klient ajourf. lån:	5 727 500	Klient gj. s. årsoppg.:	5 925 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 35947, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.08.2026: 5.31% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 27.08.2026: 5 727 500

Andel av saldo: 277 328

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)

Serielån flytende rente 3mnd Nibor + 0,75%

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Johan Stoknes
Adresse:	Skarpetegvegen 2
Postnr/-sted:	6012 ÅLESUND
Telefon:	Mob.: 95006395
E-post:	blindheim.borettslag@mittmobo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	286 890	Andre inntekter:	1 594
Annen formue:	35 686	Utgifter:	15 753		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	165 000
Andelsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1999
Gårds/bruksnr:	17/994
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002836614

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.2002	SSBnr:	U0104

Boligopplysninger:

Blindheim Borettslag	**Vår ref.:**	143/14	**Fødselsdato eier:**	05.07.1995
Skarpetegvegen 2	**Type:**	Frittstående Borettslag		
6012 ÅLESUND	**Eiere:**	Elisabeth Brennhaug		
Organisasjonsnr: 981 299 876				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	63		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4900	P-rom	55
Ansiennitetsregler:	1 - Kun andelseiere i borettslaget kan mel				

Fasiliteter:

Intern forkjøpsrett. MOBO prøver intern forkjøpsrett og sender søknad om godkjenning av kjøper til styret. Send digital eierskiftemelding, megler får da automatisk svar når godkjenningen foreligger.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Blindheim Borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 17:00 - Blindheim omsorgssenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Oddveig Anita Valle

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
9 fremmøtte med 1 fullmakt hvorav 8 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinær generalforsamling ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Oddveig Anita Valle

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Øyvind Wille

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

- Honorar til styreleder: Kr 40.000,- (uendret)
- Honorar til styremedlemmer: Kr 20.000,- (uendret)

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble enstemmig valgt: Johan Stoknes

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble enstemmig valgt: Andreas Søvik

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig gjenvalgt:

- Mary Sofie Bigset
- Laila Sørensen

Protokoll for Blindheim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Oddveig Anita Hesjedal Valle (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Øyvind Wille (sign.)	15.04.2026

VEDTEKTER

for Blindheim borettslag org. nr. 981 299 876

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28. oktober 1999, endret 29.06.2011, 26.05.2020 og sist endret 26.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Blindheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Molde kommune.
(2) Borettslaget har Møre og Romsdal Boligbyggelag i Molde som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil tjue prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

GENERALFORSAMLING

Blindheim Borettslag

Tirsdag 14.04.2026 kl 17:00

Blindheim omsorgssenter



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold**.

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikringssaker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

Digitale verktøy for kontroll

- **MOBO HMS –** enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

📞 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**
Svein Ronny Morewood – Leder teknisk avdeling
Svein Ivar Byttingsvik – Teknisk konsulent
Magne Mykløy – Teknisk konsulent



MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv –** fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

Ta kontakt for pristilbud

71 25 93 00

vaktmester@mobo.no

MOBO 80 ÅR 1946 2026



Innkalling til ordinær generalforsamling i Blindheim Borettslag

Tid: Tirsdag 14.04.2026, kl 17:00

Sted: Blindheim omsorgssenter

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.4 Valg av møtesekretær

1.5 Valg av 1 andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Godtgjørelse til styret

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Saksdokumenter følger vedlagt.

Blindheim Borettslag

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Linda Hesseberg
Styremedlem, Johan Stoknes
Styremedlem, Øyvind Wille
Varamedlem, Mary Sofie Bigset
Varamedlem, Laila Sørensen

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.

Polise nr. SP0002836614. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Blindheim Borettslag består av 20 boenheter og ligger i Ålesund kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981299876.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt ……4. styremøter, hvor ……2….. protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Diverse utearbeid.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.01.2026

Resultatregnskap 2025 Blindheim Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 246 608	1 196 544	1 246 600	1 289 000
Kabel TV avgift		107 760	107 760	107 800	107 800
Sum inntekter		**1 354 368**	**1 304 304**	**1 354 400**	**1 396 800**
Kostnader					
Personalkostnader	2	11 280	8 460	8 500	11 300
Styrehonorar		80 000	60 000	60 000	80 000
Energi og strøm		15 870	16 420	16 000	17 000
Vedlikehold	3	15 555	24 489	50 000	50 000
Avskrivninger	7	19 995	19 995	20 000	19 995
Revisjonshonorar		8 499	8 018	8 000	8 700
Forretningsførerhonorar		62 412	59 835	62 400	64 800
Andre konsulenttjenester		0	61	0	0
Kabel-TV		107 760	107 760	107 800	107 800
Forsikringer		103 514	95 073	104 300	113 500
Kommunale avgifter	4	216 511	234 064	256 200	241 000
Snøbrøyting		7 500	7 369	0	8 000
Andre driftskostnader	5	61 301	64 429	65 700	67 200
Sum kostnader		**710 196**	**705 972**	**758 900**	**789 295**
Driftsresultat		**644 172**	**598 332**	**595 500**	**607 505**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		32 922	37 362	25 000	30 000
Rentekostnad	9	325 528	371 181	339 400	282 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-292 606**	**-333 819**	**-314 400**	**-252 500**
Årsresultat	**1**	**351 566**	**264 513**	**281 100**	**355 005**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	351 566	264 513	281 100	355 005
Sum overføringer og disponeringer		**351 566**	**264 513**	**281 100**	**355 005**

Balanse pr. 31.12.25 Blindheim Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	2 463 100	2 463 100
Bygninger	7, 9	14 004 364	14 024 359
Sum anleggsmidler		**16 467 464**	**16 487 459**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		9 570	9 270
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		731 108	754 745
Sum omløpsmidler		**740 678**	**764 015**
SUM EIENDELER		**17 208 142**	**17 251 474**

Balanse pr. 31.12.25 Blindheim Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		8 177 505	7 825 939
Sum egenkapital	**8**	**8 179 505**	**7 827 939**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	5 925 000	6 320 000
Borettsinnskudd	10	3 100 000	3 100 000
Sum langsiktig gjeld		**9 025 000**	**9 420 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 637	3 535
Sum kortsiktig gjeld		**3 637**	**3 535**
Sum gjeld		**9 028 637**	**9 423 535**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 208 142**	**17 251 474**

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

Linda Hesseberg Styreleder	Øyvind Wille Styremedlem	Johan Stoknes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**760 480**	**870 972**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	351 566	264 513
Avskrivinger	19 995	19 995
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-395 000	-395 000
B. Årets endring disponible midler	**-23 439**	**-110 492**
C. Disponible midler 31.12	**737 041**	**760 480**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
Sum	**11 280**	**8 460**

Det er ingen ansatte i selskapet

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 754	2 856
6603 Vedlikehold elektro	2 075	21 139
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	252
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	1 726	241
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**15 555**	**24 489**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	159 583	173 796
7761 Eiendomsskatt	56 928	60 268
Sum	**216 511**	**234 064**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6360 Renhold, sanitærartikler	18 266	17 323
6500 Verktøy og redskaper	2 254	5 631
6825 Kopiering	64	0
6890 Andre kontorkostnader	250	0
6940 Porto	684	391
6990 Andre kostnader tele/alarm	36 640	38 120
7000 Drivstoff	0	288
7720 Generalforsamling	1 168	750
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 975	1 926
Sum	**61 301**	**64 429**

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2001 for kr. 2 463 100,-

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 957 709	99 975
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 957 709	99 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	53 320
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 957 709	46 655
Årets avskrivninger :	0	19 995
Anskaffelsesår :	1999	2023
Antatt levetid i år :		5

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr . note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	20	100	2 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**7 825 939**
+/- Årets resultat	351 566
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**8 177 505**
Sum egenkapital pr. 31.12	**8 179 505**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering lån Sparebanken Møre
Lånenummer:	**35947**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.83 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 900 000
Lånesaldo 01.01:	6 320 000
Avdrag i perioden:	395 000
Lånesaldo 31.12:	**5 925 000**
Saldo 5 år frem i tid:	3 950 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 025 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 16 467 464,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 100 000
Sum	**3 100 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for Blindheim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Blindheim Borettslag

Styreleder	Linda Hesseberg (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Øyvind Wille (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Johan Stoknes (sign.)	19.02.2026

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til generalforsamlingen i Blindheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i Blindheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Molde, 23. februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-23 10:49:44 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 61b01b73-11b3-459a-ba96-170f4f548699

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



Er ditt boligsameie tryggt på nett?

Telenors sikkerhetsløsninger gjør hverdagen tryggere for deg som bor i boligsameie.

Les mer på telenor.no/borettslag/sikkerhet eller scan QR-koden.

Vurderer du selge leiligheten din, eller lurer du på hva den er verdt?

Vi i GARANTI Eiendomsmegling er spesialister på MOBO leiligheter og kjenner ditt nabolag godt!

Hos oss møter du engasjerte og pålitelige meglere med lang erfaring og bred kompetanse.
Vi sørger for en trygg salgsprosess og en høyest mulig pris for boligen din!

Vi har følgende tilbud til alle eiere av leiligheter tilknyttet MOBO:

- Kr 2 900,- for e-takst som blant annet kan brukes til refinansiering og lånesøknad i bank.
- Gratis muntlig verdivurdering om du bare vil vite hva boligen din er verdt.
- Faste, rabatterte priser ved salgsoppdrag.

Ta gjerne kontakt med oss for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Med hilsen fra **Grete Fredriksen** **Christian Fredriksen** **Terese Nerland**
GARANTI Eiendomsmegling **Tlf: 975 04 641** **Tlf: 971 80 405** **Tlf. 915 44 447**

Resultatregnskap 2025 Blindheim Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 246 608	1 196 544	1 246 600	1 289 000
Kabel TV avgift		107 760	107 760	107 800	107 800
Sum inntekter		**1 354 368**	**1 304 304**	**1 354 400**	**1 396 800**
Kostnader					
Personalkostnader	2	11 280	8 460	8 500	11 300
Styrehonorar		80 000	60 000	60 000	80 000
Energi og strøm		15 870	16 420	16 000	17 000
Vedlikehold	3	15 555	24 489	50 000	50 000
Avskrivninger	7	19 995	19 995	20 000	19 995
Revisjonshonorar		8 499	8 018	8 000	8 700
Forretningsførerhonorar		62 412	59 835	62 400	64 800
Andre konsulenttjenester		0	61	0	0
Kabel-TV		107 760	107 760	107 800	107 800
Forsikringer		103 514	95 073	104 300	113 500
Kommunale avgifter	4	216 511	234 064	256 200	241 000
Snøbrøyting		7 500	7 369	0	8 000
Andre driftskostnader	5	61 301	64 429	65 700	67 200
Sum kostnader		**710 196**	**705 972**	**758 900**	**789 295**
Driftsresultat		**644 172**	**598 332**	**595 500**	**607 505**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		32 922	37 362	25 000	30 000
Rentekostnad	9	325 528	371 181	339 400	282 500
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**-292 606**	**-333 819**	**-314 400**	**-252 500**
Årsresultat	**1**	**351 566**	**264 513**	**281 100**	**355 005**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	8	351 566	264 513	281 100	355 005
Sum overføringer og disponeringer		**351 566**	**264 513**	**281 100**	**355 005**

Balanse pr. 31.12.25 Blindheim Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Tomter	6, 9	2 463 100	2 463 100
Bygninger	7, 9	14 004 364	14 024 359
Sum anleggsmidler		**16 467 464**	**16 487 459**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		9 570	9 270
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		731 108	754 745
Sum omløpsmidler		**740 678**	**764 015**
SUM EIENDELER		**17 208 142**	**17 251 474**

Balanse pr. 31.12.25 Blindheim Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		8 177 505	7 825 939
Sum egenkapital	**8**	**8 179 505**	**7 827 939**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	5 925 000	6 320 000
Borettsinnskudd	10	3 100 000	3 100 000
Sum langsiktig gjeld		**9 025 000**	**9 420 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 637	3 535
Sum kortsiktig gjeld		**3 637**	**3 535**
Sum gjeld		**9 028 637**	**9 423 535**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 208 142**	**17 251 474**

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

Linda Hesseberg Styreleder	Øyvind Wille Styremedlem	Johan Stoknes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap
samt god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Tomt og boligeiendommer avskrives ikke. Andre varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes levetid.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**760 480**	**870 972**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	351 566	264 513
Avskrivinger	19 995	19 995
Opptak /avdrag langsiktig gjeld	-395 000	-395 000
B. Årets endring disponible midler	**-23 439**	**-110 492**
C. Disponible midler 31.12	**737 041**	**760 480**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
Sum	**11 280**	**8 460**

Det er ingen ansatte i selskapet

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 754	2 856
6603 Vedlikehold elektro	2 075	21 139
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	252
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	1 726	241
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**15 555**	**24 489**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Det er ikke nødvendig med vedlikeholdsavsetning.

Note 4 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Kommunale avgifter	159 583	173 796
7761 Eiendomsskatt	56 928	60 268
Sum	**216 511**	**234 064**

Note 5 - Andre driftkostnader

	2025	2024
6360 Renhold, sanitærartikler	18 266	17 323
6500 Verktøy og redskaper	2 254	5 631
6825 Kopiering	64	0
6890 Andre kontorkostnader	250	0
6940 Porto	684	391
6990 Andre kostnader tele/alarm	36 640	38 120
7000 Drivstoff	0	288
7720 Generalforsamling	1 168	750
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	1 975	1 926
Sum	**61 301**	**64 429**

Note 6 - Tomt

Tomten er kjøpt i 2001 for kr. 2 463 100,-

Note 7 - Bygninger

	Bygninger	Strømmålere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 957 709	99 975
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 957 709	99 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	53 320
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 957 709	46 655
Årets avskrivninger :	0	19 995
Anskaffelsesår :	1999	2023
Antatt levetid i år :		5

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold.

Note 8 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital, hvor andelskapital føres opp som innskutt egenkapital og resterende del av egenkapitalen føres opp som opptjent egenkapital.

Spesifikasjon innskutt egenkapital			**2025**
	Antall	**Pr. andel**	**Sum**
Andeler i borettslaget	20	100	2 000

Spesifikasjon opptjent egenkapital

Opptjent egenkapital pr. 01.01	**7 825 939**
+/- Årets resultat	351 566
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**8 177 505**
Sum egenkapital pr. 31.12	**8 179 505**

Note 9 - Pantegjeld og pantestillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering lån Sparebanken Møre
Lånenummer:	**35947**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4.83 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 900 000
Lånesaldo 01.01:	6 320 000
Avdrag i perioden:	395 000
Lånesaldo 31.12:	**5 925 000**
Saldo 5 år frem i tid:	3 950 000

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 9 025 000,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på kr. 16 467 464,-.

Note 10 - Borettsinnskudd

2250 Borettsinnskudd	3 100 000
Sum	**3 100 000**

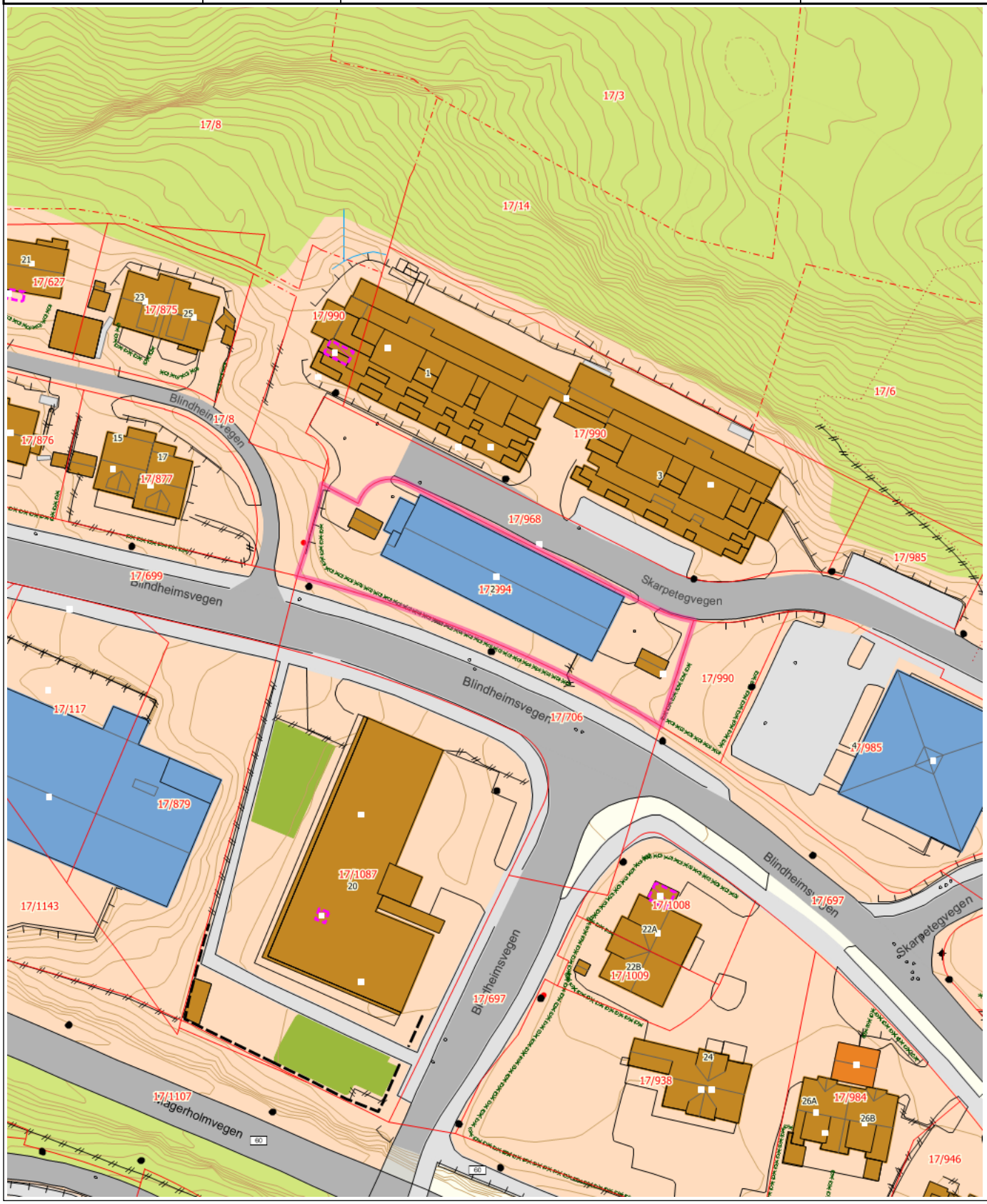
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skarpetegvegen 2 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

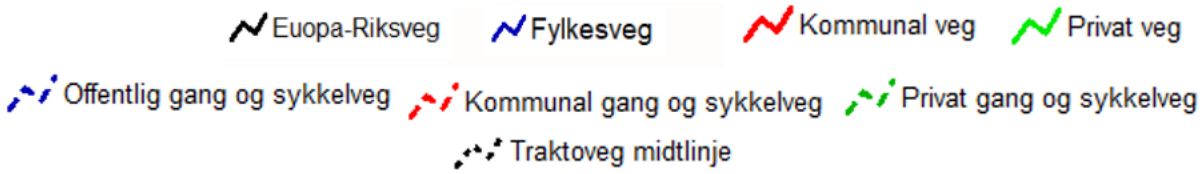
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

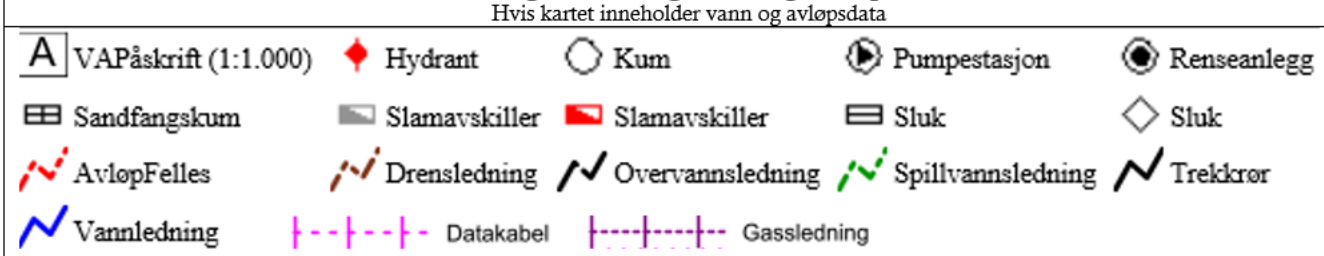
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Skjerm
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg på bru
- Veg på bru
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd 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	

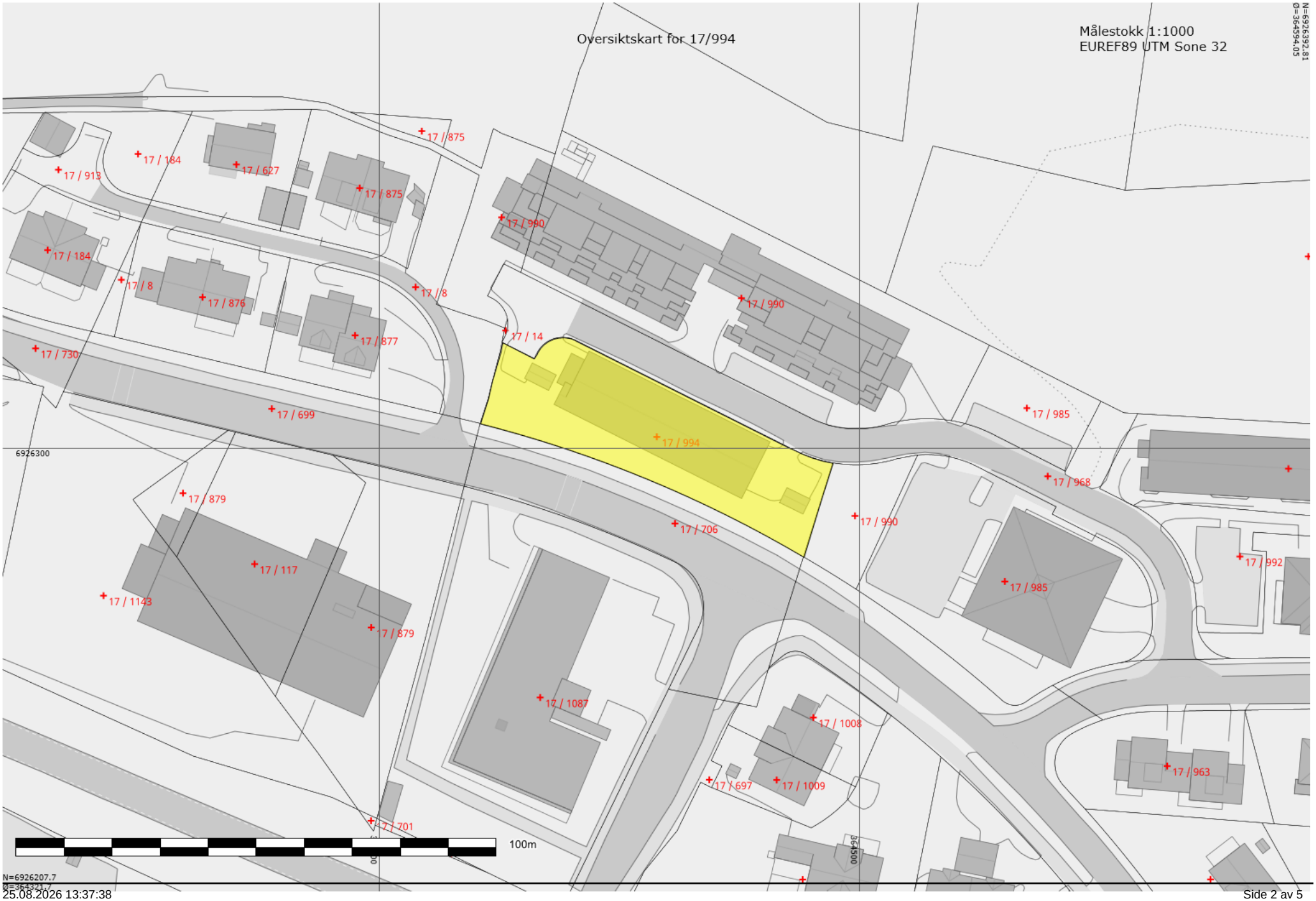
Ålesund kommune

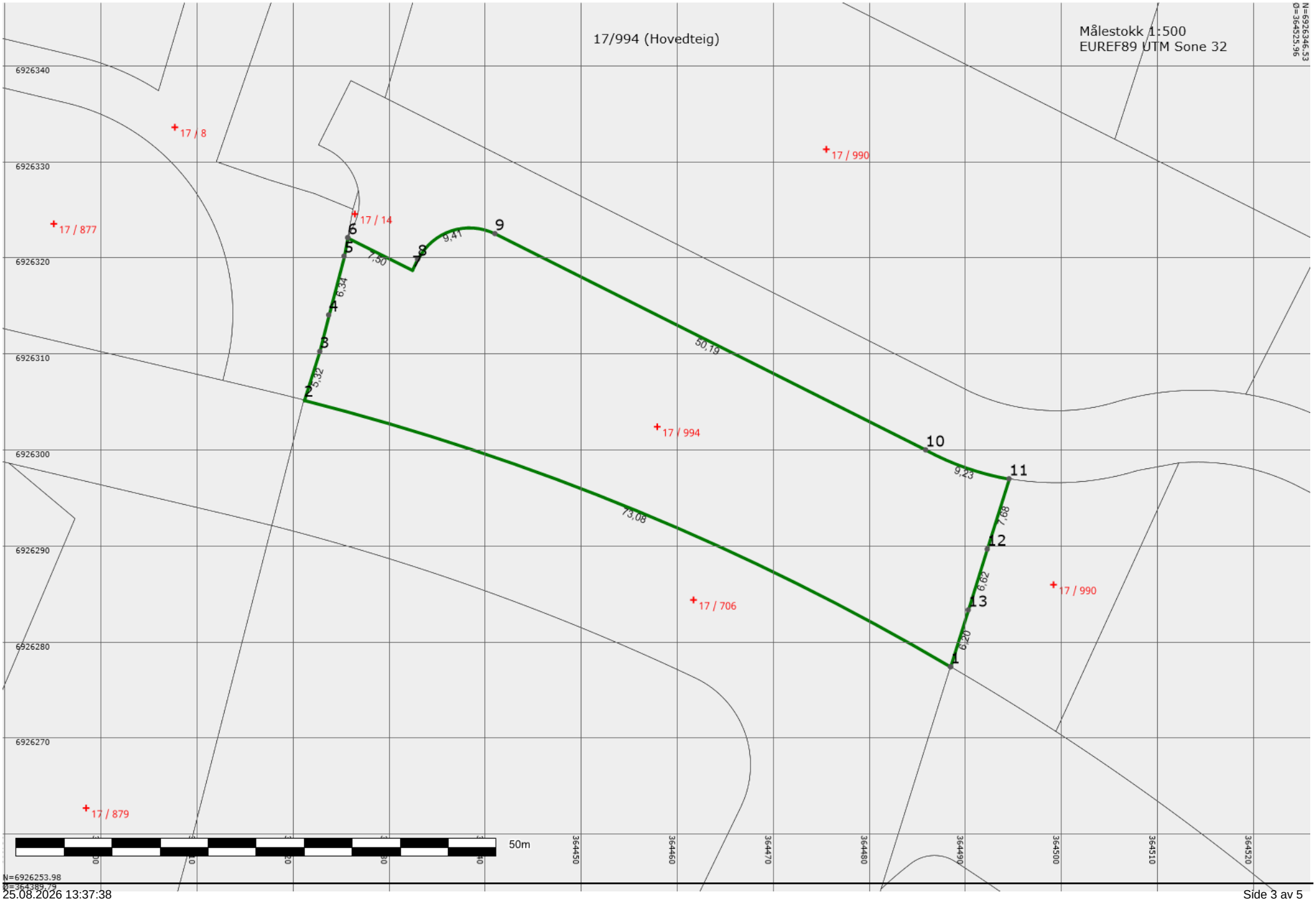
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**17**	**994**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 17/994
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6926392.81
Ø=364594.05
17 / 875
17 / 184
17 / 913
17 / 627
17 / 875
17 / 990
17 / 184
17 / 8
17 / 876
17 / 8
17 / 990
17 / 14
17 / 877
17 / 730
17 / 699
17 / 994
17 / 985
6926300
17 / 968
17 / 879
17 / 706
17 / 990
17 / 992
17 / 985
17 / 117
17 / 1143
17 / 879
17 / 1087
17 / 1008
17 / 963
17 / 697
17 / 1009
17 / 701
100m
364500
N=6926207.7
Ø=364321.7


17/994 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6926346.53
Ø=364525.96
6926340
6926330
6926320
6926310
6926300
6926290
6926280
6926270
17 / 8
17 / 990
17 / 877
17 / 14
17 / 994
17 / 706
17 / 990
17 / 879
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
3,32
6,34
7,90
9,41
50,19
9,23
7,68
6,82
6,20
73,08
50m
364450
364460
364470
364480
364490
364500
364510
364520
N=6926253.98
Ø=364389.79

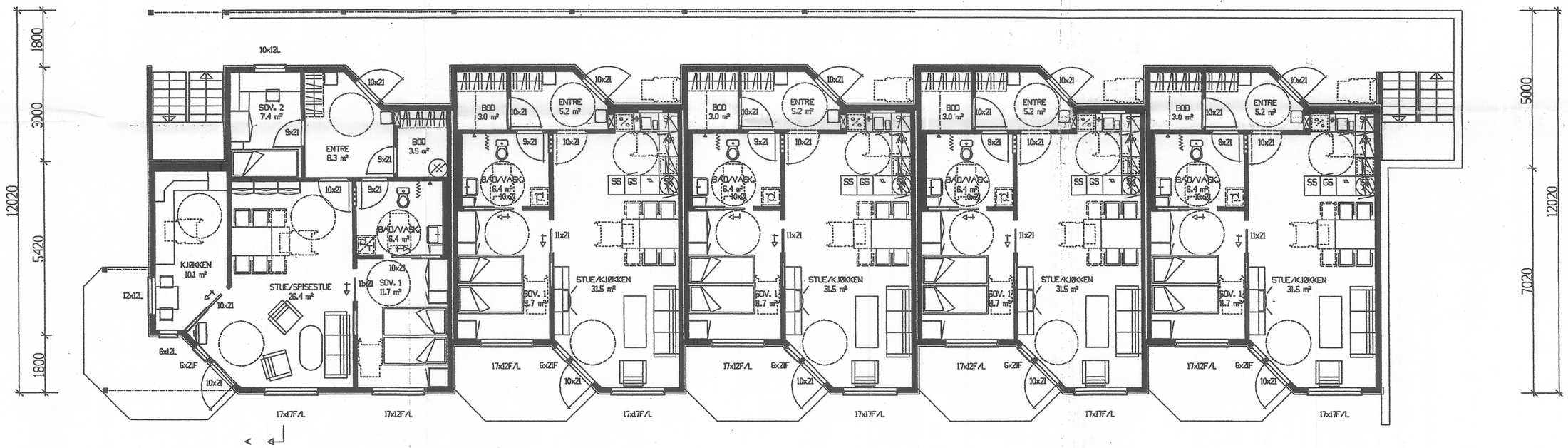
Areal og koordinater

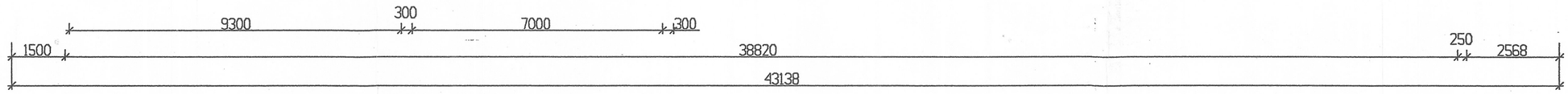
Areal: 1416,00 Arealmerknad:

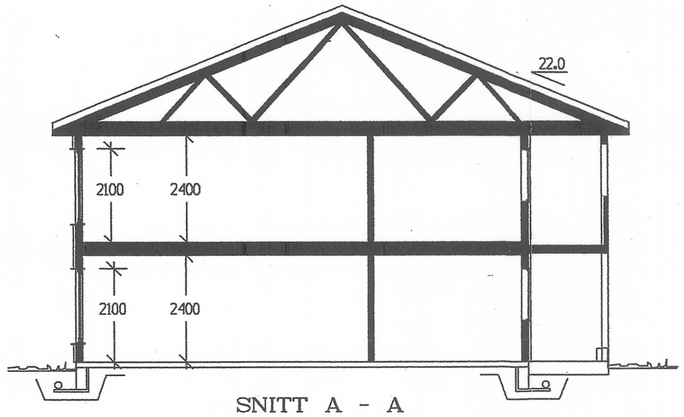
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6926302,36 Øst: 364457,96

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6926277,39	364488,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	258,51
			73,08	Ikke hjelpelinje		14	
2	6926305,16	364421,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			5,32	Ikke hjelpelinje		14	
3	6926310,22	364422,81	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			3,91	Ikke hjelpelinje		14	
4	6926314,02	364423,74	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			6,34	Ikke hjelpelinje		14	
5	6926320,15	364425,34	Steingjerde	Steingjerde	10 Terrengmålt	14	
			1,96	Ikke hjelpelinje		14	
6	6926322,07	364425,73	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			7,50	Ikke hjelpelinje		14	
7	6926318,70	364432,43	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			1,26	Ikke hjelpelinje		14	
8	6926319,82	364433,00	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	6,00
			9,41	Ikke hjelpelinje		14	
9	6926322,49	364441,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			50,19	Ikke hjelpelinje		14	
10	6926299,97	364485,90	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	29,00
			9,23	Ikke hjelpelinje		14	
11	6926296,96	364494,59	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	14	
			7,68	Ikke hjelpelinje		14	
12	6926289,63	364492,31	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,62	Ikke hjelpelinje		14	
13	6926283,31	364490,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			6,20	Ikke hjelpelinje		14	







SNITT A - A

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 12/159 10.04.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEFEN
☑ SAK NR. 610/01 DAT. 15.08.01
☐ BREV DAT.

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER : EIENDOMSINVEST AS
BYGGEPLASS : BLINDHEIM II – ÅLESUND
TEGN. TYPE : PLAN U.ETG./SNITT

MÅL : 1:100 DATO. 04/08/99
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : BWP
KONTROLLERT :

HUSTYPE : OMSORGSBOLIGER
KONSULENT : SKYTTERHOLM
DISKETT NR. E1481
TEGN. NR. A2-13386

Block Watne

ARKITEKT : Gerd Helene Martinsen
Jan Strebel, siv.ark. MNAL

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 522 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69352000 FAX. 69352001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Block Watne AS
Postboks 396

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Ragnhild Holen Relling
Tlf 70162628

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	RHR/2003/4382/17/994 200100977	12.02.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

GNR. 17 BNR. 994 - ADRESSE: BLINDHEIM
TILTAKSHAVER: PROSJEKT EIENDOM AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV OMSORGSBOLIGER

Beliggenhet:	Bydel nr 08 Grunnkrets nr 03
Søknad av:	06.04.01
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/omsorgsboliger
Tiltakshaver:	Prosjekt Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS
Byggetillatelse:	15.08.01, del.sak nr. 610/01
Ansvarlig samordner:	Block Watne AS
Igangsettingstillatelse:	09.11.2001

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

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
1. Tilkobling av taknedløp til drensledninger.
2. Utvendig bod mot vest.
3. Planering av uteområde.

Dette arbeidet må være utført innen: Pkt. 1: 01.04.2003, pkt 2: 01.06.03.
Pkt 3 må være igangsatt innen 09.11.2003.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

for Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Ragnhild H. Relling
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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 parabolantennene, 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.