

Ivar Aasens gate 35

ASPØYA

notar



Prisantydning Kr. 1 700 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 73/87 kvm
Megler Adrian Haddal Tlf 993 65 680

NOTAR.NO

notar



Ivar Aasens gate 35

Lekker 3-roms leilighet med gjennomgående god standard | Sørvendt balkong | Bad rehabilitert i 2020

Adresse	Ivar Aasens gate 35 6005 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld	Kr 616 590,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 326 580,-
Fellesutgifter	Kr 8 345,-
BRA-i/BRA Total	73/87 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1949
Soverom	2
Etasje	2

Notar ved Adrian Haddal har gleden av å presentere Ivar Aasens Gate 35, en lys og innebydende 3-roms leilighet som inneholder blant annet stue, kjøkken, bad, toalettrom, 2 soverom og balkong! I tillegg har man gode lagringsmuligheter med 3 boder.

Leiligheten har en romslig og fin stue med god plass til møblering samt en koselig peis for vedfyring og utgang til en sørvendt balkong med gode solforhold. Her har man nydelig utsikt over Borgundfjorden, innover Sunnmørsalpene og mot Sukkertoppen.

Leiligheten ligger sentralt på Aspøya i Ålesund, med gangavstand til Storhaugen, Brosundet og alle sentrumsfunksjoner.

Velkommen til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig
993 65 680 / adrian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	42
Vedlegg	44
Budgivning	135

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





Leiligheten har en gjennomgående moderne stil og er på hele 74 m² BRA-I



Lys og innebydende 3-roms leilighet sentralt beliggende på Aspøya i Ålesund



Boligen har en vedovn for vedfyring som ble rehabilitert i 2015



Her har du plass til en liten spisegruppe!



Velkommen til kjøkkenet



Kjøkkenet har fliser på vegg mellom benkeplate og overskap samt belysning under overskap



Kjøkkenet mot gang



Kjøkkenet har profilerte fronter, skuffer og enkelte skap med glassfronter



Badet ble oppusset i 2020, og fremstår moderne og arealeffektivt



Servantskap med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin gir praktisk våtromsfunksjon



Dusjvegger av skyvedørglass



Soverom I



Soverom I - Her har du god plass til et garderobeskap



Soverom II



Toalettrommet har flislagt gulv og malte vegger. Rommet er innredet med veggheengt toalett og servant med underskap.



Kjøkken/bad mot toalettrom og soverom II



Fra stuen har du direkte tilkomst til egen balkong!



Sørvendt balkong med et samlet areal på ca. 8 m²



Nydelig utsikt mot sukkertoppen!



Balkongen ble oppført i 2005



Fra leiligheten er kort avstand til Ålesund sentrum hvor det er fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud



Leiligheten har adkomst gjennom døren som er markert med grønn pil, og videre opp trappen til andre etasje

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Ivar Aasens gate på Aspøya i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage på Storhaugen, dagligvarebutikker samt flott rekreasjonsområde på Storhaugen. På Storhaugen kan en også nyte en fin utsikt over bysentrum samt øyene rundt. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Kirkegata hvor bussen går både ut til Hessa samt innover mot Ålesund sentrum og videre mot Moa.

Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5 og The Greedy Box. For den fotballinteresserte er O'Connors Irish Pub eller Dirty Nelly gode alternativer.

Det er kort avstand til Ålesund sentrum hvor det er fasiliteter som kjøpesenter, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Her kan en også nyte byparken eller ta turen opp trappene til Fjellstua. Bybadet som ble åpnet i 2021, er lokalisert like ved Byparken.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ivar Aasens gate 35, 6005 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0187/26

SELGER

Lilly-Grace Musaazi-Holen
Lars Sigmund Musaazi-Holen

MATRIKKEL

Gårdsnummer 200, bruksnummer 191, ideell andel 1/1, andelsnr. 9 i Borettslaget Skjerva Vest AL med orgnr.: 955192672 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig gjennomsnittlig forbruk på 630 kWh. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 330.3 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er fellestomt for borettslaget. Bakgård har et lite asfaltert område med benkplasser.

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

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.09.2026 utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR

1949

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Boligbygg med flere boenheter. Byggeår 1949. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

ETASJESKILLE

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

VINDUER/DØRER

Det er PVC-vinduer med 2-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og det er PVC balkongdør med 2-lags glass.

ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Balkongen er sørvendt og har et areal på ca 8 kvm. Balkongen har betongdekke med overflatebehandling, rekkverk i stål med platefelt og skjermvegger mot nabobalkonger. Det er adkomst fra stue via balkongdør i PVC med glassfelt. Det er montert markise over balkongdøren. Balkongen er opplyst etablert i 2005.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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

TG2 I TAKST (avvik som kan kreve tiltak):

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Eier opplyser at det før innflytting ble oppdaget skjeggkre i boligen i februar 2025. Forholdet ble behandlet av profesjonelt skadedyrfirma i mars 2025.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Avtrekket vurderes som utilstrekkelig og gir ikke tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

- Toalettrom - 2. Etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr

Avvik: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterner.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 I TAKST (store eller alvorlige avvik):

- Toalettrom - 2. Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

Avvik: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Elektrisk anlegg:

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på elektrisk anlegg. Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring (utdrag) datert 18.09.2026:

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2025.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 1 + Antall måneder 2.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Fagrør AS. Beskrivelse: Før vi flyttet inn. Det ble skiftet nye rør på bad og toalett. Badet ble renoveret i 2020. Toalett er utvidet, og fått nytt gulv med fliser.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: N/A.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: N/A.

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Fagrør AS. Beskrivelse: Før vi flyttet inn. Skiftet nye vannrør i blokka.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Observert noe råteskade på bjelkelag rett under inngangsparti.
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.
7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.
8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei.
9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Beskrivelse: Før vi flyttet inn ble det oppdaget skjeggkre februar 2025. Bekjempet mars 2025 av Pelias norsk skadedyrkontroll.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: EI24. Beskrivelse: Før vi flyttet inn i 2018. Oppgradert det elektriske, fikk ny måler. Skal være godkjent av Tafjord Kraft.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.
13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.
14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei.
15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.
17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.
18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Nei.
19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nei.
20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.
21. Er det foretatt radonmåling? Nei.
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei.
24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Nei.
25. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Nei.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja.
Beskrivelse: Juli 2026 er det meldt om skjeggkre/sølvkre i bodområde i borettslaget.

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Badet er opplyst rehabilitert i 2020. Derfor er våtrommet vurdert etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Vanninstallasjonene ble rehabilitert i 2020 i forbindelse med renovering av våtrom.
- Deler av avløpsanlegget ble rehabilitert i 2020.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2005:

- Balkongen er opplyst etablert i 2005.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

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

- Boligbebyggelse - Nåværende

GJELDENE REGULERING

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

Ålesund kommune opplyser at det ikke er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 05.09.2026.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 05.09.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 05.09.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på 12 berørte datasett:

- Tettsteder 2025
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå

Mer informasjon om datasettene finner man i den vedlagte DOK-analyserapporten.

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

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Boligen har vedovn i stue og elektriske varmekabler på bad,.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv/internett er inkludert i boretettslagets felleskostnader.

PARKERINGSFORHOLD

Det er ikke tilknyttet parkeringsplass til boligen. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Gangavstand til ladestasjon for el-billading.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

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

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkobling. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.vikt

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 2 – Aspøy (Aspøy skole og Skarbøvik ungdomsskole)

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Betania som ligger ca 0.2 km/2 minutters gange fra eiendommen. Til Ålesund Lufthavn, Vigra er det ca 18 minutters kjøring.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Jfr. vedtekter 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.

Jfr. husordensregler § 8 – Fremleie/utleieransvar

All bruksoverlating / «fremleie» må godkjennes av styret. Dette gjelder også utleie av ett eller flere rom i boligen for kortere eller lengre tid. Andelseier / utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som beboer/ bruker/fremleieren påfører laget eller de andre borettsshaverne.

MER INFORMASJON

Se vedlagte vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

VÅNINGSHUS – NYBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Bygningsanmeldelse knyttet til nybygg våningshus datert 09.09.1946. Bygningsanmeldelsen ble godkjent av Ålesund Bygningsråd den 12.09.1946.
- Byggemeldte tegninger fremlagt i Ålesund Bygningsråd den 11.09.1946.
- Ferdigattest knyttet til våningshus i mur på 2 etasjer + kjeller datert 08.01.1949.

LOVLIGHET - LEILIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men det er avvik fra disse. Kommentar: Badet og toalettrommet er utvidet med deler av gang. Det er installert opplegg for vaskemaskin på badet og det er installert servant på toalettrommet - dette var ikke inntegnet på de opprinnelige tegningene. Opprinnelig døråpning mellom stue og soverom mot sør er fjernet, og soverommet har i dag adkomst via badet. Døråpningen til kjøkkenet er også endret. Det er registrert endringer i planløsningen sammenlignet med fremlagte byggesakstegninger. Bygningskyndig takstmann har ikke observert synlige tegn til inngrep i bærende konstruksjoner eller brannskiller, men skjulte inngrep kan ikke utelukkes. Om slike konstruksjoner er berørt, må avklares gjennom dokumentasjon og ved behov nærmere undersøkelser av fagkyndig. Se for øvrig viktig informasjon nedenfor.

BALKONGER

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Vedtak om rammetillatelse knyttet til utbygging av balkonger godkjent på vilkår den 12.11.2004.
- Byggemeldte tegninger knyttet til utbygging av balkonger.
- Igangsettingstillatelse utbygging av balkonger datert 28.02.2005.
- Ferdigattest utbygging av balkonger datert 24.10.2005.

REHABILITERING AV SKORSTEIN

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Ferdigattest rehabilitering av skorstein og installasjon av ildsted i Ivar Aasens gate 33 datert 12.02.2015.
- Ferdigattest rehabilitering av skorstein og installasjon av ildsted i Ivar Aasens gate 35 datert 12.02.2015.

INNVENDIG RØRARBEID

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning av søknad om reparasjon/endringer på rørledninger datert 21.11.2019. Saken gjaldt rehabilitering av sanitæranlegg i 20 leiligheter i Borettslaget Skjerva Vest AL. Alle innvendige vannledninger skal utskiftes samt stigeledninger for avløp, inklusive utskifte av gulvsluk. Rørinstallasjon utføres som rør i rør installasjon. Tiltaket ble godkjent som omsøkt jf. Plan -og bygningsloven §20-1.
- Byggemeldte tegninger og riggplan.

I følge en e-post fra Ålesund kommune til meglerforetaket datert 18.09.2026 så er det per dato ikke søkt om ferdigattest etter plan- og bygningsloven, kun iht. sanitærreglementet for Ålesund kommune.

Dette er et fellesanliggende for borettslaget. Meglerforetaket har derfor sendt en henvendelse til styret i borettslaget og oppfordret dem til å følge opp saken videre opp mot ansvarlig søker Fagrør AS.

VIKTIG INFORMASJON

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

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

For alle vedlikeholdsarbeider som omfatter utskifting, utbedring eller ny-montasje som omhandler våtrom skal eier kunne dokumentere at arbeidene er fagmessig utført av firma med nødvendig godkjenning/kompetanse. Bygningsmessige og søknadspliktige arbeider skal utføres i henhold til plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter i forhold til ansvarsrett og dokumentert kompetanse.

Dette utløser søknadsplikt:

- Vesentlig endring eller fornying av fuktsperre.
- Installering, endring eller reparasjon av skjulte rør.
- Ettermontering og utskifting av sluk i bygningsdel som skille mot annen bruksenhet eller branncelle.
- Hulltaking eller gjennomføring av vann- og avløpsledninger i våtsoner i våtrommet.
- Bygging av bad i rom som er godkjent som tilleggsdel (eksempel bod) krever bruksendring.
- Endringer i bærende vegg eller konstruksjon.

For spørsmål knyttet til søknadsplikt, ta kontakt med Ålesund kommune.

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

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Det er borettslaget som er ansvarlig for at leilighetene har forsvarlige radonverdier. Kun leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietakere kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

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

INNHold

Leiligheter går over ett plan og inneholder:

2. Etasje:

BRA-i 73 kvm: Bad, toalettrom, stue, kjøkken, gang og 2 soverom.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal.

I tillegg disponeres:

Loft:

BRA-e 5 kvm: Bod.

Kjeller:

BRA-e 9 kvm: 2 boder.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men det er avvik fra disse. Kommentar: Badet er utvidet med deler av gang. Opprinnelig dør mellom stue og soverom mot sør er fjernet. Adkomst til dette soverommet er i dag via badet. Toalettrommet er også utvidet med del av gang. Døråpning inn til kjøkken er også endret i forhold til tegning. Det er installert opplegg for vaskemaskin på badet og det er installert servant på toalettrommet - dette ikke var inntegnet på de opprinnelige tegningene. Rørapplegg til dette er installert i ettertid, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Se punktet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 07.09.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

STANDARD

LEILIGHET – INNVENDIG

OVERFLATER

Gulv: parkett.

Vegger: i hovedsak malte flater.

Himling: i hovedsak malte plater.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap, skuffer og enkelte skap med glassfronter.

Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blande batteri. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap samt belysning under overskap. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjø- og fryseskap. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. «Hvitevarer» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet ble rehabilitert i 2020. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt himling.

Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra badet via borettslagets ventilasjonssystem.

TOALETTRUM

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Det er flislagt oppkant langs veggene. Rommet har vegghengt toalett med innbygget susterne, servant med underskap og ettgreps blande batteri samt speilskap på vegg. Toalettrommet har ventil i himling.

PIPE/ILDSTED

Det er vedovn i stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør i rør-system, med enkelte synlige kobberrør ved tilkoblinger og eldre deler av anlegget. Vanninstallasjonene ble rehabilitert i 2020.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er i hovedsak utført i plast. Deler av avløpsanlegget ble rehabilitert i 2020.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
- Varmtvannstank: Det er sentral varmtvannsberedning.
- Elektrisk anlegg: Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

VIKTIG

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

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

HVITEVARER

Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjø- og fryseskap.

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

INNBO OG LØSØRE

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Følgende avviker fra bransjens tilbehørsliste: - Panelovn på stue og i gang følger ikke handelen

AREALER

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Bad, toalettrom, stue, kjøkken, gang og 2 soverom.

3. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Jfr. vedtekter pkt 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.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Badet og toalettrommet er utvidet med deler av gang. Opprinnelig døråpning mellom stue og soverom mot sør er fjernet, og soverommet har i dag adkomst via badet. Døråpningen til kjøkkenet er også endret.

Det foreligger kommunal godkjenning datert 21.11.2019 for utskifting av innvendige vannledninger, stigeledninger for avløp og gulvsluk i borettslaget. Det er ikke fremlagt ferdigattest for arbeidet.

Det er registrert endringer i planløsningen sammenlignet med fremlagte byggesakstegninger. Det er ikke observert synlige tegn til inngrep i bærende konstruksjoner eller brannskiller, men skjulte inngrep kan ikke utelukkes. Om slike konstruksjoner er berørt, må avklares gjennom dokumentasjon og ved behov nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 700 000,-

VERDITAKST

Kr 1 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i borettslagets felleskostnader.

FELLESKOSTNADER

Kr. 8 345,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Kapitalkostnader
- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Energi/fyring
- Tv-anlegg/bredbånd
- Andre driftskostnader (eks vaktmestertjenester, skadedyrkontroll, kontingenter mm).

Det ble vedtatt 5% økning i andel felleskostnader fra 01.01.2026.

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 708 051,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 832 203,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger

og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 1 700 000,- (Prisantydning)

kr. 616 590,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 316 590,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 326 580,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TILLEGGSINFO OMK. KJØPER

Andel fellesgjeld kr. 616 590,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS kr 500,-.
- Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) Kr 8 406,-.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

BORETTSLAGET

Gårdsnummer 200, Bruksnummer 191 i 1508 ÅLESUND kommune

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller

ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1949/297-1/58 13.05.1949 OBLIGASJON

Beløp: NOK 36 000

Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL

LØPENR: 1969168

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2306303-1/200 29.11.2024 13:17

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 13 247 000

Panthaver: SPAREBANK 1 NORDMØRE

ORG.NR: 937 899 408

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1946/462-2/58 28.09.1946 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 200 BNR: 446

2020/1530670-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 200 BNR: 191

2024/37536-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 200 BNR: 191

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

ANDELEN

Andelsnummer 9 i BORETTSLAGET SKJERVA VEST AL, Organisasjonsnummer 95519267

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157922-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

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

GRUNNBOKSDATO

14.09.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

27297870

OM BORETTSLAGET

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

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

Vibbo

Andelseiere kan finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold ved å logge seg inn på Vibbo.no. Her finner man oversikt over egen bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

INNSKUDD

Kr. 1 900,-

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 616 590,- pr. 07.09.2026

KOMMENTAR FELLESGJELD

Andelens fellesgjeld og kapitalkostnader:

Bank: Sparebank1 Normøre
Lånenummer: 39307055892
Restsaldo: Kr 411 264,33
Kapitalkostnader: 2 638,58
IN-avtale: Nei

Bank: Sparebank 1 Nordmøre
Lånenummer: 39307055906
Restsaldo: Kr 205 326,39
Kapitalkostnader: 1 221,94
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 616 590,72 per 07.09.2026.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

RENTER OG AVDRAG FELLESGJELD

Kr 3 861,- (kapitalkostnader)

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Sparebank1 Normøre
Lånenr.: 39307055892
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo: Kr 7 869 441,00
Innfrielsesdato: 30.12.2049
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Sparebank 1 Nordmøre

Lånenr.: 39307055906

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,80%

Restsaldo: Kr 3 928 868,00

Innfrielsesdato: 30.01.2050

Type rente: Fastrente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Forretningsfører/Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt per 07.09.2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 31 853,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

REGNSKAP 2025/BUDSJETT 2026

Meglerforetaket har innhenter kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt om ønskelig.

Borettslagets budsjett for 2026: Overskudd kr 251 309,-.

Årsresultat for 2025: kr 155 346,-.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt 5% økning i andel felleskostnader fra 01.01.2026.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UTDRAG FRA STYRETS BERETNING FOR 2025

Skadesaker i 2025

Det er ikke registrert skadesaker i 2025 – hverken som forsikringssak eller utenfor forsikring.

Saker og forhold det har vært arbeidet med i 2025

Listen er ikke uttømmende og i tilfeldig rekkefølge.

- Oppfølging sak vedr tvangssalg og tvangsfravikelse.
- Gjentatte oppfølginger om overfylte bossdunker hos naboeiendom.
- Oppfølging overfor Attvin vdr renovasjonsordning mht volum/kostnad.
- Oppfølging av Ålesund kommune vedr feil i måleravlesning/faktureringsgrunnlag for vann og avløp.
- Revisjon av budsjett for 2025.
- Dugnadsplanlegging og gjennomføring.
- Oppfølging vannlekkasje ved dørstokk ytterdør Ivar Aasen 35.
- Oppfølging av løse festeskruer på fasadeplater.
- Oppfølging rustne stuprennester.
- Oppfølging lading av elbil i borettslaget.
- Reklamasjonssaker til Fagrør AS.

- Utarbeidelse av velkomstbrev til nye andelseiere.
- Oppfølging internett (fiber) leveranse pga problemer leveranse og manglende support ved at eksisterende leverandør Nordvest Fiber AS ble kjøpt opp av Tafjord Connect AS.
- Div oppfølging systemnøkler, bestilling av nye til andelseiere.
- Oppfølging div feil på utendørsbelysning.
- Oppfølging av vaktmesterselskap pga mangler/dårlig utførelse.
- Utarbeidelse og distribusjon vaskelister for utvendig i egenregi etter at vaktmesteravtale i fellesmøte ble besluttet avsluttet.
- Organisere ny utbetaling av miljømidler til inndekking rest miljøprosjekt i 2024.
- Oppfølging problem med porttelefoni.
- Oppfølging klager/feil lysarmaturer i trappegangene.
- Oppfølging problemer med dørlås ytterdør.
- Diverse vedr dyrehold, søknader/tillatelser.
- Diverse besvarelser av forespørsler fra eiendomsめglere om borettslaget, muligheter/tillatelser osv.
- Oppfølging rutine egenkontroll vedr skadedyr etter at avtale med eksternt firma ble avsluttet.

Vurdering av forhold å jobbe videre med i 2026

Listen er ikke uttømmende og i tilfeldig rekkefølge.

- Utbedring/utskiftning av takbeslag og snøfangere, samt montere snøfangere over gangveg bakgård Kjøpmannsgata 32-34.
- Ventil ved varmtvannsanlegg (korrodert).
- Overvåke tilstand takvinduer.
- Korroderte festeskruer på beslag og verandaer.
- Priming av betongdekke over fabrikk.
- Skifte av gjerder – mot bakgård og mot kjellerinngang Kjøpmg 32.

UTDRAG FRA PROTOKOLL SISTE ORDINÆRE ÅRSMØTE

Møtet ble avholdt 28.04.2026.

Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.

For øvrig vedtok årsmøtet:

- Utbedring av ventil i varmtvannsanlegg kjeller – som nå leker mye mer.
- Innhente pris skifte gjerde bakgård og nede ved Kjøpm32 – styret fatter vedtak selv.
- Lage nye vaskelister for alle oppganger – legge i postkasser til alle + henge på tavlene.
- Sjekke krav til evakueringsmuligheter ved brann.
- Sjekke hvorfor dårligere spyletrykk på utekranene – bruk gjerne Rør24 (90366801).

Valg av renovasjonsordning

Vedtaket om å kutte ut søppeldunker vil redusere oppgavene. Forslaget om å endre ordning og gå over til å bruke avfallsanlegget ved bobilparkeringen fikk 6 stemmer for og 1 stemme blank, og ble dermed vedtatt.

Vaktmesteroppgaver – organisering

Det ble vedtatt at styret innhenter tilbud fra 2-3 aktører på vaktmestertjenester . Arbeidsoppgaver som tidligere benyttet, hvorav vinter/måking etter behov (begrenset til stripe/gangbane). Spesifisert pristillegg for evt vask av fellesarealer innendørs;

- Trappevask 4 oppganger hver 14 dag
- Vask av loft og kjeller hver 6 måned

Presentere til årsmøtevedtak.

MER INFORMASJON

Innkalling/protokoll fra siste årsmøte og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYRELEDER

Eystein Jarle Drønnesund

FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. 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. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon knyttet til forkjøpsrett.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,- (dersom forkjøpsrett benyttes)

STYREGODKJENNELSE

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

Jfr. vedtekter pkt 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.

DYREHOLD

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i borettslaget. Styret kan imidlertid etter søknad, tillate dyrehold dersom gode grunner taler for det, og det ikke er til påviselig ulempe, jf. Lov om Borettslag §5 - 11, 4, ledd. Manglede søknad er mislighold.

Se vedlagte regler vedrørende dyrehold i borettslaget for mer informasjon.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA BORETTSLAGETS VEDTEKTER

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 innvendig kloakkledning 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 termoruter, 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.

UTDRAG FRA BORETTSLAGET HUSORDENSREGLER

BEOERNES FORPLIKTELSER

§ 2 – Ro

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Støyende virksomhet i leiligheten skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 09.00 og kl. 21.00. Dersom det er nødvendig å utføre støyende arbeid utover dette tidspunktet skal berørte naboer varsles i god tid. Musikk/TV/radio må dempes så det ikke forstyrrer de øvrige borettsshaverne.

§ 3 – Fellesareal og uteareal

Uteareal, innganger, fellesrom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker, sykler eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Mindre ting (blomstervase/figurer/små skostativ etc.) kan plasseres utenfor din/deres «inngangsdør» så lenge det ikke er til hinder. Plener og beplantninger må vernes. Flaggstenger, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjennelse. Blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen. Verandaer, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tepper, tøy eller sengeklær. La aldri små barn være alene på loft eller kjeller. Andelseier skal forestå ekstra rydding og rengjøring av fellesarealer når/dersom det pågår bygningsarbeider eller annet som medfører rusk, støv og/eller annen

tilskitning. Bruk av elektriske apparater i boder på kjeller eller loft må skje med varsomhet. Apparatene må være av god stand. Det påhviler restriksjoner vedr tilkobling av strøm beregnet for fellesareal/borettslagets abonnement.

§ 4 – Ryddighet

Kjeller-, lofts- og verandaer må holdes i orden og der må ikke henges noe som lukter eller er til sjenanse for andre borettsshavere. Sjøppl skal legges i bossdunkene og en må påse at lokket på dunkene blir lagt på. Andelseier/brukere skal rette seg etter de regler for sortering som gjelder. Større avfallsmengder, større gjenstander og/eller næringsavfall skal ikke i borettslagets dunker eller container når dette leies, men leveres særskilt til innsamlingssted.

§ 5 – Rengjøring og snømåking

Vaskekjeller og tørkeloft rengjøres etter bruk. Det må ikke henges vått tøy på loftet. Tøy må ikke henges ut til tørk på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av bakgård, fortau, ganger og bossdunker foretas etter tur av samtlige borettsshavere. Styret utarbeider «tørnliste» for vask og renhold. Spyling av fortau etc. bør unngås ved fare for frost, bør heller koste og fjerne sjøppl. Måking av snø den uka du er satt opp på spyling på vinteren.

§ 7 – Grilling

Beboere som ønsker å grille, må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødige. Elektriske griller eller gassgriller er å foretrekke fremfor kullgrill. På verandaer skal ikke kullgrill benyttes p.g.a. brannfare og sjenerende lukt.

§ 8 – Fremleie/utleieransvar

All bruksoverlating / «fremleie» må godkjennes av styret. Dette gjelder også utleie av ett eller flere rom i boligen for kortere eller lengre tid. Andelseier / utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som beboer/bruker/fremleieren påfører laget eller de andre borettsshaverne.

§11 – Brannsikkerhet

Andelseier skal sette seg inn i branninstruksjoner og instruksjoner for brannsikkerhet som utstedes av styre og/eller offentlige myndigheter. Andelseier skal påse at brukere av boligen er kjent med og etterlever disse.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

DUGNADER

I følge selger arrangeres det fellesdugnad 1-2 i året ved fellesområdene.

Det ble på et andelseiermøte/fellesmøte i juni 2025 besluttet å spare kostnader ved å si opp avtale med vaktmester og utføre dette på dugnad. Det ble rett etter møtet utarbeidet lister for hvem som har "burt".

Oppgavene er listet/beskrevet til;

- 1 - Spyle fortauer og vegger (unntatt når fare for frost) - Når frost/snø = måke snø og strø fortauer.
- 2a - Spyle bakgård og vegger (unntatt når fare for frost).
- 3 - Koste opp grus og samle i bøtte.
- 4 - Koste og plukke opp rusk. Pass på at vinduer er lukket før spyling av vegg.
- 5 - Renske sluker (for 32 og 34 også tømme sandfangkum i sluk) Forsiktig ved spyling av vinduer, ventiler og dører.
- 6 - Renske langs fortauer for ugress.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring.
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring.
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: adrian@notar.no
Mobil: 993 65 680

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæringsskjema
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regler vedrørende dyrehold i borettslaget
- Ferdigattest våningshus datert 08.01.1949
- Bygningstegninger datert 11.09.1946
- Ferdigattest utbygging balkonger datert 24.10.2005
- Ferdigattest rehabilitering av skorstein og installasjon av ildsted datert 12.02.2015
- Vedtak Innvendig rørarbeid
- Situasjonsskart
- Reguleringplan
- Kommunedelplan
- Ledningskart

- Vegstatuskart
- DOK-analyserapport
- Nabolagsprofil

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

BUDGIVNING

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

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

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

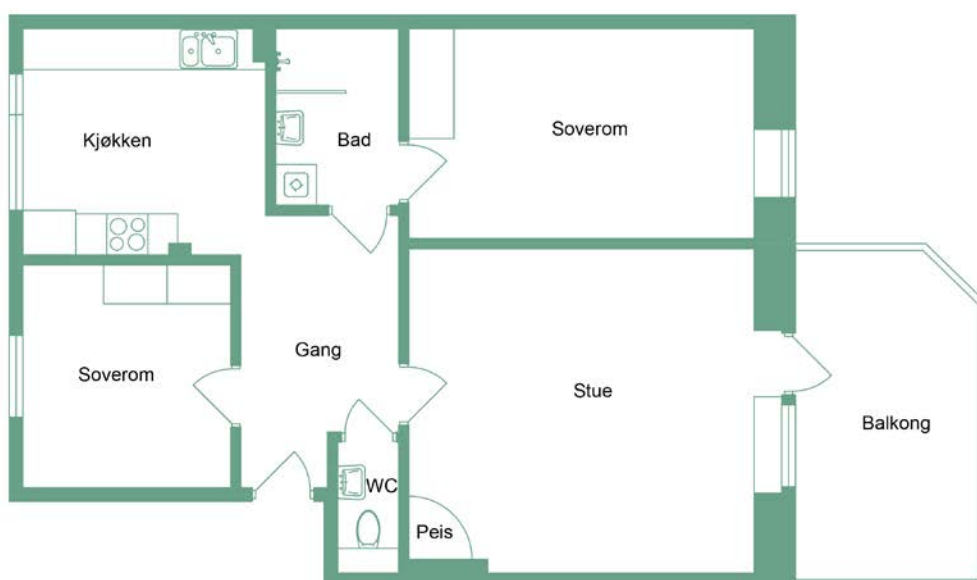
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Plantegning



Ivar Aasens gate 35

notar

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

IVAR AASENS GATE 35

- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Selgers egenerklæringsskjema
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regler vedrørende dyrehold i borettslaget
- Ferdigattest våningshus datert 08.01.1949
- Bygningstegninger datert 11.09.1946
- Ferdigattest utbygging balkonger datert 24.10.2005
- Ferdigattest rehabilitering skorstein/installasjon ildsted datert 12.02.2015
- Vedtak innvendig rørarbeid
- Situasjonsskart
- Reguleringplan
- Kommunedelplan
- Ledningskart
- Vegstatuskart
- DOK-analyserapport
- Nabolagsprofil

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ivar Aasens gate 35 , 6005 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 200, bnr. 191
 Andelsnummer 9

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1399

Eiendomsverdi ref nr: PI2929

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er PVC-vinduer med 2-lags glass.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.

Balkongen er sørvendt og har et areal på ca. 8 m². Balkongen har betongdekke med overflatebehandling, rekkverk i stål med platefelt og skjermvegger mot nabobalkonger. Det er adkomst fra stue via balkongdør i PVC med glassfelt. Over balkongdøren er det montert markise. Balkongen er opplyst etablert i 2005.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett.

Veggene er i hovedsak malte flater. Himlingene er i hovedsak malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tomme stokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

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

Det er vedovn i stue.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Eier opplyser at det før innflytting ble oppdaget skjevgkre i boligen i februar 2025. Forholdet ble behandlet av profesjonelt skadedyrfirma i mars 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er opplyst rehabilitert i 2020. Derfor er våtrommet vurdert etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tidligere tilstandsrapport opplyser at faktura og dokumentasjon på utførelse var fremlagt. Disse underlagsdokumentene er ikke fremlagt ved denne vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt, herunder tilslutning til sluk og tetting ved gjennomføringer.

Veggene har flislagte overflater og himlingen har malte flater.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk målt fra dør på 16 mm pr. meter.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra badet via borettslagets ventilasjonssystem

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt. Måleresultatet er 6,2 vekt%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap, skuffer og enkelte skap med glassfronter. Benkeplaten er i laminat, med nedfelt oppvaskkum og ettgrens blandebatteri. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap samt belysning under overskap. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøll og fryseskap. Fronten på

oppvaskmaskinen har en annen fargetone enn øvrige kjøkkenfronter.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Det er flislagt oppkant langs veggene. Rommet har innbygget susterne for vegghengt toalett.

Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap og ettgrens blandebatteri. Det er speilskap på vegg. Toalettrommet har ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system. Fordeleskapet er besiktiget. Det er registrert enkelte synlige kobberrør ved tilkoblinger.

Fremlagt kommunalt vedtak datert 21.11.2019 omfatter utskifting av alle innvendige vannledninger i forbindelse med borettslagets rehabilitering av sanitæranlegg. Det foreligger godkjent ferdigmelding datert 26.08.2020 for innvendige vann- og spillvannsledninger. Alder på de synlige kobberrørene er ikke

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Badet og toalettrommet er utvidet med deler av gang.

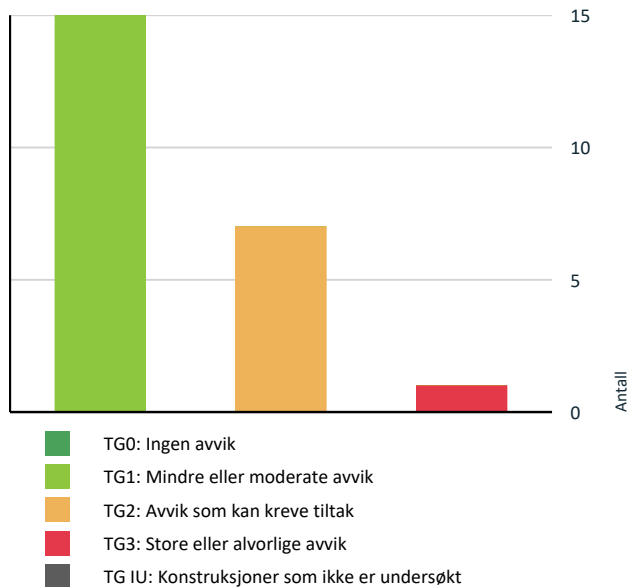
Opprinnelig døråpning mellom stue og soverom mot sør er fjernet, og soverommet har i dag adkomst via badet. Døråpningen til kjøkkenet er også endret.

Det foreligger kommunal godkjenning datert 21.11.2019 for utskifting av innvendige vannledninger, stigeledninger for avløp og gulvsluk i borettslaget. Det er ikke fremlagt ferdigattest for arbeidet.

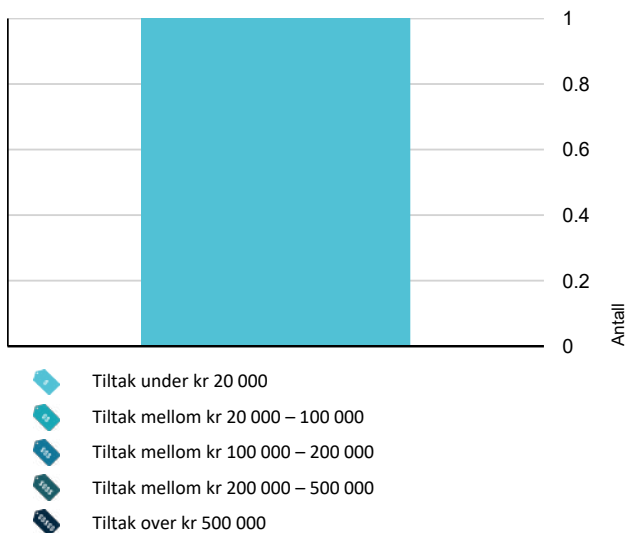
Det er registrert endringer i planløsningen sammenlignet med fremlagte byggesakstegninger. Det er ikke observert synlige tegn til inngrep i bærende konstruksjoner eller brannskiller, men skjulte inngrep kan ikke utelukkes. Om slike konstruksjoner er berørt, må avklares gjennom dokumentasjon og ved behov nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1949

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er PVC-vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er sørvendt og har et areal på ca. 8 m². Balkongen har betongdekke med overflatebehandling, rekkverk i stål med platefelt og skjermvegger mot nabobalkonger. Det er adkomst fra stue via balkongdør i PVC med glassfelt. Over balkongdøren er det montert markise. Balkongen er opplyst etablert i 2005.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er i hovedsak malte flater. Himlingene er i hovedsak malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

Radon

Beskrivelse

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er vedovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det før innflytting ble oppdaget skjeggkre i boligen i februar 2025. Forholdet ble behandlet av profesjonelt skadedyrfirma i mars 2025.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det før innflytting ble oppdaget skjeggkre i boligen i februar 2025. Forholdet ble behandlet av profesjonelt skadedyrfirma i mars 2025.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet av skjeggkre, og ved behov iverksette ytterligere tiltak i samråd med profesjonelt skadedyrfirma. Konsekvensen av skjeggkre kan være redusert bokomfort og behov for gjentatte behandlinger dersom problemet vedvarer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2020. Derfor er våtrommet vurdert etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tidligere tilstandsrapport opplyser at faktura og dokumentasjon på utførelse var fremlagt. Disse underlagsdokumentene er ikke fremlagt ved denne vurderingen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt, herunder tilslutning til sluk og tetting ved gjennomføringer.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater og himlingen har malte flater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk målt fra dør på 16 mm pr. meter.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra badet via borettslagets ventilasjonssystem

Vurdering av avvik:

- vtrekket vurderes som utilstrekkelig og gir ikke tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og redusert uttørking etter bruk. Avtrekkssystemet bør kontrolleres og utbedres slik at tilfredsstillende ventilasjon oppnås.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i hull tatt ved en tidligere takst. Ingen avvik registrert med fuktmåling på befaringstidspunkt. Måleresultatet er 6,2 vekt%.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap, skuffer og enkelte skap med glassfronter. Benkeplaten er i laminat, med nedfelt oppvaskum og ettgrep blandebatteri. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap samt belysning under overskap. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøll og fryseskap. Fronten på oppvaskmaskinen har en annen fargetone enn øvrige kjøkkenfronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og malt himling. Det er flislagt oppkant langs veggene. Rommet har innbygget sistene for vegghengt toalett.

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med underskap og ettgrep blandebatteri. Det er speilskap på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd systerne.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

2. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilerings fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system. Fordelerskapet er besiktiget. Det er registrert enkelte synlige kobberrør ved tilkoblinger. Alder på de synlige kobberrørene er ikke nærmere avklart. Det foreligger kommunalt vedtak datert 21.11.2019 som godkjenner utskifting av alle innvendige vannledninger til rør-i-rør i i Borettslaget Skjerva Vest AL. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsledninger er utført i plast. Skjulte deler av avløpsanlegget er ikke undersøkt. Det er ikke nærmere dokumentert om samtlige avløpsledninger i leiligheten ble skiftet i forbindelse med arbeidene. Kommunalt vedtak datert 21.11.2019 omfatter utskifting av stigeledninger for avløp og gulvsluk i borettslagets 20 leiligheter. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidet.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/73 m²

*Boligbygg med flere boenheter : 3 Bod, 2 Soverom,
Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Gang*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 850 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johs. Aarflots gate 21C ,6005 ÅLESUND 52 m² 1951 1 sov	11-08-2026	1 790 000	1 790 000	310 082	2 100 082	40 386
2 Johs. Aarflots gate 15E ,6005 ÅLESUND 52 m² 1951 1 sov	18-08-2026	1 550 000	1 675 000	154 919	1 829 919	35 191
3 Steinvågvegen 62A ,6005 ÅLESUND 57 m² 1954 1 sov	24-06-2026	1 590 000	1 750 000	243 287	1 993 287	34 970
4 Ivar Aasens gate 37 ,6005 ÅLESUND 52 m² 1921 2 sov	11-12-2024	1 800 000	1 800 000		1 800 000	34 615
5 Steinvågvegen 45 ,6005 ÅLESUND 69 m² 1922 2 sov	25-05-2026	2 100 000	2 175 000		2 175 000	31 522
6 Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1949 2 sov	07-08-2025	1 700 000	1 600 000	642 000	2 242 000	30 712
7 Ivar Aasens gate 35 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1949 2 sov	12-05-2025	1 650 000	1 590 000	639 000	2 229 000	30 534
8 Steinvågvegen 31 ,6005 ÅLESUND 64 m² 1905 1 sov	09-07-2025	2 000 000	1 800 000		1 800 000	28 125
9 Ivar Aasens gate 33 ,6005 ÅLESUND 64 m² 1949 1 sov	25-11-2025	1 500 000	1 250 000	495 184	1 745 184	27 268
10 Ivar Aasens gate 35 ,6005 ÅLESUND 73 m² 1949 2 sov	05-02-2025	1 290 000	1 220 000	647 000	1 867 000	25 575

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000
--	------------	------------------

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

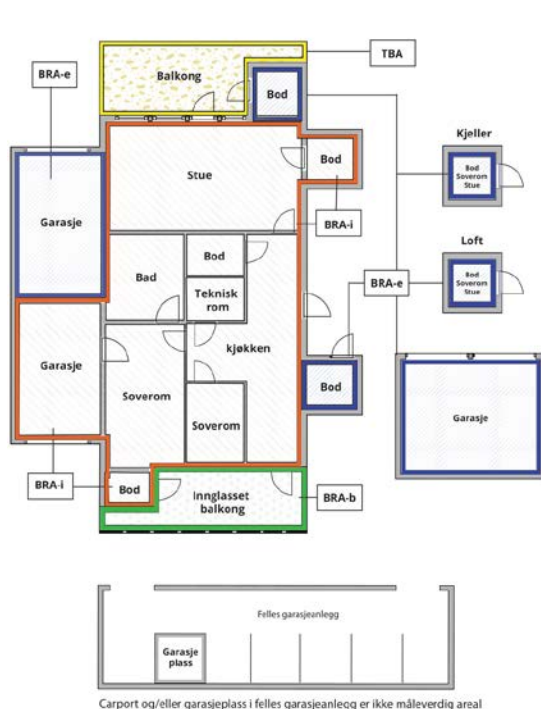
Hva er målverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		5		5	
2. Etasje	73			73	8
Kjeller		9		9	
SUM	73	14			8
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom, bad, toalettrom, stue, kjøkken, gang		
Kjeller		Bod, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Badet og toalettrommet er utvidet med deler av gang. Opprinnelig døråpning mellom stue og soverom mot sør er fjernet, og soverommet har i dag adkomst via badet. Døråpningen til kjøkkenet er også endret.

Det foreligger kommunal godkjenning datert 21.11.2019 for utskifting av innvendige vannledninger, stigeledninger for avløp og gulvsluk i borettslaget. Det er ikke fremlagt ferdigattest for arbeidet.

Det er registrert endringer i planløsningen sammenlignet med fremlagte byggesakstegninger. Det er ikke observert synlige tegn til inngrep i bærende konstruksjoner eller brannskiller, men skjulte inngrep kan ikke utelukkes. Om slike konstruksjoner er berørt, må avklares gjennom dokumentasjon og ved behov nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Lars Sigmund Musaazi-Holen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	191		0	330.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ivar Aasens gate 35

Hjemmelshaver

Borettslaget Skjerva Vest AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955192672			Musaazi-Holen Lars Sigmund, Musaazi-Holen Lilly-Grace

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Ivar Aasens gate på Aspøya i Ålesund

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellestomt for borettslaget og er oppgitt til 330 m².

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.09.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	18.09.2026	
3	18.09.2026	

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 minimumsinholdet 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 tilstandsgraden.

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 byggeskiikk 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 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."*



Adresse

Ivar Aasens gate 35, 6005 ÅLESUND

Dato for energimerking

15.09.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-350508

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

178927523

Gårdsnummer

200

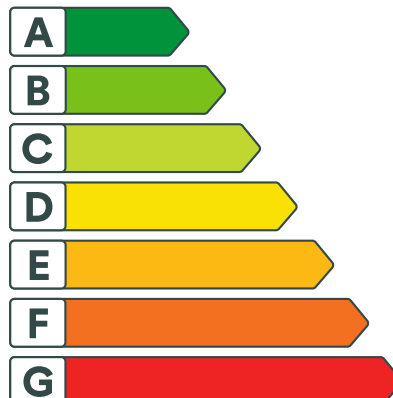
Bruksnummer

191

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasj

Byggeår

1949

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet bruksareal

73,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasj

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

182,87



Ivar Aasens gate 35, 6005 ÅLESUND

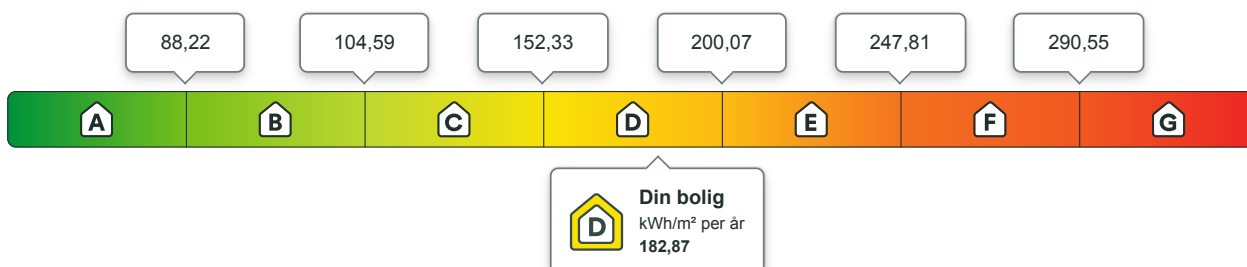


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
12 931,96

kWh/m² per år
177,15

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftsifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Ivar Aasens gate 35, 6005 ÅLESUND



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Ivar Aasens gate 35, 6005 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0187/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Sigmund Musaazi-Holen	Lilly-Grace Musaazi-Holen
Gateadresse	
Ivar Aasens gate 35	
Poststed	Postnr
ALESUND	6005
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	27297870

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LSM, LM

Document reference: 2-0187/26

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Før vi flyttet inn. Det ble skiftet nye rør på bad og toalett. Badet ble renoveret i 2020. Toalett er utvidet, og fått nytt gulv med fliser.

Arbeid utført av

Fagrør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

N/A

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

N/A

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Før vi flyttet inn. Skiftet nye vannrør i blokk.

Arbeid utført av

Fagrør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

observert noe råteskade på bjelkelag rett under inngangsparti.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før vi flyttet inn ble det oppdaget skjeggkre februar 2025. Bekjempet mars 2025 av Pelias norsk skadedyrkontroll.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Før vi flyttet inn i 2018. Oppgradert det elektriske, fikk ny måler. Skal være godkjent av Tafjord Kraft.

Arbeid utført av

EI24

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Juli 2026 er det meldt om skjeggkre/sølvkre i bodområde i borettslaget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Sigmund Musaazi Holen	9b8326bb13ffe9e26050d 0213fa67f3e3f7051b5	18.09.2026 13:53:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilly Grace Musaazi Holen	faabc1ee599f4d908805a 0b18c7df6ca359203e8	18.09.2026 13:38:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0187/26

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

Vedtekter

for Skjerva Vest borettslag org nr 955 192 672.

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.12.1947, sist endret den 05.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skjerva Vest 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, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning 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 termoruter, 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

(1) 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 lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 framtrædende 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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 1 - Formål

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og ro i de alminnelige hviletider.

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at de også skal være med på å sikre borettsshaverne ro og hygge i hjemmet.

§ 2 - Ro

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Støyende virksomhet i leiligheten skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 09.00 og kl. 21.00. Dersom det er nødvendig å utføre støyende arbeid utover dette tidspunktet skal berørte naboer varsles i god tid. Musikk/TV/radio må dempes så det ikke forstyrrer de øvrige borettsshaverne.

§ 3 – Fellesareal og uteareal

Uteareal, innganger, fellesrom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Mindre ting (blomstervase/figurer/små skostativ etc.) kan plasseres utenfor din/deres «inngangsdør» så lenge det ikke er til hinder.

Plener og beplantninger må vernes.

Flaggstenger, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning.

Blomsterkasser må henges på innsiden av verandaen.

Verandaer, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tepper, tøy eller sengeklær.

La aldri små barn være alene på loft eller kjeller.

Andelseier skal forestå ekstra rydding og rengjøring av fellesarealer når/dersom det pågår bygningsarbeider eller annet som medfører rusk, støv og/eller annen tilskitning.

Bruk av elektriske apparater i boder på kjeller eller loft må skje med varsomhet.

Apparatene må være av god stand. Det påhviler restriksjoner vedr tilkobling av strøm beregnet for fellesareal/borettslagets abonnement.

§ 4 - Ryddighet

Kjeller-, lofts- og verandaer må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter eller er til sjanse for andre borettsshavere.

Søppel skal legges i bossdunkene og en må påse at lokket på dunkene blir lagt på.

Andelseier/brukere skal rette seg etter de regler for sortering som gjelder. Større avfallsmengder, større gjenstander og/eller næringsavfall skal ikke i borettslagets dunker eller container når dette leies, men leveres særskilt til innsamlingssted.

§ 5 – Rengjøring og snømåking

Vaskekjeller og tørkeloft rengjøres etter bruk. Det må ikke henges vått tøy på loftet. Tøy må ikke henges ut til tørk på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av bakgård, fortau, ganger og bossdunker foretas etter tur av samtlige borettsshavere. Styret utarbeider «tørnliste» for vask og renhold. Spyling av fortau etc. bør unngås ved fare for frost, bør heller koste og fjerne søppel. Måking av snø den uka du er satt opp på spyling på vinteren.

§ 6 – Vedr dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i borettslaget. Styret kan imidlertid etter søknad, tillate dyrehold dersom gode grunner taler for det, og det ikke er til påviselig ulempe, jf. Lov om Borettslag §5 – 11, 4, ledd. Manglede søknad er mislighold.

§ 7 - Grilling

Beboere som ønsker å grille, må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske griller eller gassgriller er å foretrekke fremfor kullgrill. På verandaer skal ikke kullgrill benyttes p.g.a. brannfare og sjenerende lukt.

§ 8 – Fremleie/utleieransvar

All bruksoverlating / «fremleie» må godkjennes av styret. Dette gjelder også utleie av ett eller flere rom i boligen for kortere eller lengre tid.

Andelseier / utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som beboer/bruker/fremleieren påfører laget eller de andre borettsshaverne.

§ 9 – Ytterdører og vinduer

Alle beboere skal sikre at ytterdører og vinduer er slik at uvedkommende og skadedyr ikke har tilgang. Ytterdører skal holdes lukket og låst til enhver tid. Dersom ytterdør skal holdes åpen er dette kun i forbindelse med inn-/utbæring, og under stedlig tilsyn. Vinduer og verandadører med rimelig tilgang fra bakkeplan skal holdes i låst posisjon slik at disse med sikkerhet ikke kan åpnes utenfra.

§ 10 – Systemlås og nøkler

Borettslaget har nøkkelsystem for ytterdører og boligdører. Alle andelseiere fikk ved etablering 3 nøkler for hver bolig. Andelseier er pliktig å oppbevare nøklene slik at de ikke kommer på avveie/kommer bort. Alle nøkler skal følge over til ny andelseier ved overdragelse.

Det er andelseiers ansvar å ta vare på nøklene og sikre sin tilgang til boligen. Styret vil normalt besitte masternøkkel til ytterdører, men innehar ikke nøkler til boligene.

Produksjon av ny systemnøkkel krever begrunnet søknad og godkjenning fra styret. Avslag skal være saklig begrunnet. Herunder innvirker hvor mange nøkler som andelseier har mistet, hvorvidt bolig misbrukes m.m. Ved produksjon av ny nøkkel vil

andelseier bli belastet for produksjonskostnad samt et gebyr fra borettslaget. Gebyret skal dekke merarbeid/merkostnader for borettslaget.

Nøkler på avveie kan gi tilgang til ytterdører og den respektive bolig. Dersom mange nøkler er på avveie vil styret måtte vurdere skifte av låsesylinder i den/de oppganger der det er mange nøkler på avveie. Hele eller deler av denne kostnad kan bli krevd dekket forholdsmessig av de som har mistet nøkler.

§11 – Brannsikkerhet

Andelseier skal sette seg inn i branninstruks og instruks for brannsikkerhet som utstedes av styre og/eller offentlige myndigheter. Andelseier skal påse at brukere av boligen er kjent med og etterlever disse.

§ 12 - Mislighold

Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter og husordensregler må følges. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold jfr § 6-1 i vedtektene til borettslaget. Brudd kan føre til pålegg om salg jfr §6-2, og eventuelt krav om fravikelse jfr §6-3.

**HUSK AT EIENDOMMEN ER DERES OG DET ER DERES INTERESSE AT
EIENDOMMEN SKJØTTES BRA !**

Borettslaget Skjerva Vest A/L
Revidert 27. mars 2017.
Revisjon vedtatt årsmøte 15. april 2024.

REGLER VEDR DYREHOLD I BORETTSLAGET

Styret ønsker å veilede om hvilke regler som blir lagt til grunn vedr dyrehold i borettslaget. Styrets hjemmel er forankret i Lov om borettslag §5-11 og derunder Husordensreglene §6. Dette dokument vil være et TILLEGG til husordensreglene. Øvrig regelverk som kan være relevant for andelseier/dyreeier er Lov om dyrevelferd

1. Dyrehold krever tillatelse

- 1.1. Det er styret som kan gi tillatelse til dyrehold. Ethvert dyrehold skal omsøkes til styret i forkant og avventes til skriftlig tillatelse fra styret er mottatt.
- 1.2. En avgitt tillatelse kan senere når som helst bli trukket tilbake dersom det er brudd på vilkårene. Det er styret som vurderer og avgjør om dyreholdet er i brudd med reglene. Mislighold vil bli påtalt/advarsel gitt før en tillatelse evt blir trukket tilbake.
- 1.3. Det er andelseier som må svare for kostnader og ulemper dersom en tillatelse evt blir trukket tilbake.

2. Basis regler

- 2.1. Dyrehold kun etter forhåndsgitt skriftlig tillatelse fra styret.
- 2.2. Dyreholder skal sørge for at dyr blir ivaretatt av tilstrekkelig og faglig kompetent personell.
- 2.3. Andre skal ha nødvendig kompetanse til den aktiviteten rundt dyret de utfører.
- 2.4. Foresatte skal ikke la barn under 16 år ha et selvstendig ansvar for dyr.
- 2.5. Dyrevelferdsloven gir regler for hvordan dyr skal behandles, med plikter for eiere og passere av dyr.
- 2.6. Dyreholdet skal ikke medføre ekstra slitasje eller risiko for skade – andelseier er ansvarlig for å sikre dette
- 2.7. Tillatelsen til dyrehold overføres ikke til ny andelseier – ny andelseier må selv søke

3. Særskilte regler

- 3.1. Tillatelse innebærer KUN innedyr.
- 3.2. Tillatelse for hund/katt vil omfatte kun ett dyr per bolig.
- 3.3. Andelseier er til enhver tid pliktig å sikre at dyret ikke beveger seg utenfor bolig.
- 3.4. Dersom dyr skal ha tilgang til veranda skal denne være sikret slik at dyret ikke kommer seg ut fra verandaen. Nettingburet skal ikke være høyere enn rekkverket.
- 3.5. For alle dyr gjelder regler om minimalt med lyder som kan være til sjenanse for naboer. Særskilt strengt blir kvelds- og nattestid.
- 3.6. Alt av dyrefor, kosttilskudd osv skal oppbevares inne i boligen, og ikke i bod slik at lukter plager andre og evt tiltrekker seg skadedyr.

Dette regelverk har ikke tilbakevirkende kraft.

Vedtatt i styremøte 16.10.2024

Dokumentref	Utarbeidet	Godkjent	Sider
Regler dyrehold	06.10.2024-EysteinD	Styremøte 16.10.24	Side 1 av 1

Journal-Nr.

Attest L-Nr.

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for *Aalesunds boligbyggelag*
anmeldte bygningsarbeide på *webr. no 35* *var færdig*.
nemlig: *vånningshus av mur på 2 etg. + kjeller*

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den *8/1/49*

Smies

Journal-Nr.

Attest L-Nr.

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for *Aalesunds boligbyggelag*
anmeldte bygningsarbeide på *webr. no 33* *var færdig*.
nemlig: *vånningshus av mur på 2 etg. + kjeller*

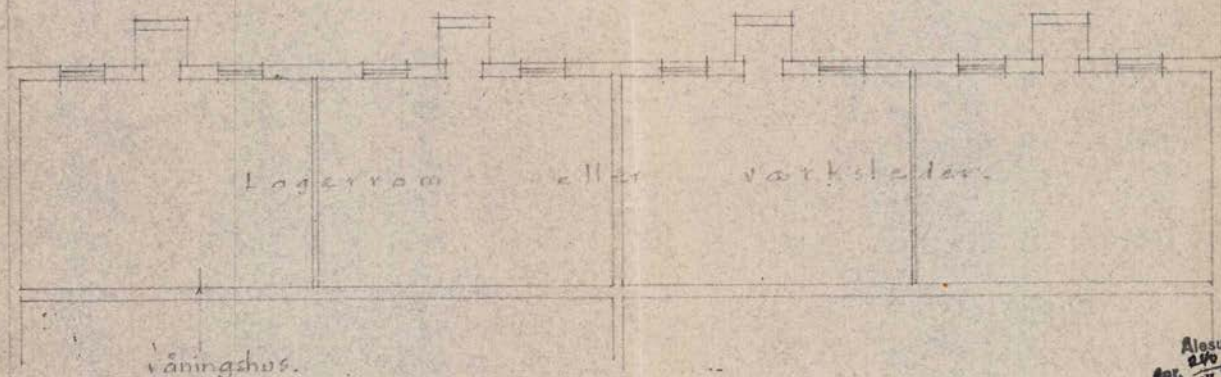
er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den *8/1/49*

Smies

2

Gårdeplass - nedre hus.



våningshus.

Lagerrom under gårdeplass - Ivar Åsøsgt. 23-35. M = 1:100.

Åsøsgt. 23-35

Åsøsgt. 23-35

Åsøsgt. 23-35
23/9/46
fremlagt 11/9/46



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Ålesund Boligbyggelag AL
Postboks 66 Sentrum

6001 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.
PB/04/7854-7/

Dato:
24.10.2005

FERDIGATTEST

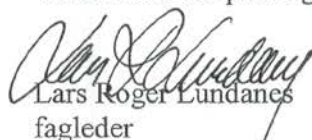
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 02	Grunnkrets nr.: 0204
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 189,191	I.Aasensgt.33,35
Søknad av:	28.10.04	
Tiltakets art:	Utbygging av balkonger	
Tiltakshaver:	BL Skjerva Vest AL	
Ansvarlig søker:	ÅBO,AL	
Byggetillatelse:	12.11.04	
Igangsettingstillatelse	28.02.05	

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Sentralbord
Rådhuset Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119

Cementprodukt AS
Vågneset

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
Trine Røkke Hammerås
Tlf 70 16 26 29

Deres ref.

Vår ref.
TRH/14/5993-11/GBR - 200/189, GBR - 200/191,
GBR - 200/296, GBR - 200/297

Dato:
12.02.2015

**GNR. 200 BNR. 191 - FERDIGATTEST- REHABILITERING AV SKORSTEIN OG
INSTALLASJON AV ILDSTED - ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL - IVAR AASENS
GATE 35**

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 02	Grunnkrets nr.: 0201
Adresse:	Gnr. 200 Bnr. 191	
Søknad av:	11.05.2015	
Bygningsnummer:	178927523	
Tiltakets art:	Rehabilitering pipe	
Tiltakshaver:	Ålesund boligbyggerlag AL	
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS	
Byggetillatelse:	25.09.2014, del.sak nr. 863/14	
Igangsettingstillatelse	25.09.2014	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



ÅLESUND KOMMUNE

Borettslaget Skjerva Vest Al

Plan og bygning

Saksbehandlar:

Merete Nykrem

Tlf. 70 16 26 22

Dykkar referanse:

Vår referanse:

19/7223-5 19/90477

Arkivkode:

L42 200/189

Dato:

21.11.2019

Gbnr. 200/189 - Vedtak - Innvendig rørarbeid - Ivar Aasensgate 33-35

Behandling:

Delegert saksnummer: 860/19	Dato: 21.11.2019
-----------------------------	------------------

Tiltak:

Byggested:

Gbnr. 200 / 189

Areal:

BRA:

BYA:

%-BYA:

Tiltakshaver:

Borettslaget Skjerva Vest Al

Ansvarlig søker:

Fagrør AS

Søknad komplett:

12.11.2019

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om reparasjon/ endringer på rørledninger. Tiltaket er godkjent som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysninger

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

Området er ikke regulert og gjeldende er:

1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er ikke nabovarsla.

Vurderinger

Saken gjelder:

Du har søkt om rehabilitering av sanitæranlegg i 20 leiligheter i Borettslaget Skjerva Vest AL. Alle innvendige vannledninger skal utskiftes samt stigeledninger for avløp, inklusive utskifte av gulvsluk. Rørinstallasjon utføres som rør i rør installasjon.

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:

Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

Keiser Wilhelmsgate 11

Organisasjonsnummer:

942.953.119

www.alesund.kommune.no

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Tiltaket er ikke i strid med planformål.

Merknader fra naboer og andre:

Tiltaket er omsøkt av Skjerva Borettslag og arbeidet omfatter hele borettslaget Vest. Tiltaket er ikke nabovarslet da det ikke berører andre eiendommene.

Tekniske anlegg:

Det foreligger godkjenning fra Virksomhet for Vann, avløp og renovasjon om vann og avløpsarbeid. Godkjenningen er datert 17.10.19.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Konklusjon

Tiltaket godkjennes som omsøkt jf. Plan –og bygningsloven §20-1.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Med helsing
Lars Roger Lundanes
fagleder

Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Gbnr. 200/189-191 - Ettersendt dokumentasjon - Ivar Aasens gate 33-35 - Reparasjon
3545B7DE-117C-42CA-A042-F84F4069204A_00003V00001.pdf

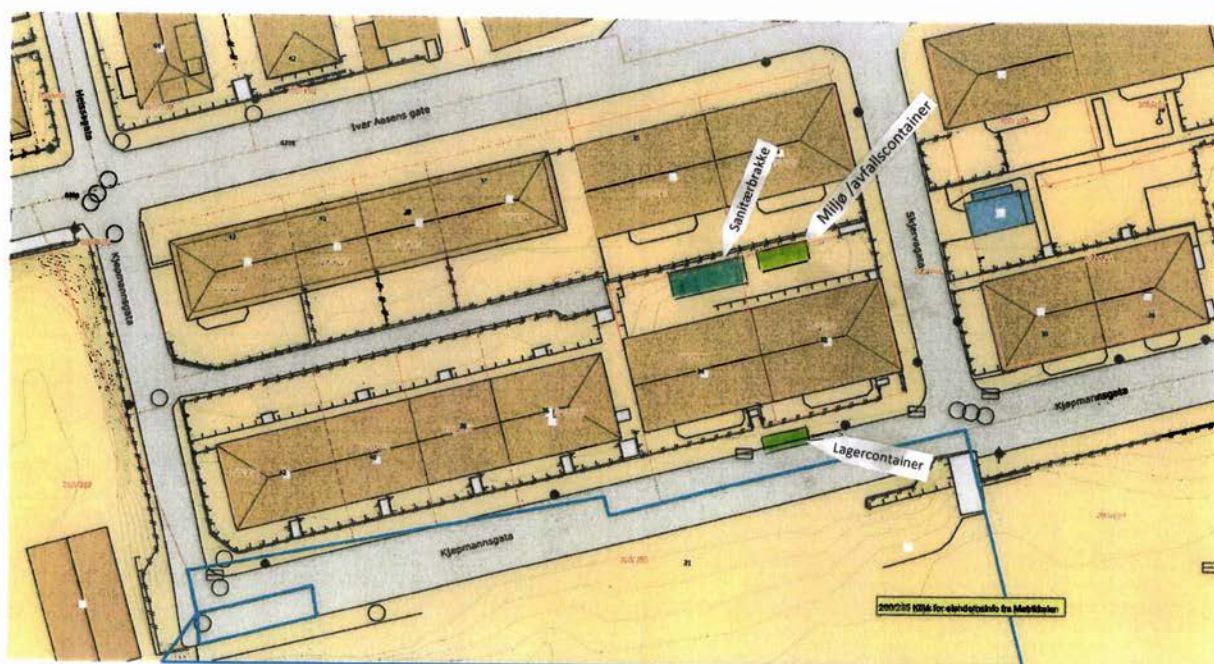
Gbnr. 200/189-191 - Ettersendte tegninger - Ivar Aasens gate 33-35 - Reparasjon

Riggplan OBOS SKJERVA

q.m. 200/189-191 q.m. 200/296-297

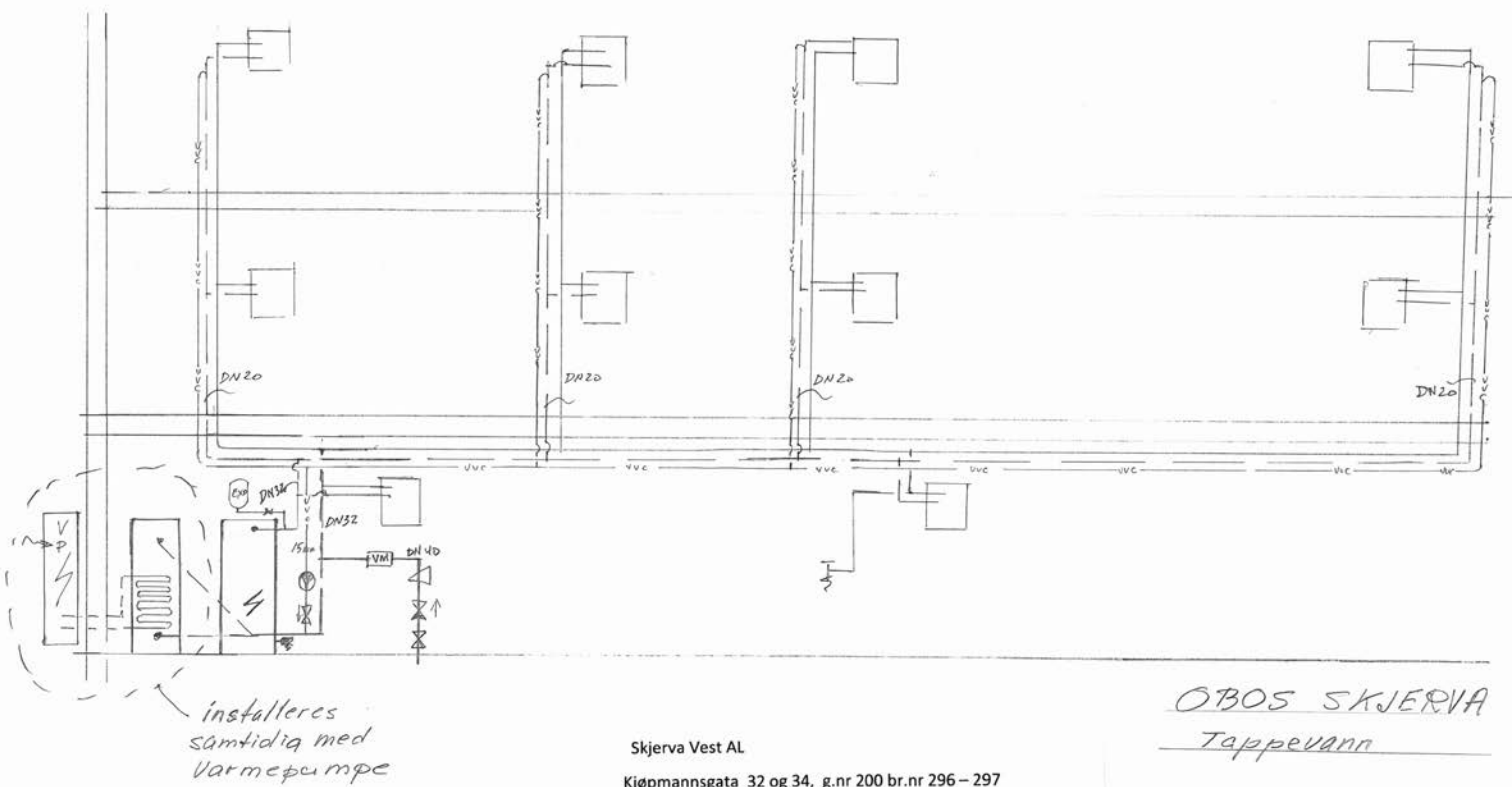


Spjelkavikvegen 55, 6010 Ålesund
Tlf. 70 10 77 77
post@fagror.no - www.fagror.no





Spjelkavikvegen 55, 6010 Ålesund
Tlf. 70 10 77 77
post@fagror.no - www.fagror.no

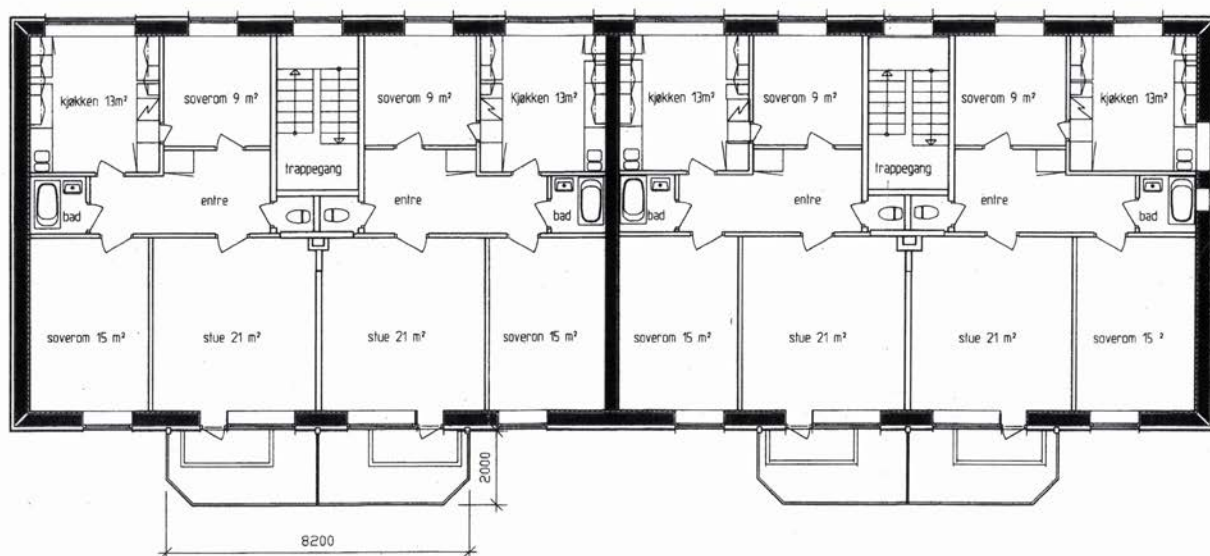


Skjerva Vest AL

Kjøpmannsgata 32 og 34, g.nr 200 br.nr 296 - 297

Ivar Aasensgt. 33 og 35, g.nr 200 br.nr 189-191

OBOS SKJERVA
Tappervann



PLAN 2. ETG.



Spjelkavikvegen 55, 6010 Ålesund
Tlf. 70 10 77 77
post@fagror.no - www.fagror.no

Skjerva Vest AL
Kjøpmannsgata 32 og 34, g.nr 200 br.nr 296 – 297
Ivar Aasensgt. 33 og 35, g.nr 200 br.nr 189-191



KJELLERPLAN



Spjelikavlivegen 55, 6010 Ålesund
Tlf. 70 10 77 77
post@fagror.no - www.fagror.no

Skjerva Vest AL

Kjøpmannsgata 32 og 34, g.nr 200 br.nr 296 – 297

Ivar Aasensgt. 33 og 35, g.nr 200 br.nr 189-191



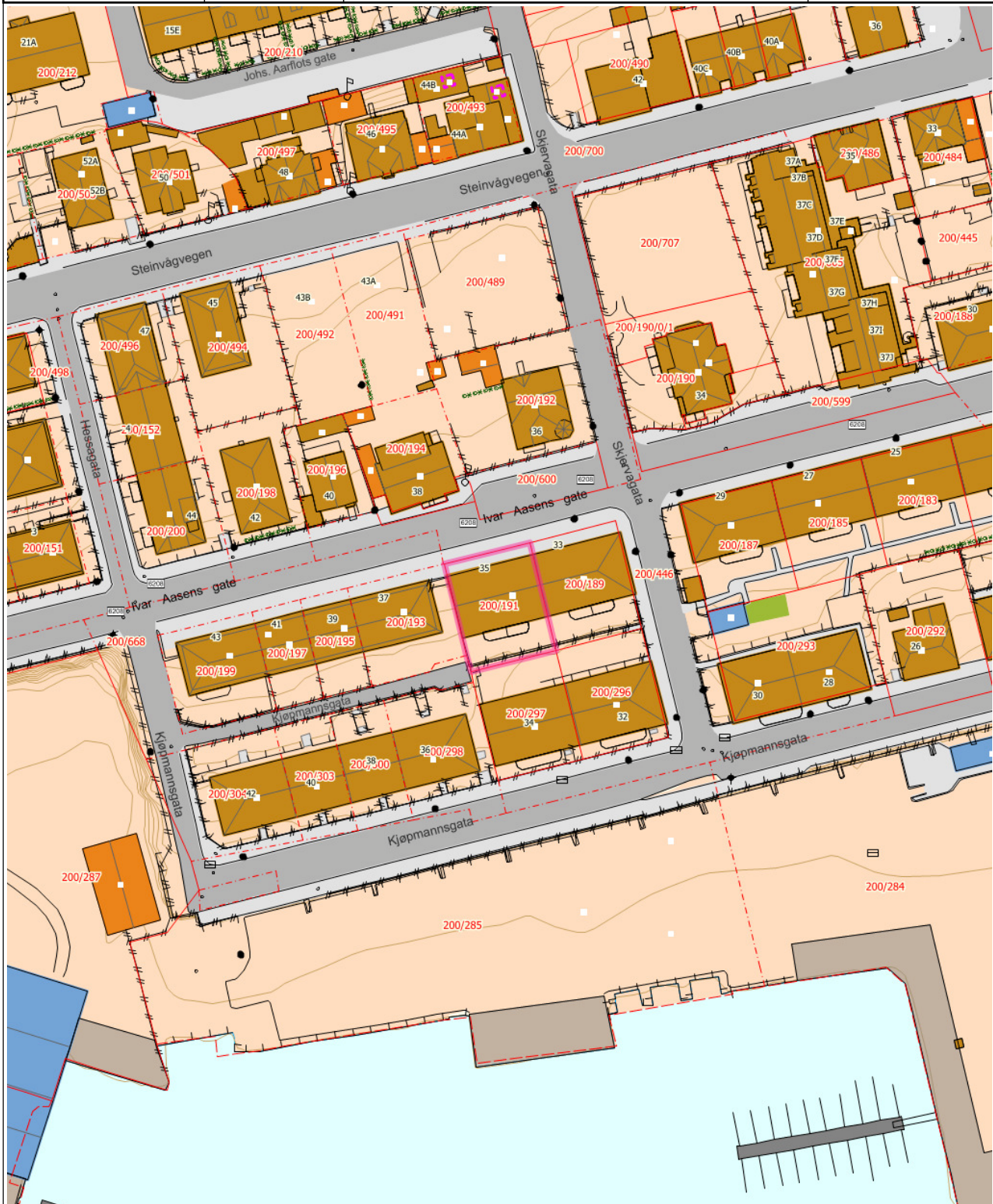
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 35 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



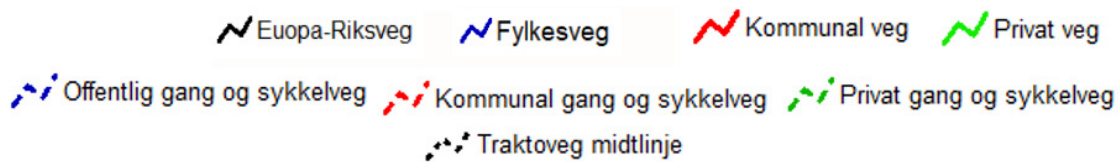
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Flytebrygge
 Kai og brygge	 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Lekeplass	 Bebygd område
 Havflate	 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

Reguleringsplan

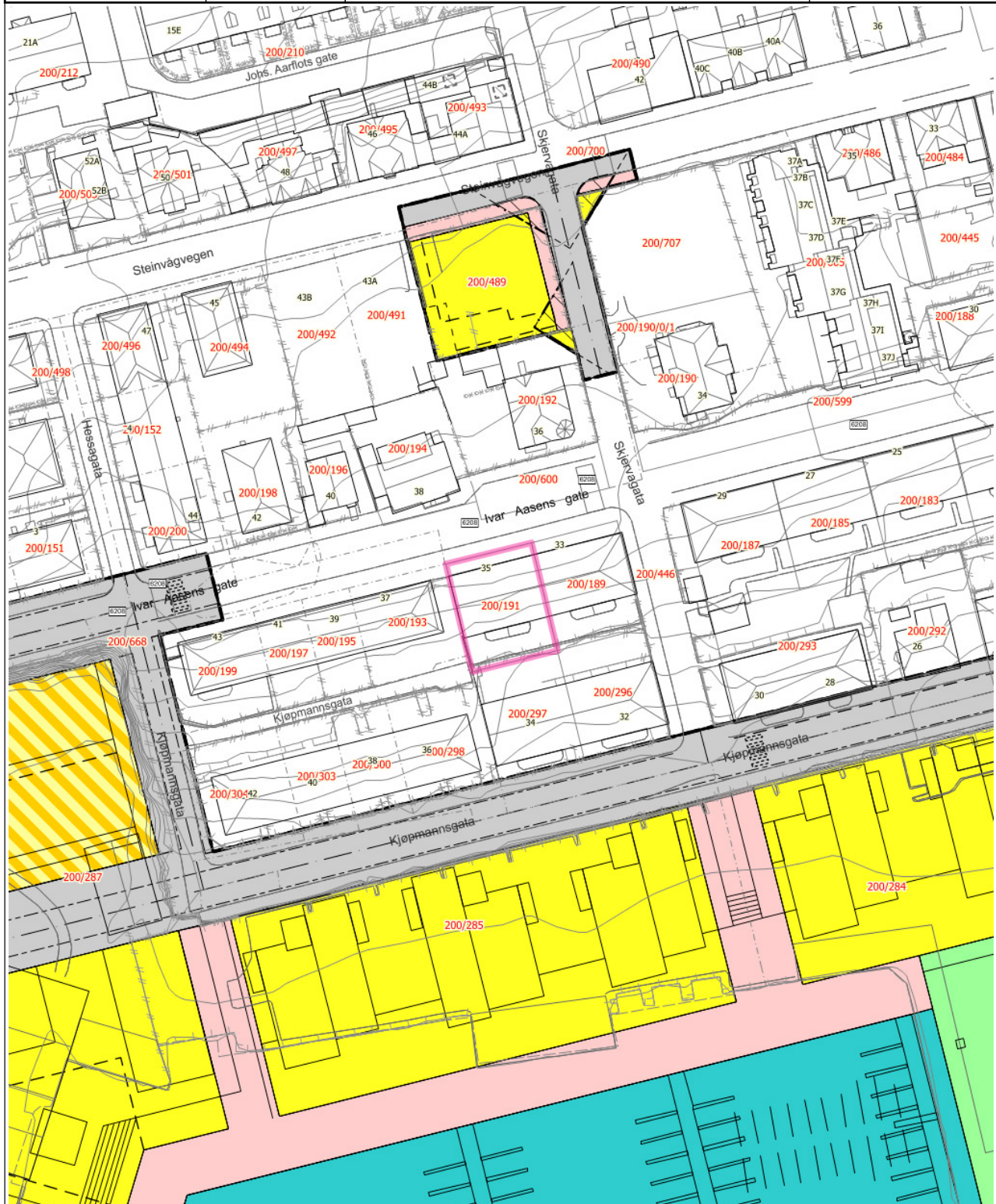
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 191 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ivar Aasens gate 35
6005 ÅLESUND

Annen info:



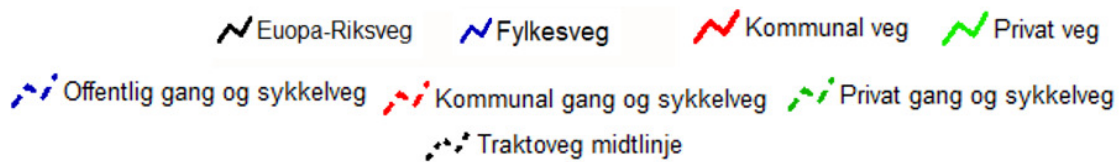
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert fotgjengerfelt	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse, blokker	 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	 Veg
 Kjøreveg	 Fortau	 Torg
 Friområde	 Småbåthavn	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

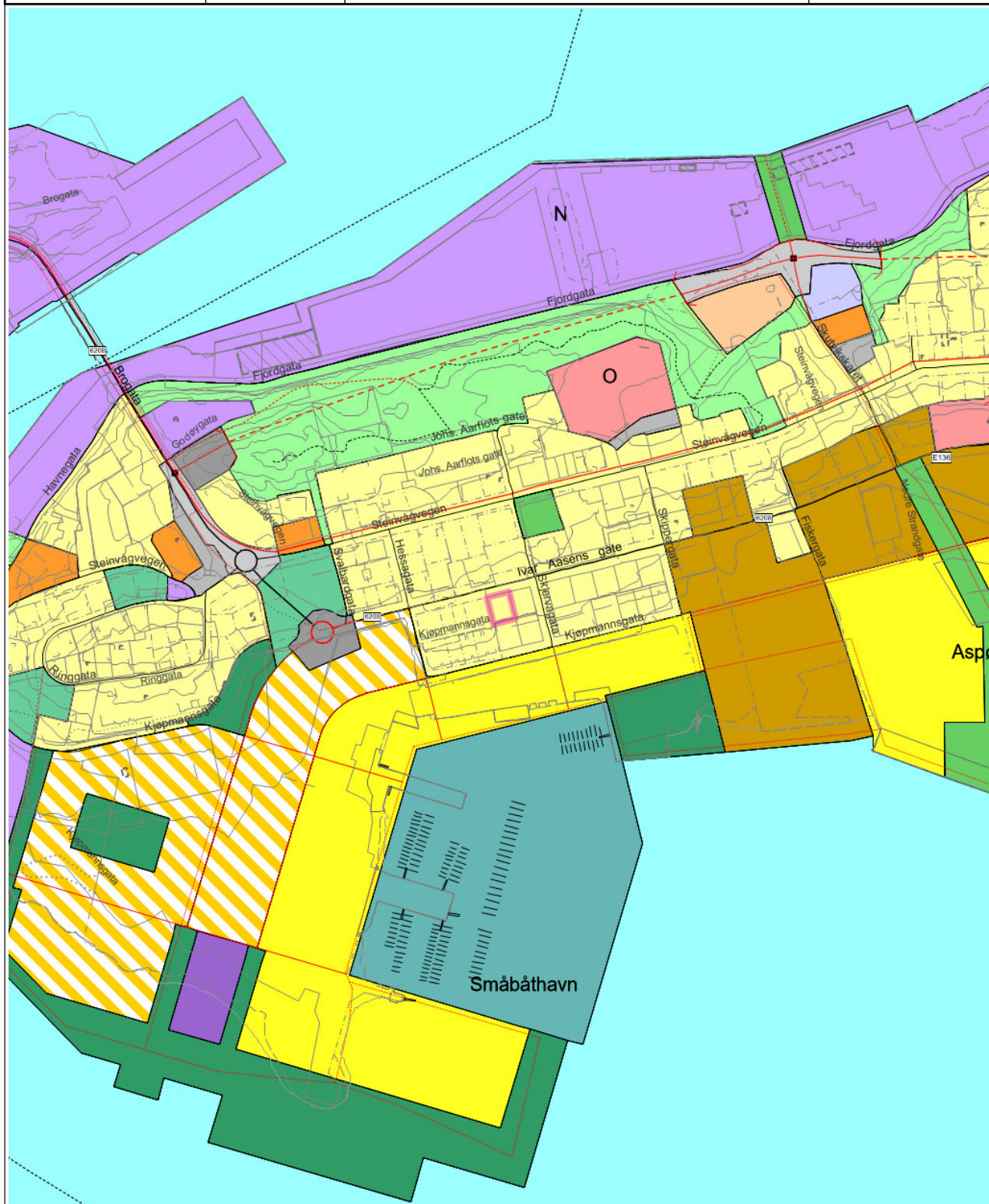
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 191 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ivar Aasens gate 35
6005 ÅLESUND

Annen info:



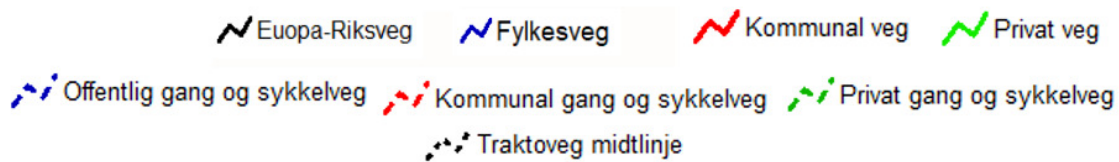
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Brudetalj	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Forretninger - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende
Uteoppholdsarealer - Nåværende	Boligbebyggelse - Fremtidig	Næringsbebyggelse - Fremtidig
Uteoppholdsarealer - Fremtidig	Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
Veg - Nåværende	Parkering - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	Friområde - Nåværende	Grønnstruktur - Fremtidig
Friområde - Fremtidig	Friluftsområde - Nåværende	Småbåthavn - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

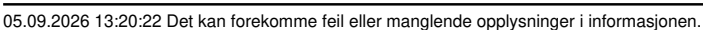
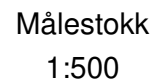
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 191	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	♫ Flaggstang	🌿 Hekk
🧱 Frittstående mur	🧱 Gjerde	🧱 Loddrett mur
📏 Bygningsdelelinje	📏 Bygningslinje	📏 Mønelinje
📏 Takkant	📏 Taksprang	📏 Trapp inntill bygg
📏 Veranda	📏 Takkant Annen Bygning	📏 Annet vegareal avgrensning
📏 Vegdekkekant	📏 Udefinerte bygg	📏 Bolig
📏 Fiskeri og landbruk	📏 Garasje, carport og uthus	📏 Næring og carport
📏 Sluk	♣ Hydrant	○ Kumlokk
📏 Gang- og sykkelveg	📏 Veg	📏 Trapp
📏 Forsenkingskurve Ålesund	📏 Høydekurve 1m Ålesund	📏 Eiendomsteig
📏 Lekeplass		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant	○ Kum	🔊 Pumpestasjon	⊙ Renseanlegg
📏 Sandfangskum	📏 Slamavskiller	📏 Slamavskiller	📏 Sluk	📏 Sluk
📏 AvløpFelles	📏 Drensledning	📏 Overvannsledning	📏 Spillvannsledning	📏 Trekrør
📏 Vannledning	📏 Datakabel	📏 Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 191 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ivar Aasens gate 35
6005 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



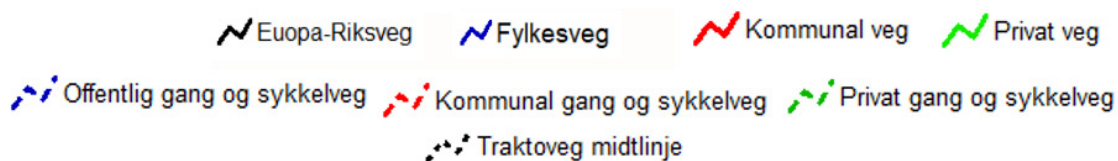
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Trapp
 Fortau	 Gangveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Parkeringsområde	 Flytebrygge	 Kai og brygge
 Trapp	 Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	200	191	0	0
------------------------	-----	-----	---	---

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

Berørte datasett (12)

[Tettsteder 2025](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer](#)

[Vassdragsområde](#)

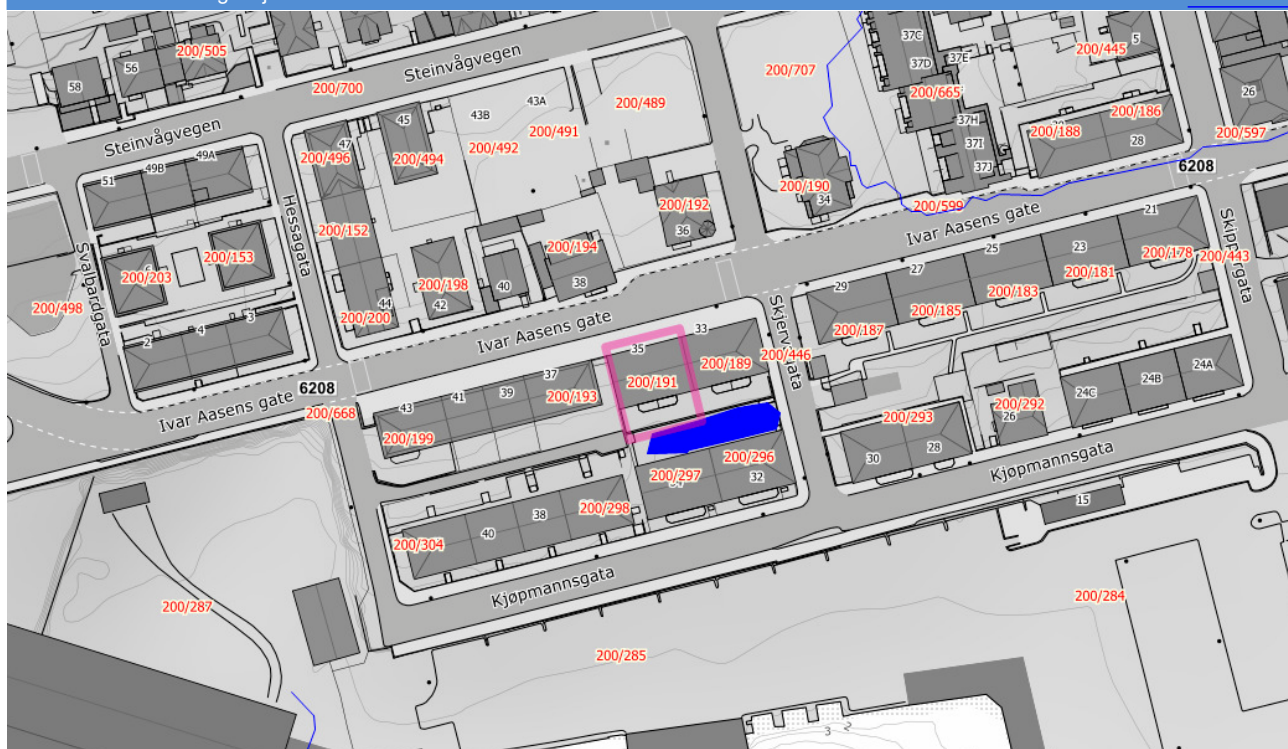
[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Stormflo og havnivå](#)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)



Dreneringslinjer tette
stikkrenner



Flomareal tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomareal tette stikkrenner	1	x		2.95m ²

Tema uten treff:

Dreneringslinjer tette stikkrenner



Dreneringslinjer åpne
stikkrenner



Flomareal åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomareal åpne stikkrenner	1	x		2.95m ²

Tema uten treff:

Dreneringslinjer åpne stikkrenner



 Fjernvarme
konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		330.35m ²

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-08-25	Kart



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

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		114.93m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		84.83m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

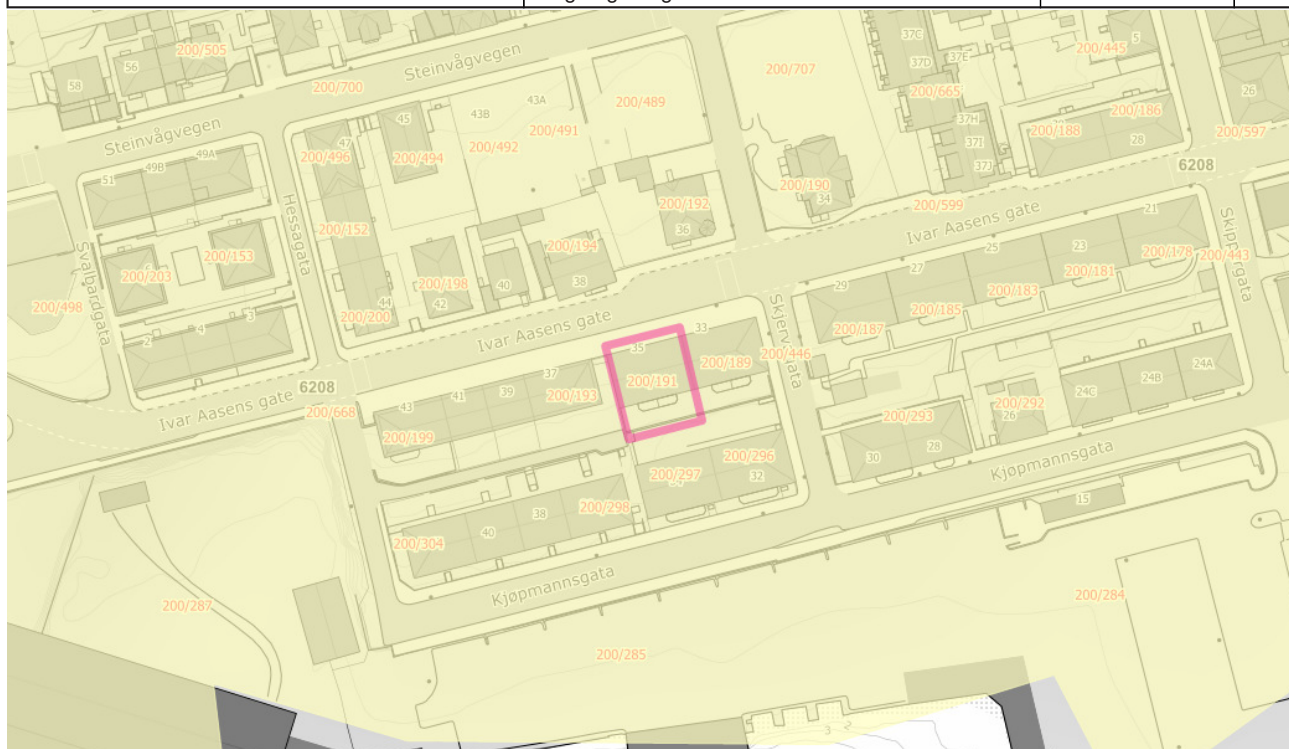
Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		330.35m ²

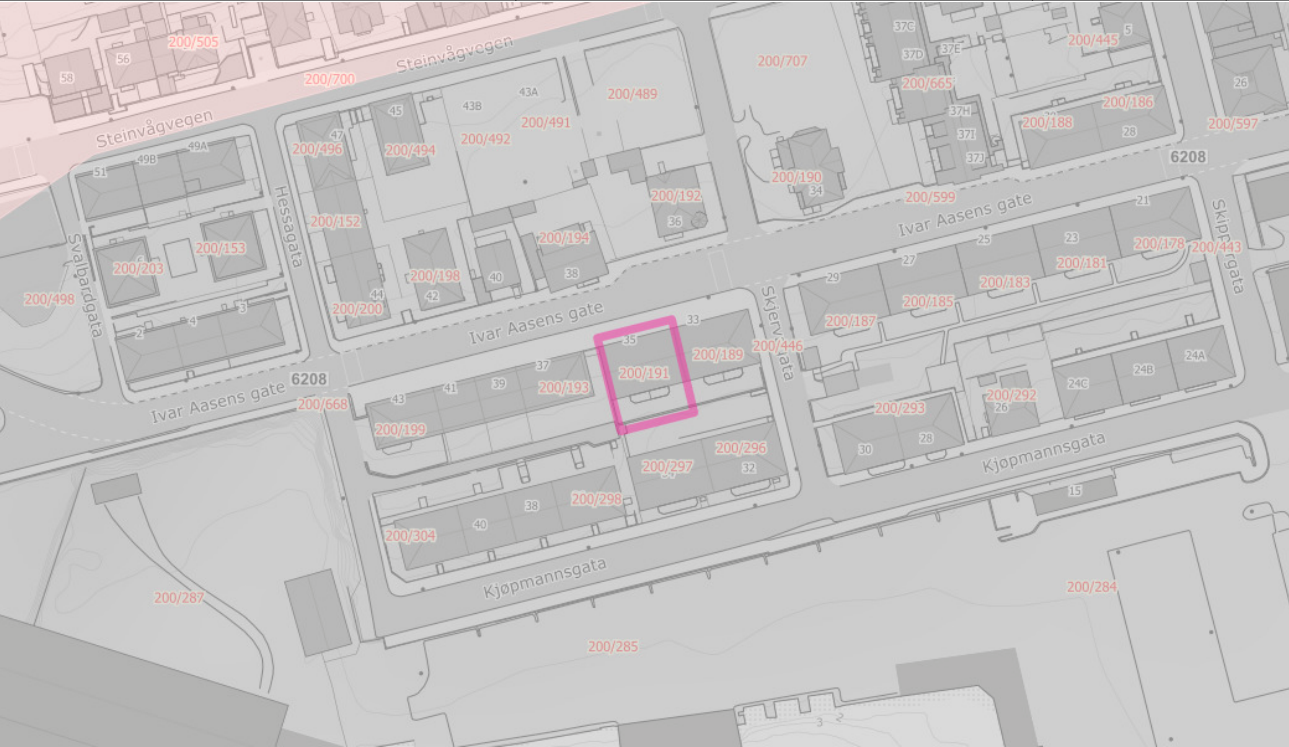
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



 Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	 Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)
--	--

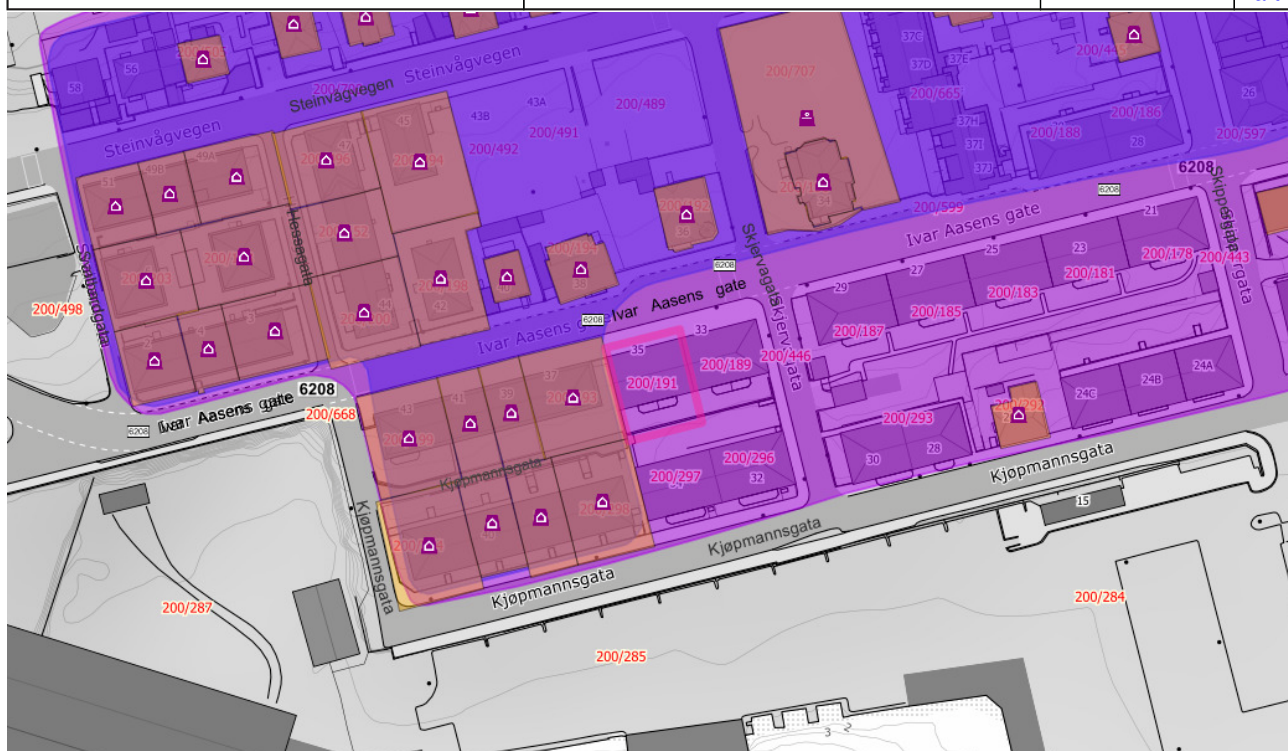
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



 Enkeltminner - Verneverdig	 Brannsmitteområder	 Verneverdige tette trehusmiljøer
---	---	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Brannsmitteområder	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Verneverdige tette trehusmiljøer

Enkeltminner - Listeført

Kulturmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart

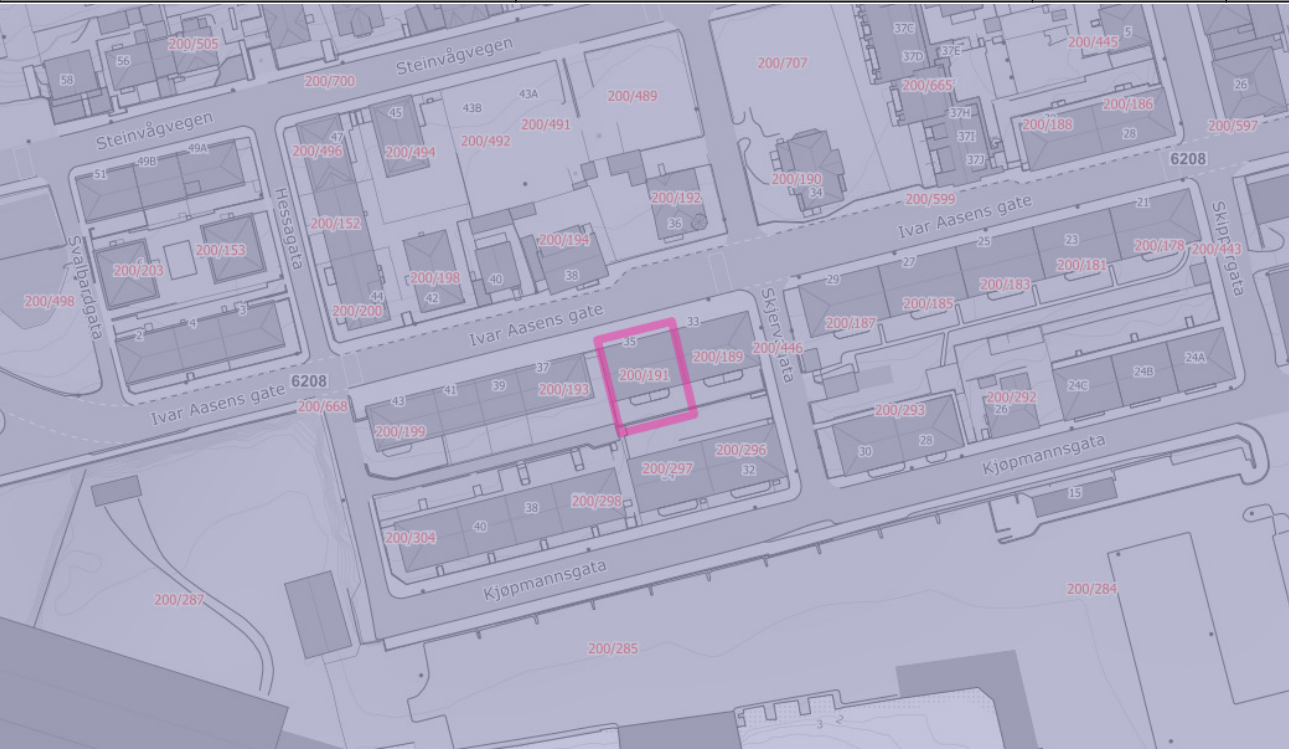


Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Innenlandslandskap

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

Markagrensen



Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)	1	x		2.67m ²

Tema uten treff:

Regulerte kulturminner (H710)

Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

Automatisk freda kulturminner

Bevaring av krigsminner (H570_B)

Kulturlandskap (H550)

Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt landbruk (H510)



Sone 1 - Urban fortetting

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetekst	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

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



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		330.35m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	200	191	0	0	1	330.35m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)	1	190.02m ²

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	330.35m ²

Dataseett uten treff/status ukjent (60)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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

Nabolagsprofil

Ivar Aasens gate 35 - Nabolaget Steinvågen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Betania	2 min 🚶
Linje 1, 21	0.2 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

Skoler

Aspøy skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
150 elever, 10 klasser	1 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesund	15 min 🚶
29 elever, 3 klasser	1.4 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min 🚶
227 elever, 12 klasser	1.9 km
Ålesund videregående skole	14 min 🚶
380 elever, 19 klasser	1.1 km
Akademiet videregående skole Ålesund	15 min 🚶
360 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Skutvika Ålesund	4 min 🚶
🚗 Brunholmen P-hus	14 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

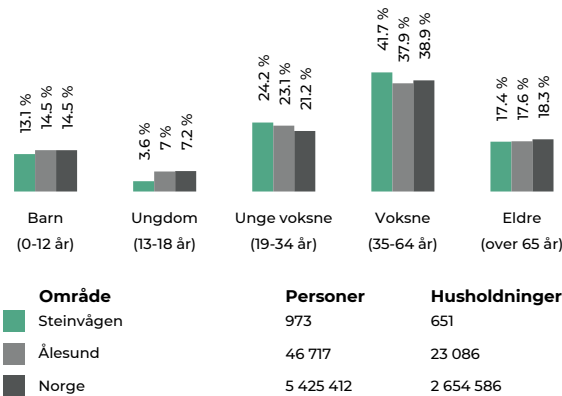
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Storhaugen barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
58 barn	0.8 km
Skarbøvik barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
49 barn	1.8 km
Midtbyen barnehage (1-6 år)	24 min 🚶
46 barn	1.9 km

Dagligvare

Bunnpris Broa	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Rema 1000 Strandgata	9 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Støynivået

Lite støynivå 78/100

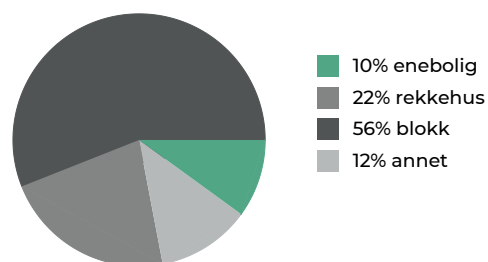
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 74/100

Sport

🏹 Bowling og squashhall	3 min 🚶
Squash	0.3 km
⚽ Stor ola - marka	21 min 🚶
Fotball	1.7 km
🏊 Ålesund Helsestudio	4 min 🚶
🏊 Sprek365 Aspøya	9 min 🚶

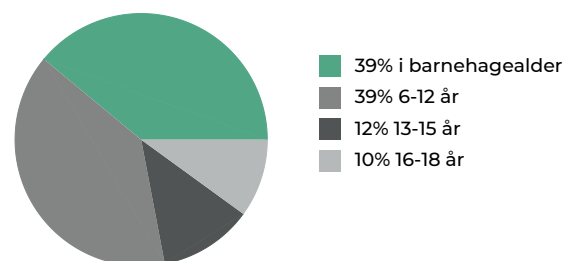
Boligmasse



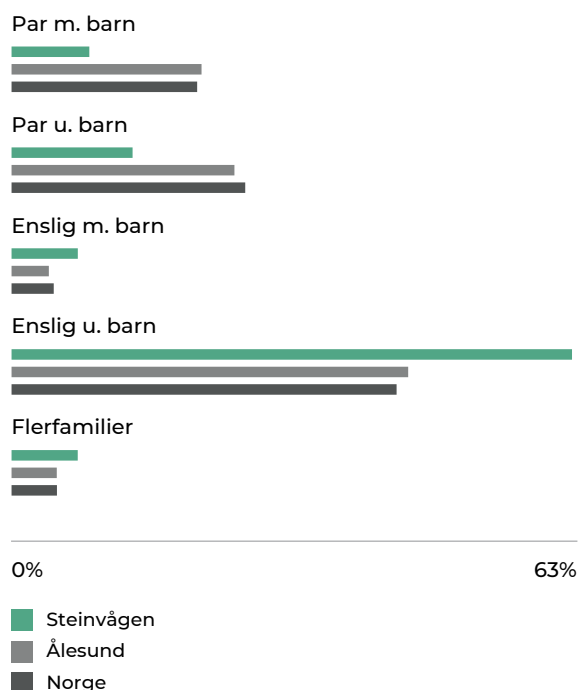
Varer/Tjenester

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	18 min 🚶
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

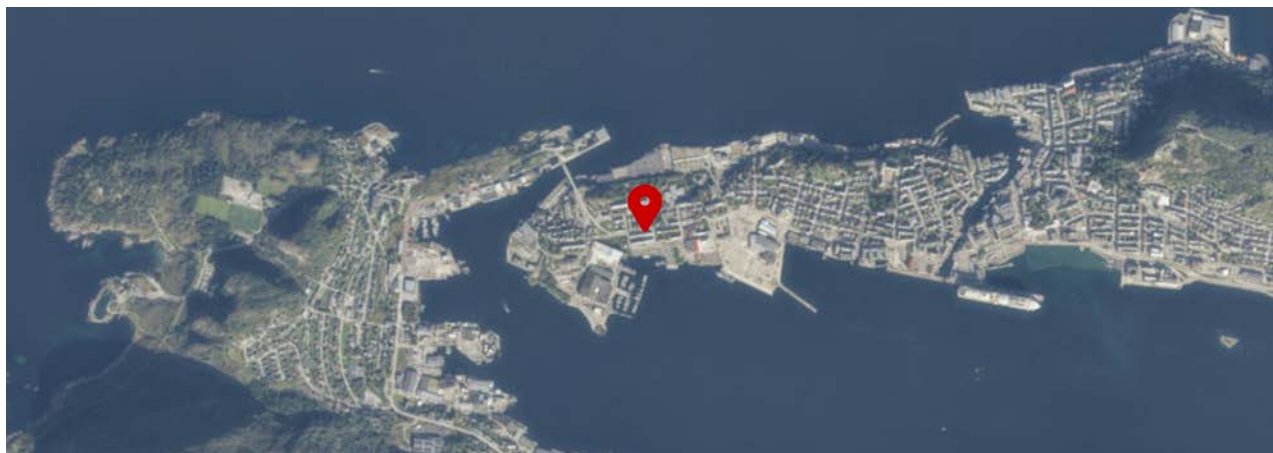


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

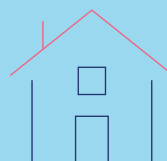
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0187/26

Adresse: Ivar Aasens gate 35, 6005 ÅLESUND, gnr. 200,
bnr. 191, andelsnr. 9 i Borettslaget Skjerva Vest
AL med orgnr. 955192672 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Adrian Haddal

Tlf: 993 65 680

Epost: adrian@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/