

# Roald Amundsens veg 8

ÅLESUND | FJELLTUN

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 96/96 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Roald Amundsens veg 8

Tiltalende 4-romsleilighet med stor sydvendt veranda | Vedovn | Utsikt | Ingen dok.avgift.

Adresse	Roald Amundsens veg 8 6007 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 129 748,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 138 144,-
Fellesutgifter	Kr 5 717,-
BRA-i/BRA Total	96/96 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1952
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Roald Amundsens veg 8 – en flott og oppgradert 4-roms leilighet med stor veranda og fantastisk utsikt. Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene og fremstår som meget tiltalende.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en god planløsning med romslig entré, stor og lys stue, pent kjøkken, moderne bad, tre soverom samt stor bod på loft. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda med gode solforhold.

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
928 06 440 / ole@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	45
Vedlegg	48
Budgivning	138

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































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger attraktivt til i Roald Amundsens veg på populære Fjelltun i Ålesund kommune – et område som passer ypperlig for både barnefamilier, enslige og godt voksne. Nabolaget er kjent for sitt trygge og trivelige bomiljø med godt naboskap.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplass for linje 10 og 18 i umiddelbar nærhet, og Ålesund lufthavn Vigra nås enkelt med bil.

Området byr på gode oppvekstvilkår med flere skoler og barnehager i nærområdet. Her finner du både barneskole, videregående skoler og barnehager lett tilgjengelig i hverdagen.

Dagligvarehandel er enkelt med flere butikker i nærheten, og området har også gode fasiliteter for idrett og aktivitet, som blant annet Turnhallen og Aksla stadion.

For den som setter pris på natur og friluftsliv, er det flotte turmuligheter tett på, med nærhet til både skog og marka. Samtidig er området rolig og lite trafikkert, noe som gir en behagelig og avslappende atmosfære.

## ADKOMST

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Roald Amundsens veg 8, 6007 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

2-0096/26

### SELGER

Jannike Berge Sandvik

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 133, bruksnummer 303, , ideell andel 1/1 andelsnr. 8 i Aksla Borettslag A/L med orgnr.: 954 012 778 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

G Rød

### 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

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

### TOMT

Eiet tomt på 769 kvm. Felles tomt for borettslaget.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med støpte platter, asfalt, plener, hekker, beplanting, gjerde etc og parkeringsplass. Grusa parkeringsplass på nordsiden av bygget.

### SOLFORHOLD

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

### TAKST

Tilstandsrapport datert 04.05.2026. utført av Naava Takst AS.

## BYGGEÅR

1952

## BYGGEMÅTE

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter fra 1952. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon med tilkomst til loft via en loftsluke. På loftet er det et takvindu med 2-lags glass.

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør, begge i tre.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene på sørfasaden ble skiftet i 2014, mens vinduene på vest- og nordfasaden ble skiftet i 2026.

Verandaen er oppført med en bærende konstruksjon av tre, med et dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Etasjeskillerne i bygget er konstruert av trebjelkelag.

## 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.

### TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### - Takvindu

Avvik: Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har blitt observert kondens på ruten i takvinduet. Dette ble ikke registrert ved befaringen.

#### - Overflater

Avvik: Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

#### - Innvendige dører

Avvik: Det er registrert avflassing på innsiden av baderomsdøren.

#### - Våtrom - 2. etasje - bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### - Våtrom - 2. etasje - bad - Overflater Gulv

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

Det er registrert høydeforskjeller mellom flisene.

#### - Våtrom - 2. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### - Våtrom - 2. etasje - bad - Ventilasjon

Avvik: Det er registrert malingsavflassing på døren.

#### - Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

#### - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

#### - Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Ukjent alder og fuktsikring.

### TILSTANDSGRAD 3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er registret ca. 30 mm høydeforskjell på ca. 2,5–3 meter i loftstue. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue i hovedetasje er det registrert ca. 25 mm høydeforskjell.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### VIKTIG

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

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

### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 07.05.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier er det på grunn av flisleggingen noe dårlig fall mot sluk slik det blir liggende igjen litt vann etter dusjing. Det har ikke vært et problem for oss på grunn av bruk av varmekablene. Noe misfarging på fugene i dusj. Merker på baderomsdør som kan komme av utilstrekkelig ventilering ifølge takstmann. Ved langvarige dusjing kan man se dugg på speil og baderomsvegger, dette forsvinner etter kort tid når viften er på. Det er merker i servant på bad.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Se beskrivelse

Beskrivelse: Bad pusset opp og utvidet i 2014. Info av tidligere eier: Rørarbeid og montering av sanitærutstyr og innredning utført av ØUri og Sønn AS. Oppstøping av fall på gulv utført av Malermester Roy Magne Sunde AS. Elektroarbeid utført av Alfa Elektro AS. Nye dusjdører i 2021 montert av Valderhaug Rørhandel AS. Ny termostat i 2023 montert av Møre Elektro, samsvarserklæring ligger i Boligmappa.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Membranarbeid og flislegging ble utført i 2014 av tidligere eier som er tømrer. Arbeidet med membran ble kontrollert og funnen i orden av Arild Sand ved Ålesund Bygg AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger365 AS

Beskrivelse: Nytt blandebatteri på kjøkken i 2026 montert av Rørlegger365 AS. Vannlekkasje under kjøkkenskiv i 2026 grunnet at gammel pakning var ødelagt. Rørlegger365 AS utbedret vannlekkasjen, monterte egen

stengekran på uttaket til oppvaskmaskinen, og monterte Waterguard. Dokumentasjon i Boligmappa. Ifølge tidligere eier ble vannrør til vask på bad forlenget av ØUri og Sønn AS ved oppussing av bad i 2014. Forlengelse av avløp til vask og opplegg til vaskemaskin ble utført samtidig. Alt av sanitærutstyr og innredning på bad er montert av ØUri og Sønn AS ifølge tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier ble det byttet drenering på vest og østsiden i 2016 utført av Urke Maskinservice AS.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært en episode med kondens i takvinduet da det var mange minusgrader ute, ikke observert siden den ene gangen.

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

Ja

Beskrivelse: Noe røykinnsig ved kraftig vind. Ifølge tidligere eier ble pipehatt byttet i 2015 pga lekkasje, arbeid utført av Langvas AS. Feiing av skorstein i 2024, anmerkning på at sotluken ikke er tilfredsstillende.

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: Alfa Elektro AS

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier er elektrisk anlegg på stue, bad og loft utført av Alfa Elektro AS, samsvarserklæring av det foreligger. Møre Elektro AS monterte i 2023 ny termostat på bad, samt skiftet tre defekte downlight på stue. Samsvarserklæring foreligger.

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)?

Ja

Beskrivelse: Utført kontroll av el-anlegget i 2018 av Elsikkerhet Møre ifølge tidligere eier, dokumentasjon foreligger.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Hi-Bygg AS

Beskrivelse: Tidligere eier som er tømrer byttet terrassebord i 2015. Terrassebord og plassbygde hagemøbler ble beiset i april 2026. Takvindu byttet i 2016 av Geto Service AS ifølge tidligere eier. Nye vindu på kjøkken og soverom i hovedetasje i 2026 av Hi-Bygg AS.

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

Ja

Beskrivelse: Info fra tidligere eier i tidsperioden 2014-2016: Tørkeloft/råloft med 2 pikerom ombygd og innlemmet inn i leilighet. Trapp etablert mellom etasjene i leiligheten. Trapp levert av Eiketripp AS. Bad utvidet. Stue er etterisolert med 5cm. Tidligere soverom (ved verandadør) er slått sammen med stue. Det er tettet igjen en dør fra gang og inn på stue.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Alt av søknadsplikting byggearbeid i forbindelse med ombygging av loft og hulltaking til trapp er byggesøkt til Ålesund kommune og godkjent. Ferdigattest for arbeidet foreligger.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Ja

Beskrivelse: Borettslaget økte felleskostnadene i mai 2026. Det har vært snakk om å utføre vedlikeholdsarbeid på terrasser som har behov for det. Styret har informert om mulig endring av fordelingsnøkkel, men ingenting er vedtatt.

Kommentar fra selger: Gulv fra byggeår som har bruksmerker spesielt på stue. Oppsprekking av maling i tak ved taklampe i entre, samt noe mindre oppsprekking av maling i tak ved taklampe på kjøkken. Etter vannlekkasjen under kjøkkenvasken i mars 2026 ble kjøkkengulv, foringer og bunnplate under kjøkkenvask byttet ut, utført av Lade Entreprenør AS. Det ble lagt klikkvinyll på kjøkkengulv, ekstra kjøkkengulv følger med. Har ikke fått tilgang til dokumentasjon på arbeidet enda.

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:

2026:

- På kjøkkenet er det klikkvinyll som ble skiftet i 2026 i forbindelse med en lekkasje fra kjøkkenvasken.
- Veggene på kjøkkenet ble malt i april 2026.
- Nytt blandebatteri på kjøkken
- Installert Waterguard på kjøkken

2023:

- Ny termostat på gulvvarme på bad i 2023.
- Byttet 3 defekte downlight på stue

2014-2016:

- Utvidet og renoveret bad i 2014.
- Pusset opp og etterisolert stue.
- Pusset opp loft, etablert 2 soverom og etablert trapp mellom etasjene.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- vinduene på vest- og nordfasaden ble skiftet i 2026

2024:

- Det ble satt inn nye sotluker i begge bygningene.

2014

- Vinduene på sørfasaden ble skiftet

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

REGULERINGSPLAN

Området er per i dag uten detaljregulering.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - fremtidig og nåværende.

#### PLANLAGT ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

#### REGULERING UNDER ARBEID

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer regulering under arbeid som berører eiendommen per 30.04.2026

#### BEBYGGELSESPLAN

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

#### PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 30.04.2026.

#### DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 30.04.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

#### VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har vedovn og elektriske varmekabler på badet. Badet har ny termostat for gulvvarme installert i 2023.

#### PARKERINGSFORHOLD

Det er mulighet for biloppstillingsplass på eiendommens nordside. Leiligheten har ingen eksklusiv bruksrett til parkeringsplassene.

Styret jobber med godkjenning av parkeringsplasser og de ønsker på sikt at beboerne skal få eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser utenfor både Roald Amundsens veg 8. Se punkt "Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger" for mer informasjon eller konferer megler.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

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

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

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

## SKOLEKRETS

Skolekrets 3 – Volsdalen

### ADGANG TIL UTLIEIE

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.

Utdrag fra borettslagets vedtekter:

(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 brukeren 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.

Se vedlagte vedtekter i salgsopgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

#### BYGGETS OPPRINNELSE

Det foreligger ferdigattest for våningshus av tre på 2 etasjer med 4 hybler på loft uten kjellerinnredning, datert 14.08.1952.

Byggemeldte tegninger fra 1951. Planløsning av 1. etasje stemmer med dagens bruk, men innredning av loft og innsetting av trapp fra 1. etasje til loft ble utført i senere tid.

#### BRUKSENDRING LOFT

Det foreligger byggemeldte tegninger for bruksendring av loft som stemmer med dagens bruk. Det ble utstedt ferdigattest for bruksendringen datert 15.12.2016.

#### SKIFTING AV VINDUER

Det foreligger byggemeldte tegninger 06.06.1979 for utskifting av vinduer, samt godkjenning av bygningssjefen for skiftning av vinduer som omsøkt, datert 06.06.1979. Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## BALKONGER

Det foreligger skriv fra kommunen om at bygging av balkonger mot syd anses å komme inn under bestemmelse i plan- og bygningslovens paragraf 86 a - Mindre byggearbeid på boligeiendom. Tiltaket er dermed ikke søknadspiktig.

## RADONMÅLING

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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

2. Etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og soverom

Loft: Bod og 2 soverom

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS.

## STANDARD

### INNSENDIGE OVERFLATER

Gulv: Lakkert furu fra byggeåret. På kjøkkenet er det klikkvinyll som ble skiftet i 2026.

Vegger: Malte plater. Veggene på kjøkkenet ble malt i april 2026.

Himling: Malte plater.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut og et vannstoppsystem. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

## BAD

Badet i 2. etasje ble renoveret i 2014. Rommet har fliser på vegger, flislagt gulv med elektriske varmekabler og malt tak. Termostaten for gulvvarmen ble byttet i 2023. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og dusjvegger av glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av en elektrisk styrt vifte og luftespalte under døren.

## TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i et hjørne i kjøkkeninnredningen.
- Brantekniske forhold: Det er fremvist brannprosjektering og ferdigattest for tiltak på loft.

## VIKTIG

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

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i **salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil**

**løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.**

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

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

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

## AREALER

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 96 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken, stue, bad og soverom

Loft:

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Bod og 2 soverom

## IKKE MÅLBARE AREALER

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er vanskelig å måle opp loft nøyaktig. Gjør oppmerksom på at måleavvik kan forekomme. For å kartlegge nøyaktig areal må det utføres en 3D-skanning av boligen.

Leiligheten har et gulv areal på ca. 54 m<sup>2</sup> på loft. Dette gir et ikke måleverdig areal på ca. 22 m<sup>2</sup>.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

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

Det foreligger tegninger i forbindelse med brannprosjektering av boligen og det er fremvist ferdigattest på dette arbeidet.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

2026:

- Nytt blandebatteri på kjøkken
- Installert Waterguard på kjøkken
- Nytt kjøkkengulv og gulvlister.
- Vinduer mot vest- og nordfasaden ble skiftet i 2026.

2023:

- Byttet 3 defekte downlight på stue
- Ny termostat på bad.

2021:

- Nye dusjdører på bad.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 990 000,-

### **VERDITAKST**

Kr 3 000 000,-

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eigedomsskatt bustad, feiie-og tilsynsgebyr, renovasjon 360 L, vassgebyr abonnement og avløpsgebyr abonnement.

### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 717,- pr. mnd

### **FELLESKOSTNADER INKLUDERER**

Personalkostnader  
Styrehonorar  
Revisjonshonorar  
Forretningsførerhonorar  
Konsulenthonorar  
Kontingenter  
Drift og vedlikehold  
Felles byggforsikringer  
Kommunale avgifter  
Energi/fyring  
TV-anlegg/bredbånd  
Andre driftskostnader  
Kommunale avgifter

- Planlagt økning fellesgjeld info: Borettslaget har i februar 2026 tatt opp et nytt lån i DNB på ca. 3 mnok som delvis skal refinansiere gammelt lån i Obosbanken på ca. 1 mnok, og resterende går til rehabiliteringsprosjekt.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 859 603,- som primærbolig for 2026

#### 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. 2 990 000,- (Prisantydning)

kr. 129 748,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 3 119 748,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 3 138 144,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

#### ANDELEN

Andelsnummer 8 i AKSLA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 954012778

#### HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett: Ingen heftelser.

#### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

#### OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/154958-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

## BORETTSLAGET

Gårdsnummer 133, Bruksnummer 303 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:

2005/6157-1/58 09.05.2005 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

Opprinnelig tinglyst som panteutvidelse

av PANTEDOKUMENT 3454/2005

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/167423-1/200 12.02.2026 11:25

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 15 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1951/611-1/58 06.07.1951 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 133 BNR: 39

2020/893640-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 133 BNR: 303

2024/918037-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 133 BNR: 303

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

## GRUNNBOKSDATO

13.05.2026

## FORSIKRINGSSKAP

IF Skadeforsikring

## POLISENUMMER

1109646

#### OM BORETTSLAGET

Bygget inneholder 4 leiligheter og er en del av Aksla Borettslag AL som består av 24 andelsleiligheter i henholdsvis Fridtjof Nansensveg 2-6, Fridtjof Nansensveg 8 A og Roald Amundsensveg 6 og 8.

Aksla Borettslag ligger i Ålesund kommune og består av 24 andelsleiligheter. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 954012778.

#### INNSKUDD

Kr. 3 900,-

#### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 129 748,- pr. 30.04.2026

#### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 15161773430

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo 1 992 100,19

Innfrielsesdato: 01.01.2056

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 15161773449

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo 974 471,41

Innfrielsesdato: 01.10.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

#### ANDEL FORMUE

Kr. 109 283,- pr. 31.12.2025

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

##### ÅRSREGNSKAPET 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

##### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikeholdsarbeid ikke er gjennomført i 2024.

##### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

##### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible

midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.  
Disponible midler per 31.12 var kr 2 222 429

#### BUDSJETT 2025

Det er budsjettet med kr 1 500 000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av vinduer og reparasjon verandadører.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### UTDRAG FRA ÅRSBERETNING FOR 2025

Sak 7. Plikter for andelseiere vedrørende vedlikehold og stell av uteområde/hage og fellesarealer:

I Aksla Borettslag har hver andelseier et ansvar for å vedlikeholde og stelle det uteområdet som tilhører deres boenhet samt vask av fellesarealer. Dette inkluderer blant annet klipping av plen, lusing av ugress, beskjæring av busker og trær, samt generell rydding og orden, vask av trapp og fellesområder. Det har imidlertid blitt observert at enkelte andelseiere ikke oppfyller disse forpliktelsene, noe som fører til en forringelse av borettslagets estetiske uttrykk og kan skape ulemper for andre beboere.

#### Styrets innstilling

Vedlikehold av fellesarealer er borettslagets ansvar, det ligger ikke til hver enkelt andelseier. Andelseiere har imidlertid en plikt til å etterleve husordensreglene. §2, 4 og 5 omhandler renhold og orden i fellesarealer. Styret foreslår tydeligere og hyppigere informasjon ut til andelseierne om pliktene, samt innføring av en eller to felles dugnader per år.

#### Forslag til vedtak

Styret skal gjennomgå rutiner for oppfølging av husordensreglene, samt utføre nødvendige tiltak for overholdelse av reglene. Tiltak skal iverksettes innen 01.10.2025.

#### Sak 8 Parkeringsplasser:

I fjor tok en beboer i borettslaget opp parkeringsplassen på FNV8a ble etablert og påkostet av boligen selv under forutsetning at disse plassene skulle disponeres av boligen. Parkeringsplassene er ikke regulert som parkeringsplass, og er formelt hageområde. Styret gjorde ved etablering en noe uryddig godkjenning av etableringen som senere har blitt ugylldiggjort fordi det ikke ble tatt opp på årsmøte. Videre er det ikke landet noe løsning på saken. På forrige årsmøte ga beboer en detaljert beskrivelse av historikken slik beboren kjenner den (har ikke bodd her når de ble etablert parkering) som styret kan se tilbake på. I fjor ble det sagt at saken måtte utsettes da det var behov for mer tid til å sette seg inn i saken da flere ikke var kjent med historikken. Tidligere godkjenning har resultert i at boliger har blitt solgt med parkeringsplasser som setter beboerne i et verditap og dermed vanskelig situasjon. Det er behov for ytterligere tiltak for å redusere støy, samt etablere rekkverk og drenering. Dette må påkostes av beboerne selv og ikke styret/borettslag. Basert på begrenset plass og støynivå er det ikke aktuelt å etablere et felles parkeringsområde utenfor FNV8a.

Historikken bak parkering ved RAV8 er ukjent for meg, men det fremstår som at denne parkeringen har eksistert i lang tid. Men samme godkjenning for disponering av parkeringsplasser må gjøres for begge boliger.

#### Styrets innstilling

Dette er del av et pågående arbeid som også kan settes i sammenheng med arealfordelingsnøkkelene. Det er behov for å gjøre en ytterligere informasjonsinnhentning før en avklaring av disposisjonsrett for de aktuelle parkeringsplassene.

#### Forslag til vedtak

Styret skal gjøre en grundigere vurdering som vil utgjøre grunnlaget for en avklaring av disposisjonsrett. Utredningen skal utføres innen 01.01.2026.

Sak 9 Vedlikehold av gangareal Gangarealet Roald Amundsveg 8 trenger vedlikehold- maling av vegger, gulv i kjeller og ytterdør. Etter innsetting av nye feieluker ser det nokså trasig ut. Hva er mulig å få til. Er det penger til å leie inn profesjonelle til å gjøre dette eller kan det løses på annen måte? Styrets innstilling Styret foreslår at arbeidet utføres under en av de planlagte dugnadene, ref. "styrets arbeid". Forslag til vedtak  
Generalforsamlingen tar saken til orientering.

#### STYRETS ARBEID

Styret har i perioden bestått av medlemmer representert fra hvert hus: styreleder Mari Mørkeset Sandbakk, nestleder Emilie Stave Kristiansen og styremedlemmer Åsa Gunilla Kunns, Marit Johanne Kalvø Lindin, Sofie Molnes Søvik og Anne-Marie Torheim Bergum.

Varamedlemmer har vært Katherine Hansen, Ingvild Lausund og Grethe Solhaug.

#### ADMINISTRASJON

Det har blitt utført ett digitalt og sju fysiske styremøter i perioden, fra august til mars. Møtene har hatt godt oppmøte med minst 5 deltakere hver gang. Varamedlemmer har deltatt når styremedlemmer ikke har hatt anledning. Vi har hatt en langsiktig møteplan, agenda med innkalling blir sendt ut en uke i forveien og møteprotokoller føres i Obos sin digitale styreportal Styrerommet.

#### KOMMUNIKASJON

Det har vært en økning i kommunikasjon med beboerne. Vi har svart direkte på henvendelser via epost og Vibbo, og vi har lagt ut flere nyhetssaker på Vibbo, også med varslings på SMS når det er saker av større betydning/hastegrad. Enkelte styremedlemmer har fortsatt ikke logget på Vibbo, og vi ønsker å gjøre en innsats fremover for å nå ut til alle.

#### VVEDLIKEHOLDSARBEID

Vinduer: I oktober ble Obos prosjekt AS hyret til prosjekt- og byggeledelse i prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører. Det har blitt utført en tilstandsvurdering og i desember mottok styret en rapport med beskrivelse av tilstand, anbefalte tiltak og et kostnadsestimat. Skorsteiner: Feier påpekte utbedringsbehov på skorsteiner i Roald Amundsens veg 6 og 8. Det ble satt inn nye sotluker i begge bygningene. HMS: Styret har utarbeidet en HMS-plan og gjort en kartlegging av brannutstyr og rømningsveier i samtlige leiligheter og fellesareal.

#### SPESIELLE UFORUTSETTE HENDELSER

Lekkasje: Tett avløpsrør fra Fridtjof Nansens veg 8A førte til vannskader ved bruk av vaskemaskin i kjelleren. Saken ble løst ved hjelp av borettslagets skadeforsikring.

Klagesak: Styret mottok i høst gjentatte henvendelser og skriftlige klager fra beboere. Saken gjaldt støy og mistenkelig oppførsel knyttet til en av leilighetene. Styret vedtok å gi leietakerne flyttepålegg grunnet i at bruken av leiligheten var ulovlig overlatt, siden andelseier ikke selv hadde bodd i leiligheten før vedkommende startet utleie. Etter dette overtok andelseier selv bruken av leiligheten.

Innbruddsforsøk: I oktober var det et innbruddsforsøk i Roald Amundsens veg 6, som førte til skade på ytterdør og lås. Forholdet ble politianmeldt av styreleder og reparasjon ble utført gjennom borettslagets skadeforsikring.

#### ANNET

Vi har utført en kartlegging av areal tilknyttet hver eierseksjon i borettslaget. Informasjonen skal brukes til videre arbeid med fordelingsbrøk. Styret har også innhentet informasjon om bygging parkeringsplasser ved Fridtjof Nansens veg 8A, og vil arbeide videre med disse sakene samlet. Styreleder har deltatt på Obos sine kurs i konflikthåndtering og gjennomføring av årsmøte

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i

felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### FREMTIDSPLANER

2025

- Oppfølging av Obos prosjekt i arbeidet med utskifting av vinduer og verandadører. Målet er at arbeidet utføres 1. år. Prosjektet vil finansieres med oppsparte midler.
- Ferdigstille arbeidet med fordelingsbrøk for felleskostnader ifm arealfordeling.
- Utrede muligheter for disposisjonsrett av parkeringsplasser ved Fridtjof Nansens veg 8A og Roald Amundsens veg 8, samt se dette i sammenheng med fordelingsbrøken.
- Undersøkelser av tilstand på rør.
- Energikartlegging/vurdering av elektriske anlegg.
- Kartlegging av mindre vedlikeholdsbehov, f.eks. innvendig og utvendig overflatebehandling.
- Dugnad(er) for mindre vedlikehold og en anledning til å møtes sosialt.
- Oppfølging av HMS-plan.
- Vurdering av situasjon og nye løsninger for søppelhåndtering 2025 og utover
- Behandle sak om låneopptak ifm nødvendig vedlikeholdsarbeid, i ekstraordinær generalforsamling
- Vedlikehold av balkonger
- Vedlikehold av rør
- Utføring av mindre vedlikeholdsarbeid
- Bygging av nye gjerder mellom hus, eiendom og vei

#### SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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.

#### FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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.

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.

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. 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.

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

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

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

De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8406,-

#### **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.

#### **DYREHOLD**

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.

Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Utdrag fra borettslagets vedtekter datert 17.06.2020.

##### 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. Borett og bruksoverlating

##### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

##### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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.

##### 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.

#### 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, varmtvannsbereider 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider 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. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg konstruksjonsmessig vedlikehold og maling (ikke oljing av gulv) av utvendige verandaer som tidligere er oppsatt av andelseiere.

(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 borettslagets husordensregler

Gårdstom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres på trapperepo eller i ganger. Plener og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengekler. Flaggstenger, markiser, skilter eller blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller.

Bruk ikke bart lys i kjeller eller loftsboder. Sett ikke på mer lys enn høyst nødvendig på loft eller i kjeller. Slukk lyset

etter bruken.

§ 3. Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700 og gatedørene skal være stengt i samme tidsrom. Sang eller musikkøvelse må ikke forekomme i den tid og bør unngås i den vanlige middagstid. Høytaler må dempes så den ikke forstyrrer de øvrige borettslavere. Musikk eller sangundervisning tillates bare etter samtykke fra de øvrige borettslavere og godkjennes av styret. Videre må styrets tillatelse foreligge for å holde dyr i leiligheten.

§ 4. Kjeller og loftsboeder må holdes i orden og der må ikke henses noe som lukter. Søppel må legges i boskassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Søppel som kastes i søppelsjakt må være godt innpakket.

§ 5. Vaskerom og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som fastsettes av styret etter samråd med borettslavere. Det må ikke henges vått tøy på loftet. Tøy må ikke henges ut til tørk på søneller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av gårdsplass, fortau eller andre ytre rom foretas etter tur av samtlige borettslavere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.

§ 6. Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettslavere. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden. Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husorden eller om forståelse av denne avgjøres med bindende virkning av ÅBO's styre

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

#### **BEBØRNERES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

En må påregne å delta med plenklipping av sameiets fellesareal. Dugnad kan også forekomme når det gjelder vedlikehold av felles lekeplass i området.

##### Forpliktelser

##### 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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

##### Dugnad

Renhold av gårdsplass, fortau eller andre ytre rom foretas etter tur av samtlige borettslavere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.

#### **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.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

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

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

21.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

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

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva.)  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtagelse (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

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

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

#### **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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

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

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

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Borettslagets vedtekter
- Borettslagets husordensregler
- Byggemeldte tegninger 1951
- Ferdigattest 1952
- Byggemeldte tegninger bytte av vinduer 1979
- Vedtak nye vinduer 1979
- Melding om mindre byggearbeid balkong 1987
- Byggemeldte tegninge bruksendring loft 2016
- Ferdigattest bruksendring loft 2016
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

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 nettanonse, 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.

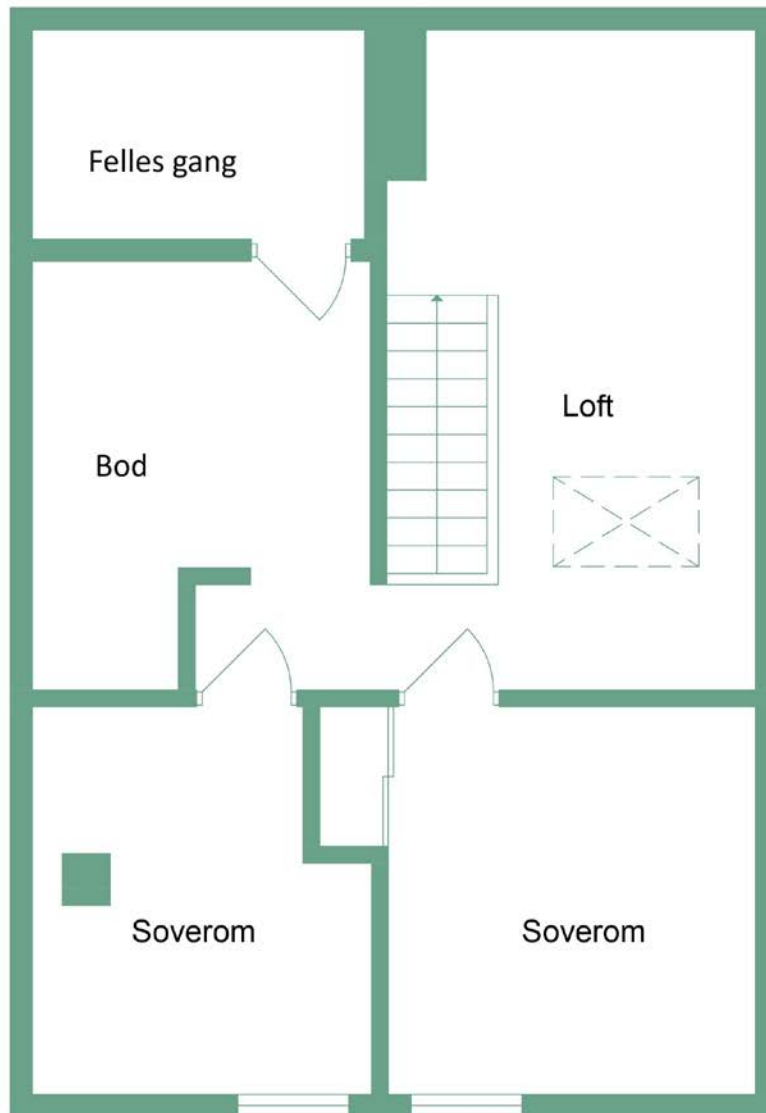
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre 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 - Loft



Roald Amundsens veg 8

Loft

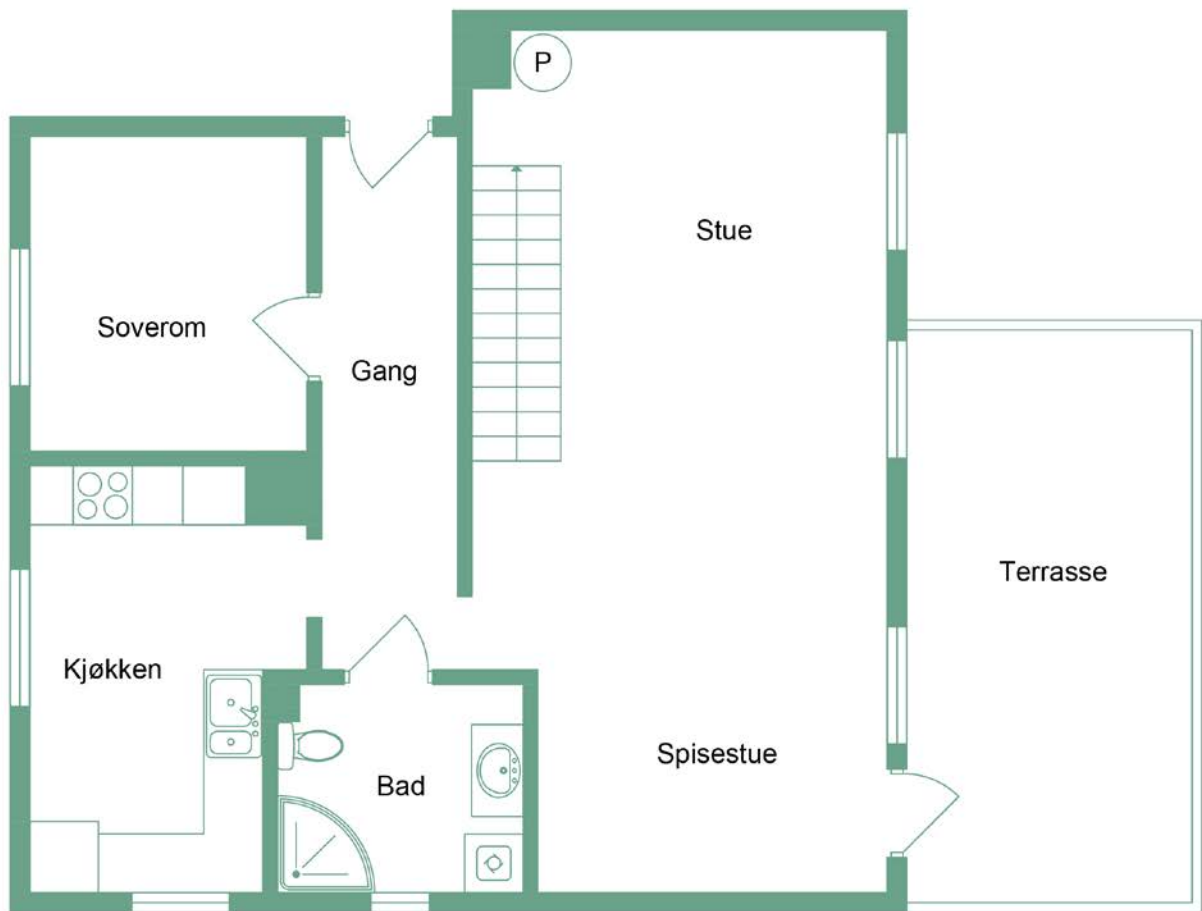
[notar.no](http://notar.no)

[@notar\\_more](https://www.instagram.com/notar_more)

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - 2. etasje



Roald Amundsens veg 8

1 Etg

notar.no

@notar\_more

**notar**

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

## ROALD AMUNDSSENS VEG 8

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Borettslagets vedtekter
- Borettslagets husordensregler
- Byggemeldte tegninger 1951
- Ferdigattest 1952
- Byggemeldte tegninger bytte av vinduer 1979
- Vedtak nye vinduer 1979
- Melding om mindre byggearbeid balkong 1987
- Byggemeldte tegninge bruksendring loft 2016
- Ferdigattest bruksendring loft 2016
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

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
-  Roald Amundsens veg 8 , 6007 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  # gnr. 133, bnr. 303
-  # Andelsnummer 8

**Markedsverdi**

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21643-1287

Eiendomsverdi ref nr: GQ6117

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



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

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

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

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen  
Uavhengig Takstingeniør  
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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til loft via loftsluke i gang på loft. Ved fuktmåling på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene på sørfasaden ble skiftet i 2014, mens vinduene på vest- og nordfasaden ble skiftet i 2026.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av lakkert furu fra byggeåret. På kjøkkenet er det klikkvinyll som ble skiftet i 2026 i forbindelse med en lekkasje fra kjøkkenvasken. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Veggene på kjøkkenet ble malt i april 2026.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stikkprøve loft. ca. 30 mm på 2,4 m. Boligen har mursteinspipe, vedovn og feieluke. Det ble gjennomført tilsyn av feiervesenet i 2024.

Følgende bemerkning etter tilsyn fra feier i 2024: Stengsel på sotluken er ikke tilfredsstillende. Pipe og sotluke er en del av fellesarealet og borettslaget har ansvar for vedlikehold av denne. Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet er renoveret i 2014 ifølge eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det fremvist kvitteringer, faktura og profuktdatablad på membransystem og samsvarserklæring på varmekabler.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm. Ny termostat på gulvvarme på bad i 2023.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkeninnredning. Det er ikke tilkomst til tanken, så denne er ikke nærmere besigtiget. Ukjent alder og fuktsikring.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

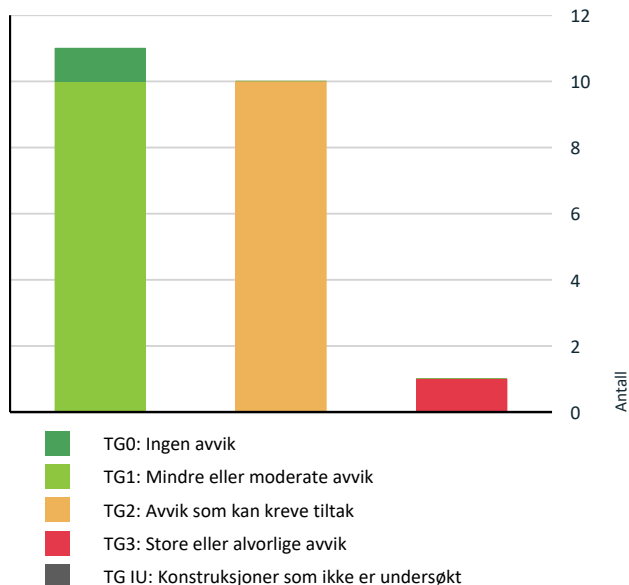
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger i forbindelse med brannprosjektering av boligen og det er fremvist ferdigattest på dette arbeidet.

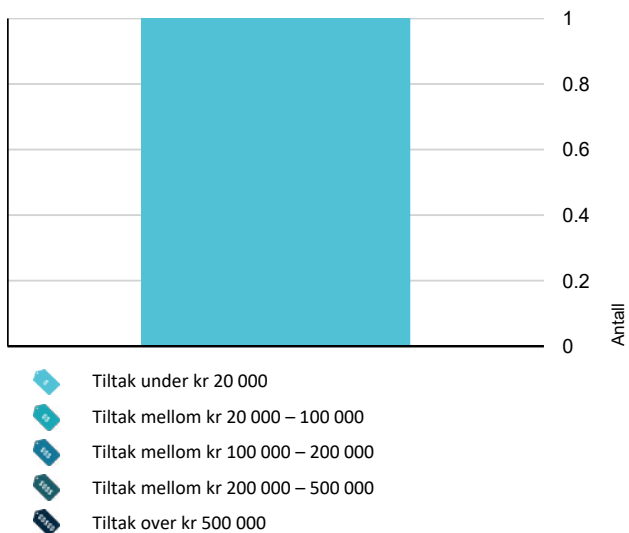
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# 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) vektet 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.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1952

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Tilkomst til loft via loftsluke i gang på loft. Ved fuktmåling på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene på sørfasaden ble skiftet i 2014, mens vinduene på vest- og nordfasaden ble skiftet i 2026.

### TG 2 Takvindu

#### Beskrivelse

På loft er det takvindu med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har i egenerklæringen opplyst at det tidligere har blitt observert kondens på ruten i takvinduet. Dette ble ikke registrert ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør følges opp med jevnlig kontroll av takvinduet for å avdekke eventuell kondensdannelse. Vedvarende kondens kan føre til fuktskader i treverket og redusert levetid for vinduet.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av lakkert furu fra byggeåret. På kjøkkenet er det klikkvinyll som ble skiftet i 2026 i forbindelse med en lekkasje fra kjøkkenvasken. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Veggene på kjøkkenet ble malt i april 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men for å fjerne knirk må gulvet og/eller underlag utbedres.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stikkprøve loft. ca. 30 mm på 2,4 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ca. 30 mm høydeforskjell på ca. 2,5-3 meter i loftstue. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue i hovedetasje er det registrert ca. 25 mm høydeforskjell.

Tilstandsgrad gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og feieluke. Det ble gjennomført tilsyn av feiervesenet i 2024.

Følgende bemerkning etter tilsyn fra feier i 2024: Stengsel på sotluken er ikke tilfredsstillende. Pipe og sotluke er en del av fellesarealet og borettslaget har ansvar for vedlikehold av denne.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing på innsiden av baderomsdøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må overflatebehandles/utskiftes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er renvert i 2014 ifølge eier. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det fremvist kvitteringer, faktura og profuktdatablad på membransystem og samsvarserklæring på varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm. Ny termostat på gulvvarme på bad i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er registrert høydeforskjeller mellom flisene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til vannansamling eller fuktskader, samt sørge for jevnlig rengjøring av sluk for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og registrerte høydeforskjeller mellom fliser er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket.



### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, gulvstående toalett, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert malingsavflassing på døren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Malingsavflassing på døren kan skyldes utilstrekkelig ventilasjon. Det anbefales å undersøke funksjonen til det elektriske avtrekket nærmere for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr og vannstoppssystem.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsbereider er plassert i hjørne i kjøkkeninnredning. DET er ikke tilkomst til tanken, så denne er ikke nærmere besigtiget. Ukjent alder og fuksikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og fuksikring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og fuksikring av varmtvannstanken.

Manglende informasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og risiko for lekkasje eller fukskader i omkringliggende konstruksjoner.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

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

Nei

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er fremvist brannprosjektering og ferdigattest for tiltak på loft. Det er registrert uegnet materiale i brannskille, og veggplatene i bod på loft tilfredsstillende ikke EI60-kravene som fremgår av brannprosjekteringen.

Det anbefales nærmere undersøkelser av kvalifisert fagkyndig for å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er registrert uegnet materiale i brannskille, og veggplatene i bod på loft tilfredsstillende ikke EI60-kravene som fremgår av brannprosjekteringen. Det anbefales nærmere undersøkelser av hele brannskillet av en kvalifisert fagkyndig for å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m<sup>2</sup>/96 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 000 000

## Konklusjon markedsverdi

3 000 000

### 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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fjelltunvegen 31 ,6007 ÅLESUND 62 m <sup>2</sup> 2011 1 sov	07-04-2026	3 350 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>52 419</b>
2 Fjelltunvegen 63 ,6007 ÅLESUND 82 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	01-07-2025	3 600 000	<b>3 470 000</b>		3 470 000	<b>42 317</b>
3 Fjelltunvegen 63 ,6007 ÅLESUND 76 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	21-08-2024	3 200 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>40 789</b>
4 Borgundvegen 74 ,6007 ÅLESUND 81 m <sup>2</sup> 1906 2 sov	08-10-2025	3 250 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>38 272</b>
5 Ystenesgata 37A ,6007 ÅLESUND 95 m <sup>2</sup> 1950 2 sov	02-03-2025	2 990 000	<b>2 750 000</b>	435 505	3 185 505	<b>33 532</b>
6 Fjelltunvegen 63 ,6007 ÅLESUND 87 m <sup>2</sup> 1953 1 sov	18-01-2025	3 200 000	<b>3 175 000</b>		3 175 000	<b>32 732</b>
7 Kneiken 2 ,6007 ÅLESUND 94 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	24-01-2026	3 200 000	<b>3 070 000</b>		3 070 000	<b>32 660</b>
8 Ystenesgata 37A ,6007 ÅLESUND 81 m <sup>2</sup> 1950 2 sov	19-02-2026	2 150 000	<b>2 150 000</b>	406 077	2 556 077	<b>31 557</b>
9 Roald Amundsens veg 8 ,6007 ÅLESUND 92 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	20-01-2025	2 990 000	<b>2 960 000</b>	47 000	3 007 000	<b>30 374</b>
10 Kneiken 6 ,6007 ÅLESUND 114 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	16-04-2026	2 790 000	<b>2 990 000</b>	108 500	3 098 500	<b>27 180</b>

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 korrigeret 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.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **3 050 000**

## 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. 500 000

**Beregnet tomteverdi** **Kr.** **500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **3 550 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

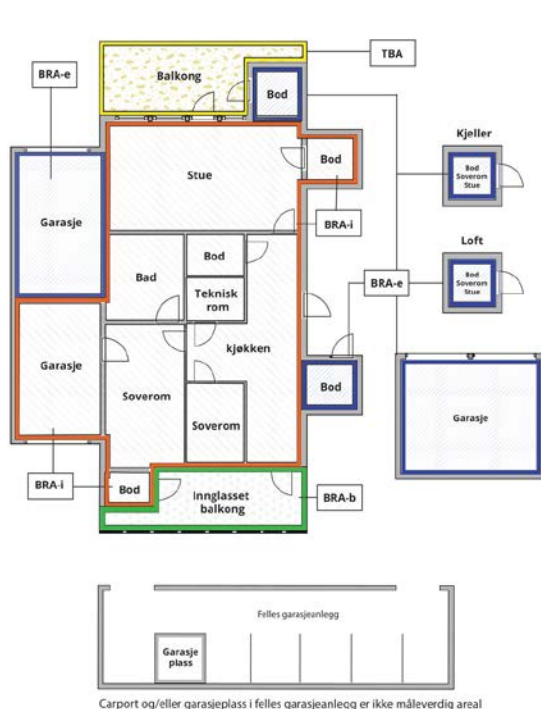
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	64			64			64
Loft	32			32		22	54
<b>SUM</b>	<b>96</b>					<b>22</b>	<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>96</b>						

## Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er vanskelig å måle opp loft nøyaktig. Gjør oppmerksom på at måleavvik kan forekomme. For å kartlegge nøyaktig areal må det utføres en 3D-skanning av boligen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger i forbindelse med brannprosjektering av boligen og det er fremvist ferdigattest på dette arbeidet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2026:

- Nytt blandebatteri på kjøkken
- Installert Waterguard på kjøkken
- Nytt kjøkkengulv og gulvlister.
- Vinduer mot vest- og nordfasaden ble skiftet i 2026.

2023:

- Byttet 3 defekte downlight på stue

2021:

- Nye dusjdører på bad.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Jannike Berge Sandvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	303		0	768.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Roald Amundsens veg 8

### Hjemmelshaver

Aksla Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954012778			Sandvik Jannike Berge

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Roald Amundsens veg på Fjelltun i Ålesund Kommune. Eiendommen er sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold.

### 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

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Eiet tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med støpte platter, asfalt, plener, hekker, beplantning, gjerde etc og parkeringsplass. Grusa parkeringsplass på nordsiden av bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21643-1287

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 20 av 21

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ6117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

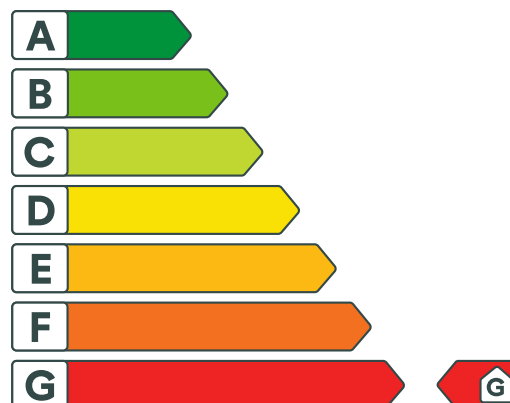
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Roald Amundsens veg 8, 6007 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>11.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293773</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>178944991</b>
Gårdsnummer <b>133</b>	Bruksnummer <b>303</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



## 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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1952</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>109,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>109,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**326,51 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**314,00 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**36 257 kWh**



## Roald Amundsens veg 8, 6007 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Roald Amundsens veg 8, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: 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.

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: 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 varmelementer 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 11: 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 12: 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.

# Bygningsmessige tiltak

## Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: 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.



### 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.

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0096/26	
Selger 1 navn	
Jannike Berge Sandvik	
Gateadresse	
Roald Amundsens veg 8	
Poststed	Postnr
ALESUND	6007
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If skadeforsikring
Polise/avtalenr.	1109646

Document reference: 2-0096/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JBS

1

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ifølge tidligere eier er det på grunn av flisleggingen noe dårlig fall mot sluk slik det blir liggende igjen litt vann etter dusjing. Det har ikke vært et problem for oss på grunn av bruk av varmekablene. Noe misfarging på fugene i dusj. Merker på baderomsdør som kan komme av utilstrekkelig ventilering ifølge takstmann. Ved langvarige dusjing kan man se dugg på speil og baderomsvegger, dette forsvinner etter kort tid når viften er på. Det er merker i servant på bad.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad pusset opp og utvidet i 2014. Info av tidligere eier: Rørarbeid og montering av sanitærutstyr og innredning utført av Ø.Uri og Sønn AS. Oppstøping av fall på gulv utført av Malermester Roy Magne Sunde AS. Elektroarbeid utført av Alfa Elektro AS. Nye dusjdører i 2021 montert av Valderhaug Rørhandel AS. Ny termostat i 2023 montert av Møre Elektro, samsvarserklæring ligger i Boligmappa.

Arbeid utført av

Se beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse

Membranarbeid og flislegging ble utført i 2014 av tidligere eier som er tømrer. Arbeidet med membran ble kontrollert og funnen i orden av Arild Sand ved Alesund Bygg AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt blandebatteri på kjøkken i 2026 montert av Rørlegger365 AS. Vannlekkasje under kjøkkenvask i 2026 grunnet at gammel pakning var ødelagt. Rørlegger365 AS utbedret vannlekkasjen, monterte egen stengekran på uttaket til oppvaskmaskinen, og monterte Waterguard. Dokumentasjon i Boligmappa. Ifølge tidligere eier ble vannrør til vask på bad forlenget av Ø.Uri og Sønn AS ved oppussing av bad i 2014. Forlengelse av avløp til vask og opplegg til vaskemaskin ble utført samtidig. Alt av sanitærutstyr og innredning på bad er montert av Ø.Uri og Sønn AS ifølge tidligere eier.

Arbeid utført av

Rørlegger365 AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ifølge tidligere eier ble det byttet drenering på vest og østsiden i 2016 utført av Urke Maskinservice AS.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært en episode med kondens i takvinduet da det var mange minusgrader ute, ikke observert siden den ene gangen.

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

Beskrivelse

Noe røykinnsig ved kraftig vind. Ifølge tidligere eier ble pipehatt byttet i 2015 pga lekkasje, arbeid utført av Langvas AS. Feiing av skorstein i 2024, anmerkning på at sotluken ikke er tilfredsstillende.

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

Initialer selger: JBS

2

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

Ifølge tidligere eier er elektrisk anlegg på stue, bad og loft utført av Alfa Elektro AS, samsvarserklæring av det foreligger. Møre Elektro AS monterte i 2023 ny termostat på bad, samt skiftet tre defekte downlight på stue. Samsvarserklæring foreligger.

Arbeid utført av

Alfa Elektro AS

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

Beskrivelse

Utført kontroll av el-anlegget i 2018 av Elsikkerhet Møre ifølge tidligere eier, dokumentasjon foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tidligere eier som er tømmer byttet terrassebord i 2015. Terrassebord og plassbygde hagemøbler ble beiset i april 2026. Takvindu byttet i 2016 av Geto Service AS ifølge tidligere eier. Nye vindu på kjøkken og soverom i hovedetasje i 2026 av Hi-Bygg AS.

Arbeid utført av

Hi-Bygg AS

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

Beskrivelse

Info fra tidligere eier i tidsperioden 2014-2016: Tørkeloft/råloft med 2 pikerom ombygd og innlemmet inn i leilighet. Trapp etablert mellom etasjene i leiligheten. Trapp levert av Eiketrapp AS. Bad utvidet. Stue er etterisolert med 5cm. Tidligere soverom (ved verandadør) er slått sammen med stue. Det er tettet igjen en dør fra gang og inn på stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Alt av søknadspliktig byggearbeid i forbindelse med ombygging av loft og hulltaking til trapp er byggesøkt til Ålesund kommune og godkjent. Ferdigattest for arbeidet foreligger.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

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

Beskrivelse

Borettslaget økte felleskostnadene i mai 2026. Det har vært snakk om å utføre vedlikeholdsarbeid på terrasser som har behov for det. Styret har informert om mulig endring av fordelingsnøkkel, men ingenting er vedtatt.

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

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

## Tilleggs kommentar

Gulv fra byggeår som har bruksmerker spesielt på stue. Oppsprekking av maling i tak ved taklampe i entre, samt noe mindre oppsprekking av maling i tak ved taklampe på kjøkken. Etter vannlekkasje under kjøkkenvasken i mars 2026 ble kjøkkengulv, foringer og bunnplate under kjøkkenvask byttet ut, utført av Lade Entreprenør AS. Det ble lagt klikkvinyl på kjøkkengulv, ekstra kjøkkengulv følger med. Har ikke fått tilgang til dokumentasjon på arbeidet enda.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

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
Jannike Berge Sandvik	37486390d017061c8f3ce 596f0aecf544fec5193	20.05.2026 10:23:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0096/26

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

# Nabolagsprofil

Roald Amundsens veg 8 - Nabolaget Fjelltun - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚏 Cuba	2 min 🚶
Linje 10, 18	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

## Skoler

Volsdalen skole (1-7 kl.)	9 min 🚶
249 elever, 14 klasser	0.8 km
Aspøy skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
150 elever, 10 klasser	2.7 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚶
385 elever, 24 klasser	1.9 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu...	6 min 🚗
29 elever, 3 klasser	2.6 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	14 min 🚶
270 elever, 12 klasser	1.2 km
Ålesund videregående skole	6 min 🚗
380 elever, 19 klasser	2.4 km

«Utrolig fin utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

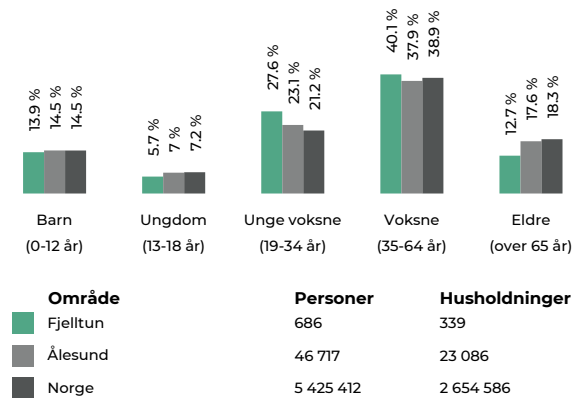
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Jugendby barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
37 barn	0.5 km
Fjelltun barnehage (0-5 år)	7 min 🚶
42 barn	0.5 km
Klipra barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
30 barn	0.6 km

## Dagligvare

Bunnpris Nørve	10 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Kiwi Sundgata	15 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

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

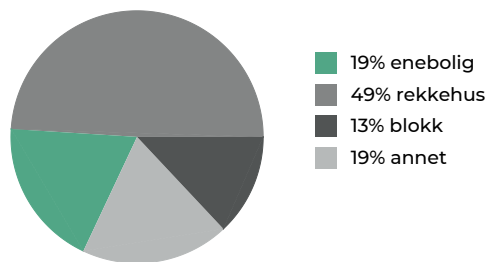
## Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

🏊 Turnhallen	5 min 🚶
Aktivitetshall	0.5 km
🏈 Aksla stadion	8 min 🚶
Fotball, friidrett	0.6 km
🏊 Delta Aktivt	6 min 🚶
🏊 Family Sports Club Ålesund	13 min 🚶

## Boligmasse



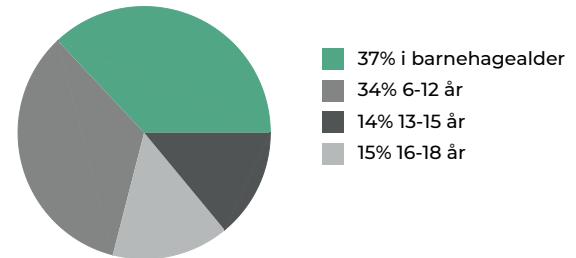
«Hyggelige folk som er lett å bli kjent med. Kort veg til byn og ligger supert til med mange varierte turløyper i flotte omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Ålesund Storsenter	18 min 🚶
📍 Vitusapotek Ålesund Storsenter	17 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

44%

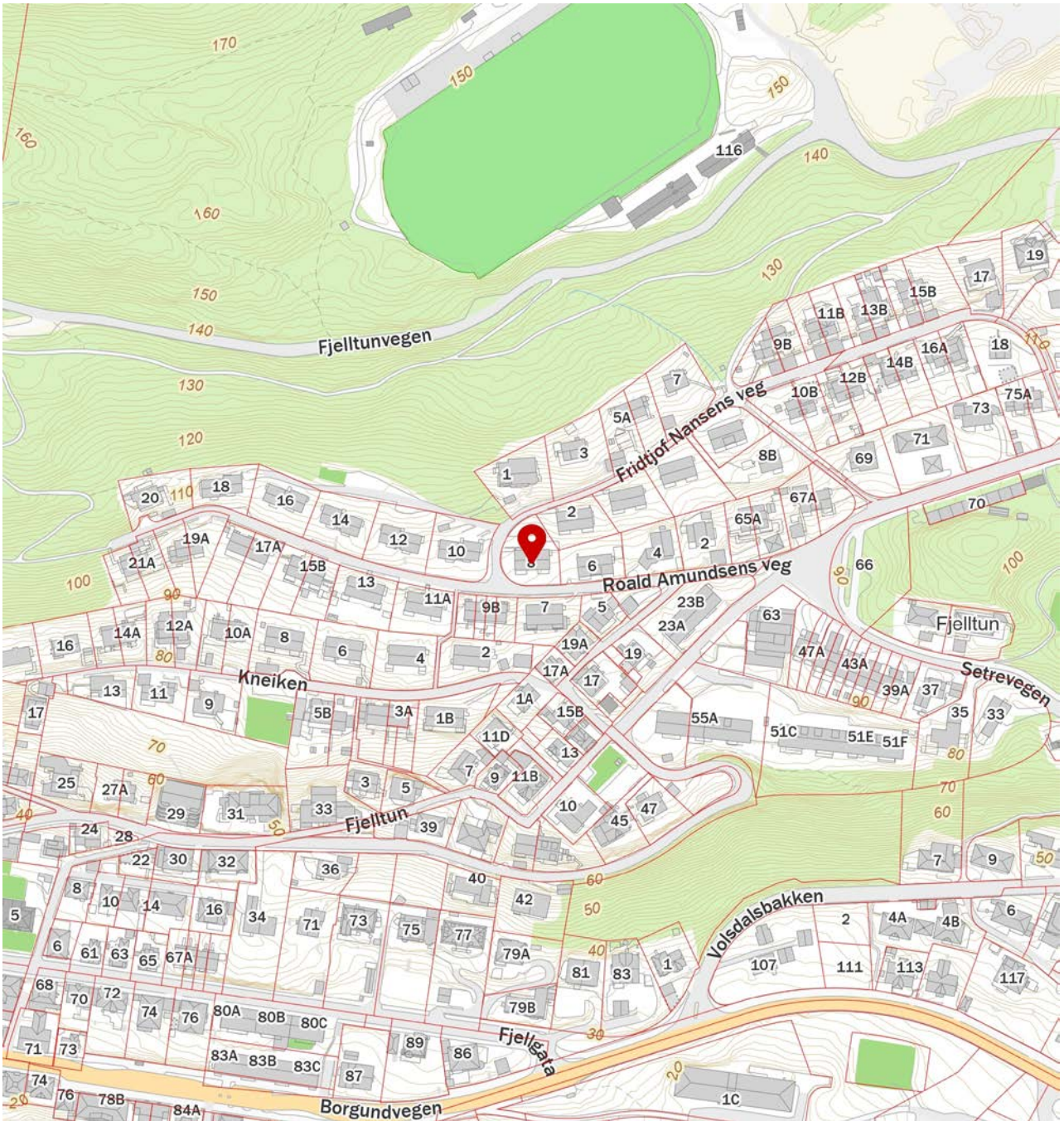
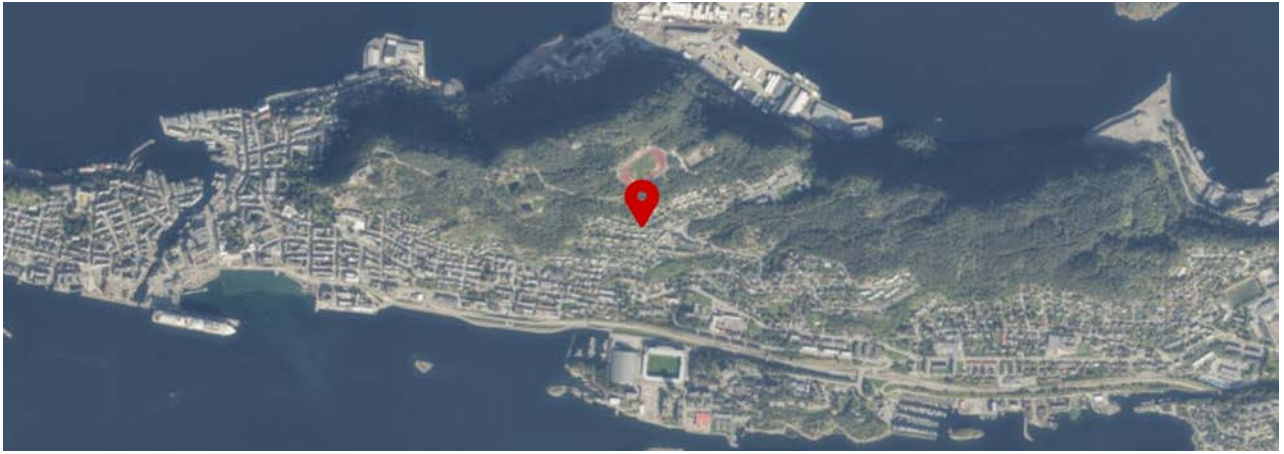


## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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



**FINN** 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

# Vedtekter

for Aksla borettslag org nr 954 012 778

tilknyttet

OBOS

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. november 1953, sist endret den 17. juni 2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Aksla 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.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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) Nekte 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 oppsteking 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. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg konstruksjonsmessig vedlikehold og maling (ikke oljing av gulv) av utvendige verandaer som tidligere er oppsatt av andelseiere.

(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 enhver 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 panterrett 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 to til fem styremedlemmer. Representantene må være fra forskjellige hus. Borettslaget skal også ha tre 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 forretningsførereren 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
- 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.

# **HUSORDENSREGLER**

## **For**

### **BORETTSLAGET AKSLA AL**

- § 1. 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 rolig i de alminnelige hviletider.  
Hver enkelt boretthaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt og at pålegg fra styret eller tillitsmann etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre boretthaveren orden, ro og hygge i hjemmet.*
- § 2. Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene.  
Barnevogner, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres på trapperepo eller i ganger. Plener og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, skilter eller blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjennelse.  
La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller.  
Bruk ikke bart lys i kjeller eller loftsboder. Sett ikke på mer lys enn høyst nødvendig på loft eller i kjeller. Slukk lyset etter bruken.*
- § 3. Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700 og gatedørene skal være stengt i samme tidsrom. Sang eller musikkøvelse må ikke forekomme i den tid og bør unngås i den vanlige middagstid. Høytaler må dempes så den ikke forstyrrer de øvrige boretthavere. Musikk eller sangundervisning tillates bare etter samtykke fra de øvrige boretthavere og godkjennes av styret. Videre må styrets tillatelse foreligge for å holde dyr i leiligheten.*
- § 4. Kjeller og loftsboder må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter.  
Søppel må legges i bosskassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Søppel som kastes i søppelsjakt må være godt innpakket.*

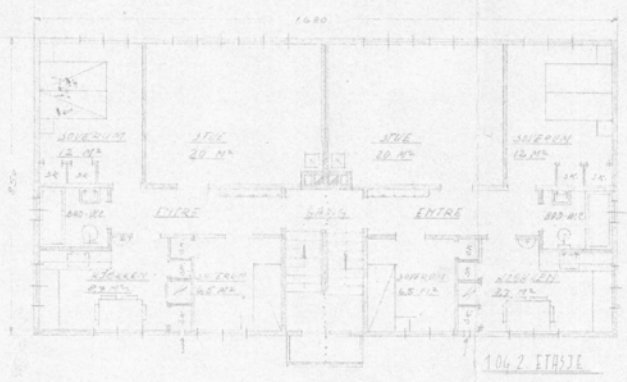
- § 5. Vaskerom og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som fastsettes av styret etter samråd med borettsshaverne.  
Det må ikke henges vått tøy på loftet. Tøy må ikke henges ut til tørk på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai.  
Renhold av gårds plass, fortau eller andre ytre rom foretas etter tur av samtlige borettsshavere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.*
- § 6. Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne.  
Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden.  
Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husorden eller om forståelse av denne avgjøres med bindende virkning av ÅBO's styre.*

*Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra!*

***Styret i Brl Aksla AL***

FRIJODT HANSEN VEI 2. 4 OG 6.  
 ROALD AMUNDSEN VEI 8.

8

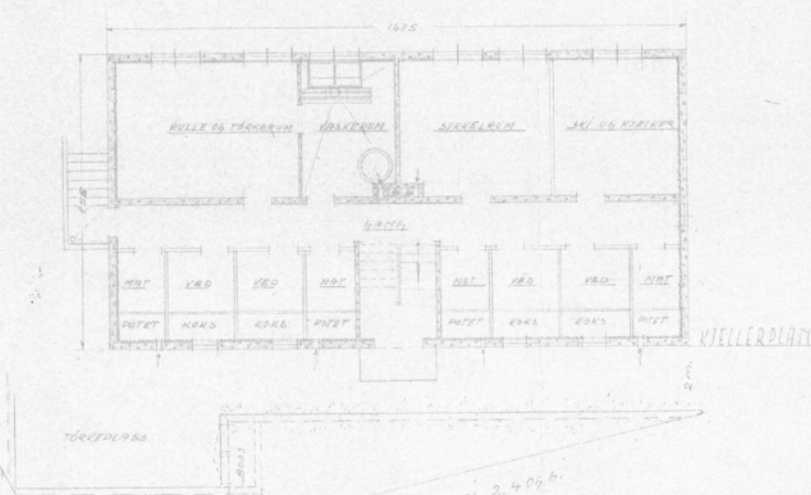


Alesunds bygningsråd  
 Jnr.  $\frac{15}{12}$  fremlagt i møte

FOR ALESUND BBLIFJELLTUN	BC 2.
BOLIGPROJ. 4 STR. UTMÅLT. DES. -50	
1. OG 2. ETASJE	
AVLEKRETTET PÅ BYGNINGSRÅD	M. 1. 100

FRITJOF HANSEN VEI 2.4.06  
 ROALD AMUNDSEN VEI 8.

7



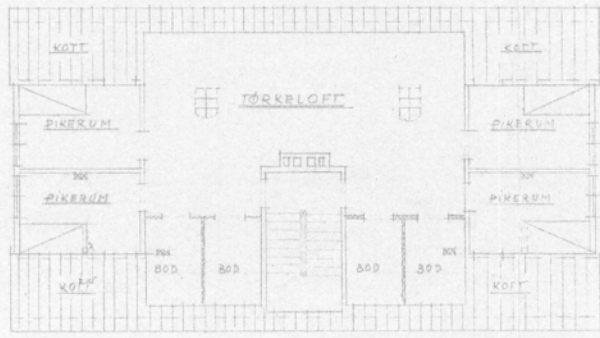
Ålesunds bygningsråd  
 Jnr. 15 fremlagt i møte 1957

FRITJOF HANSENS VEI 2.4.06  
 ROALD AMUNDSENS VEI 8. UTFØRES SOM OVENTOR

FOR ÅLESUND BBL (FJELLTHUN)	BL. 7.
BOLIGPROJ. 4.57X 4. MANNHOLLEN DES. -50	KJELLERPLAN.
BILDEKONTROLLE John Gjerdum	M. 1:100

9

FRIJOF NANNEN VEI 2. 4. 25. 6.  
ROALD AMUNDSEN VEI 3.



LOFTSPLAN

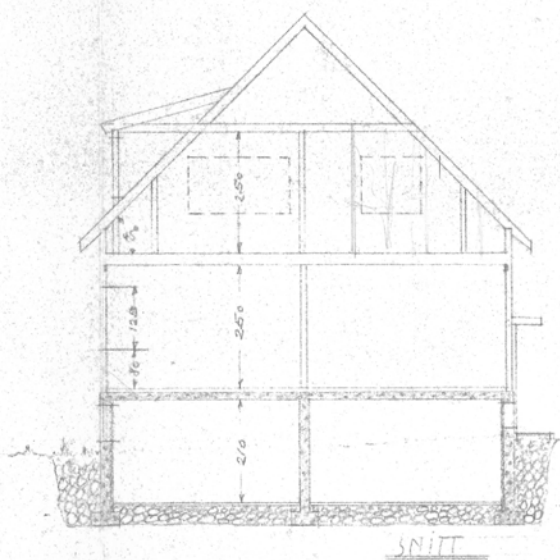
Alesunds bygningsråd  
Jnr.  $\frac{15}{51}$  fremlagt i møte

FOR ALESUND BBLIFJELLETUM	Bl. 7
BOLIGPROJ. 4. STR. 4 HANNISBOLY	DES-50
LOFTSPLAN	
Johd. J. J. J. 14-1-100	

FRIJØF YARSEN 8.

ROALD AMUNDSEN 6.

14

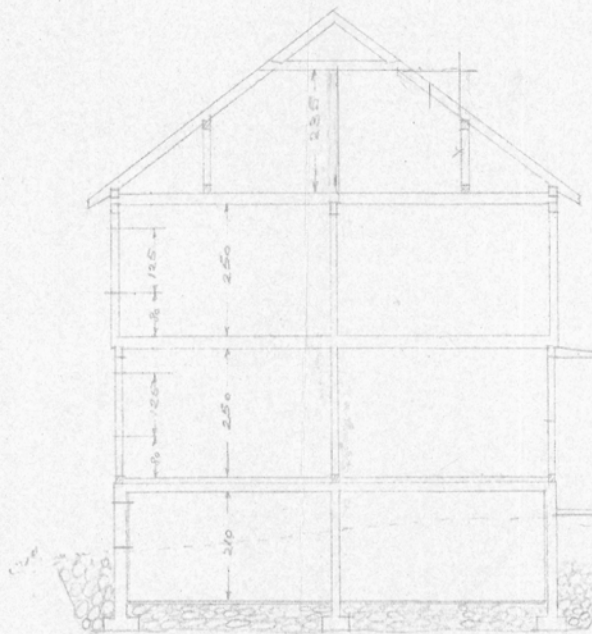
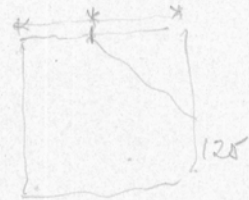


Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 16/5 fremlagt i møte

FOR QLESVIND BBL. (FJELLTUN)	Bl. 3.
BOLIGPROJ. 2. 4 MANNBOLIGER SNITT	JAN-51
<i>John Gjerdness</i>	M=1:100

FRITJOF NAMSEN VEI 2. 4. 06. 10

ROALD AMUNDSEN VEI 8.



Alesunds bygningsråd  
Jnr.  $\frac{15}{57}$  fremlagt i møte

SNITT

FOR ÅLESUND BBL. (FJELLTUN)	BL. 4.
BOLIGPROJ. 4. STR. 4. MANNISBL.	DES-50
SNITT	
BYGGESKISSE av Helmer Spjællund	N. 1:100

Journal-Nr. ....

Attest L-Nr. ....

## Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for "Sabos"

anmeldte bygningsarbeide på R. Lundeusvii 6

nemlig: våningshus av tre på 1½ etg. uten loft- eller kjellerinnredning

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

Aalesund, den  $\frac{14}{8}$  52.

Aalesunds bygningsråd  
Mulle  
Bygningssjef

Journal-Nr. ....

Attest L-Nr. ....

## Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for "Sabos"

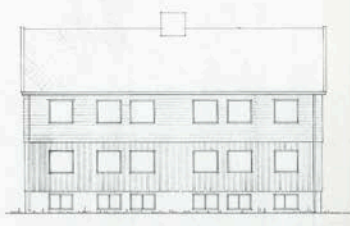
anmeldte bygningsarbeide på R. Lundeusvii 8

nemlig: våningshus av tre på 2 etg. med 4  
lybler på loft men uten kjellerinnredning

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

Aalesund, den  $\frac{14}{8}$  52.

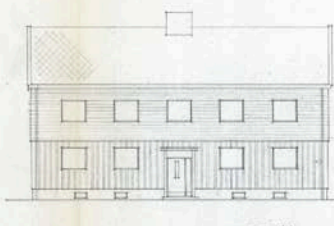
Aalesunds bygningsråd  
Mulle  
Bygningssjef



MIT STU



MIT DER



MIT BILD



MIT VEST

DAT 25.02.1917  
 DRÆTTIHLAFT AÐLA 2/2  
 K. AMUNDSEN VEI 8  
 FR. BARBER VEG 2, 4 og 6  
 AÐH. TEIGNING OG UDRIF-  
 TING AF HANDEK.  
 TEKNISKE LÆRE  
 DR. J. K. M. 1917  
 FR. AMUNDSEN  
 AAR. NO. 2-14-16  
 FASADETEGNINGER.  
 Nr. 130  
 BEHOUDNING  
 PÅ HANDEK. OG  
 UDRIFNINGER  
 DR. J. K. M. 1917  
 DR. J. K. M. 1917  
 ANGELSKEDSTYRELSEN  
 BYGGEREGULERINGEN  
 DR. J. K. M. 1917  
 DR. J. K. M. 1917

Ålesund Boligbyggelag A/L  
Kongensgt. 11

6000 ÅLESUND

DB/ao


6.6.79


R.AMUNSENSVEG 6 OG 8 SAMT FR.NANSENSVEG 2-4-6 OG 8 - SKIFTING AV VINDUER

Viser til Deres brev datert 25.5.79 vedr. ovenstående.

Bygningssjefen har for sin del ingen merknader til at vinduer skiftes som  
ansøkt.

Med hilsen

  
Kjetil Fjærtøf  
bygningssjef

  
Dagnar Brekke  
avd.ing.



ÅLESUND KOMMUNE  
KOMMUNALDIREKTØREN  
TEKNISKE SEKTORER

Adr.: Rådhuset  
6000 Ålesund  
Tlf.: (071) 21 919

B/L Aksla A/L  
v/Å-BO  
Hans Strømsgt. 2 A.  
6002 ÅLESUND.

ARKIV

SAKSB:

DERES REF.:

VÅR REF.:

✓  
DATO: 4.6.87.

215-219-221

VEDRØRENDE: GNR. 133..... BNR. 301 og 303... EIER. B/L AKSLA A/L.....

..... MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER.


Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert <sup>mottatt</sup> 1.6.87...  
angående bygging av balkonger mot syd..... på ovennevnte eiendom.

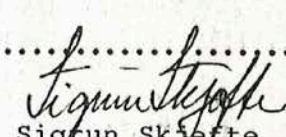
Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens paragraf  
86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

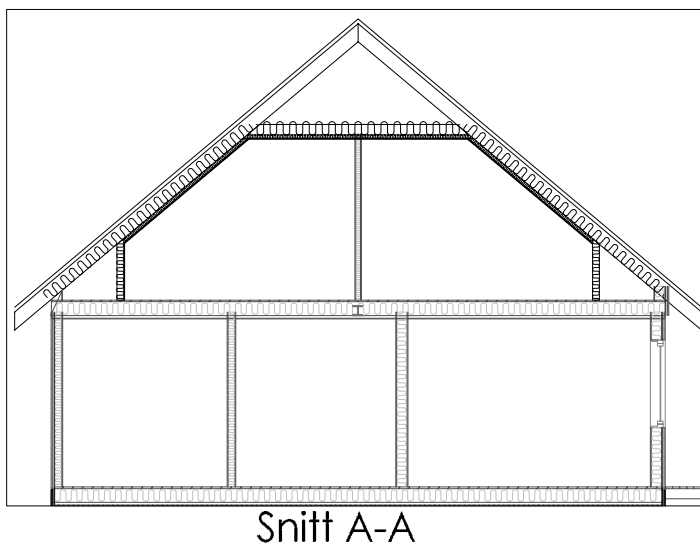
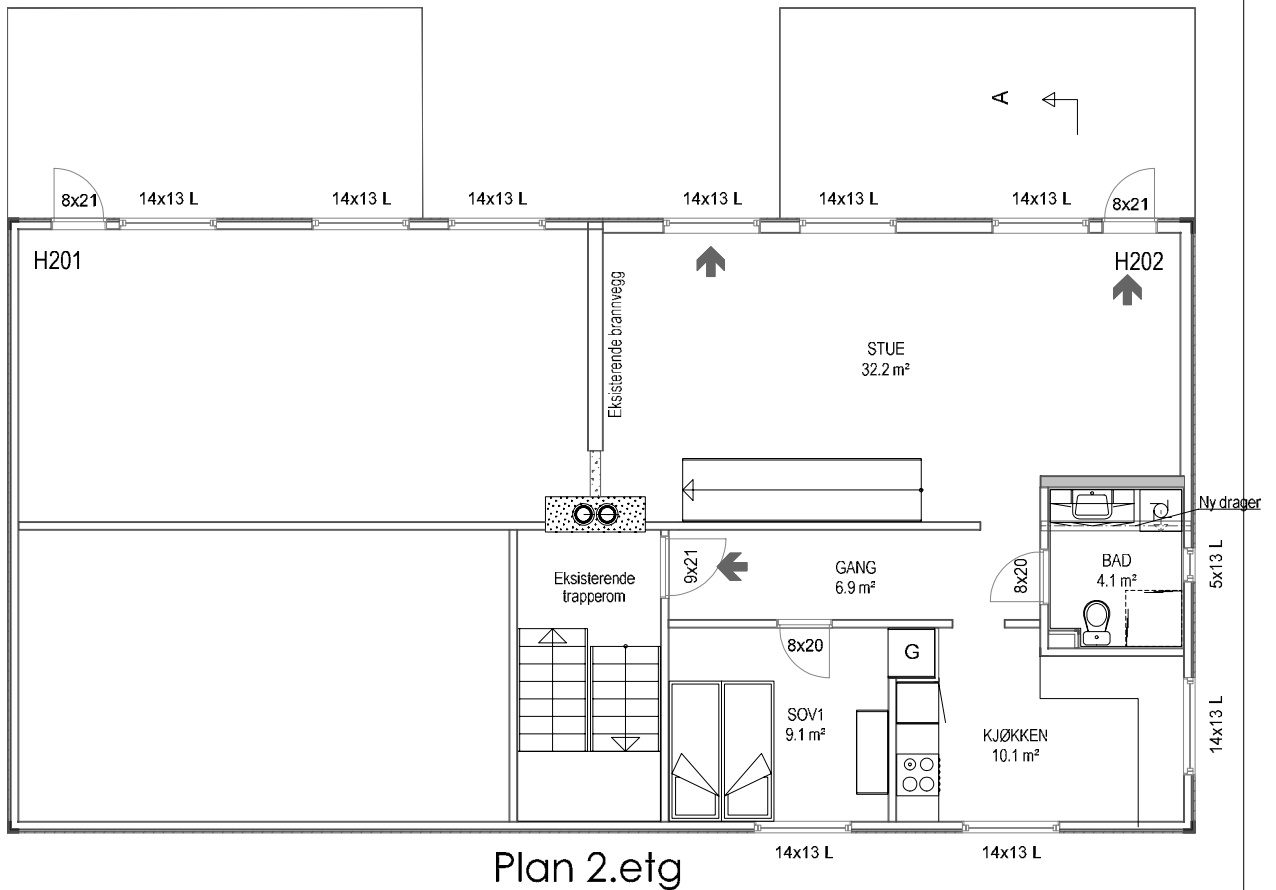
Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter at varsel er sendt ikke  
krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbe-  
gynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser  
i eller i medhold av lov.

Med hilsen

  
Kjell Fjærtøft  
bygningssjef

.....  
  
Sigrun Skjette  
fullm.

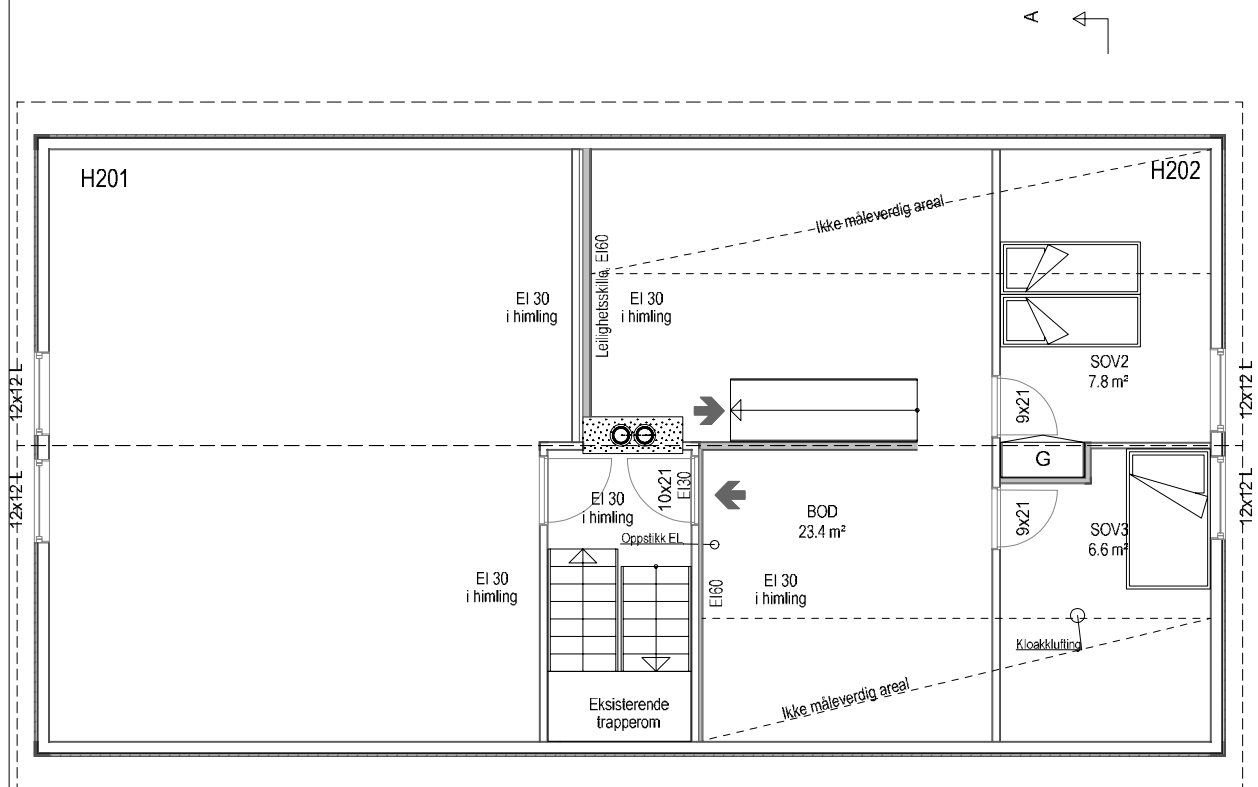


Vegg med skravur = nye vegger  
 Vegg uten skravur = eksisterende

Revisjonsbeskrivelse

Prosjekt: <b>Bruksending loft</b>		
Prosjekteringsfase:		
Arkitekt:		
Tilakshaver: <b>Espen Engebretsen</b>		
Byggeplass: <b>Roald Amundsens veg 8 6007 Ålesund</b>		
Gnr./Bnr./kommune: <b>133/303 Ålesund</b>		
Type tegning: <b>Plan 2.etg og Snitt</b>		
Prosjekt-/Saksnummer: <b>16085</b>	Tegning nummer: Rev.: <b>A 01</b>	Målestokk: <b>1:100</b>
LEITE  HOWDEN		Ekstern ref.:
<small>ARKITEKT OG INGENIØRSKOLEN</small> <small>15 TENNISKVEI 12 - 6005 ÅLESUND - TEL: 70192228 - FAX: 70102228 - post@leite.no</small>		Tegningsdato: <b>06.05.16</b>
<small>Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©</small>		Kontroll dato: Signatur: <b>ee</b>

Vegg med skravur = nye vegger  
 Vegg uten skravur = eksisterende



BRA LOFT = 39,2 m<sup>2</sup>

Revisjonsbeskrivelse

Prosjekt:  
**Bruksending loft**  
 Prosjekteringsfase:

Arkitekt:  
 Tiltakshaver:  
**Espen Engebretsen**

Byggeplass:  
**Roald Amundsens veg 8  
 6007 Ålesund**  
 Gnr./Bnr./kommune  
**133/303 Ålesund**

Type tegning:  
**Loftsplan**

Prosjekt-/Saksnummer: <b>16085</b>	Tegning nummer: <b>A 02</b>	Rev.:	Målestokk: <b>1:100</b>
---------------------------------------	--------------------------------	-------	----------------------------

<b>LEITE &amp; HOWDEN</b> <small>ARKITEKT OG INGENIØRSKJEMATEK</small> <small>15 TENNISKVEI 12 - 6001 ÅLESUND - TEL: 70192228 - FAX: 70102229 - post@lhw.no</small>	Ekstern ref.:
	Tegningsdato: <b>06.05.16</b> Signatur: <b>ee</b>

Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

DDS-CAD

Leite og Howden AS  
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Saksbehandler

**Randi Mordal Hessen**

Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.  
RMH/15/8857-8/GBR - 133/303

Dato:  
15.12.2016

**GNR. 133 BNR. 303 - FERDIGATTEST - ESPEN ENGEBRETSEN - ROALD  
AMUNDSSENS VEG 8**

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0304
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 303	Fjelltun
Søknad av:	01.12.2016	
Bygningsnummer:	178944991-2	
Tiltakets art:	Bruksendring av loft	
Tiltakshaver:	Espen Engebretsen	
Ansvarlig søker:	Leite og Howden AS	
Byggetillatelse:	31.05.2016, del.sak nr. 392/16	
Igangsettingstillatelse	31.05.2016	

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

Randi Mordal Hessen  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

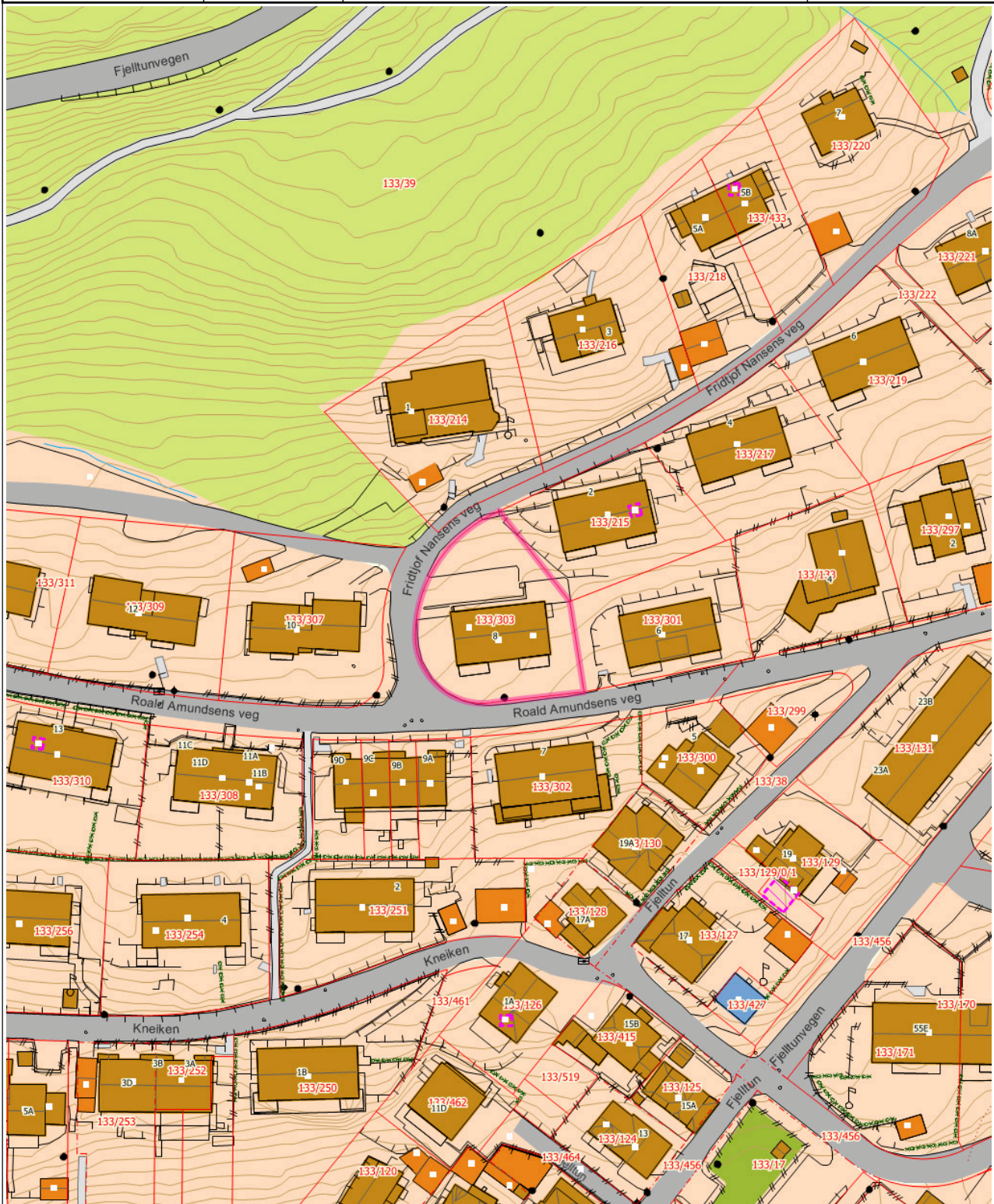
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 303 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Roald Amundsens veg 8  
6007 ÅLESUND





































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
✦ Hydrant	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	□ Eiendomsteig
 Lekeplass	 Bebygd område	 Skog
 Annet		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Ledningskart

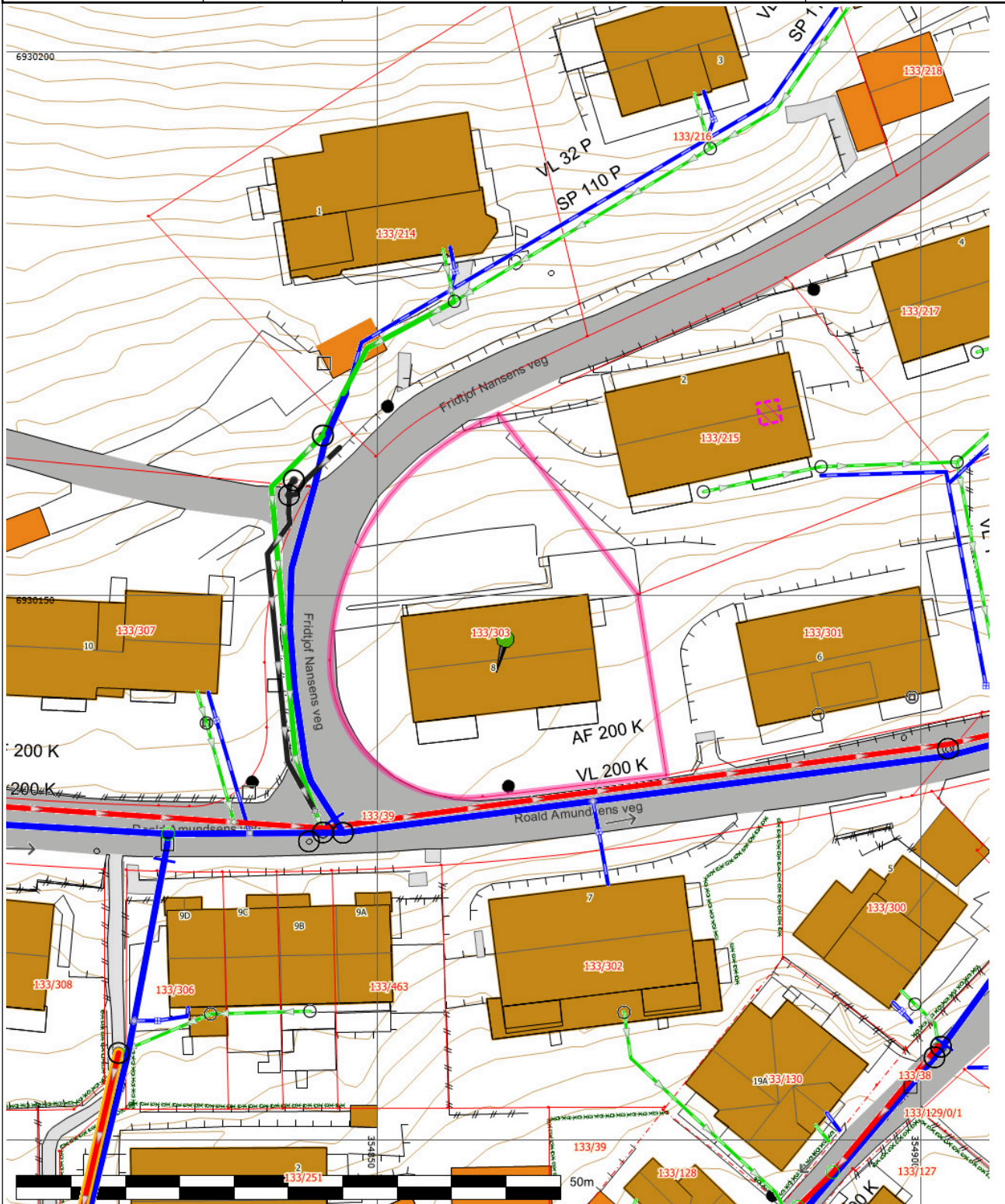
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 303 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Roald Amundsens veg 8  
6007 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

<p>MatrikelnummermedSnr</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Grensepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Grunnmur</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Kumlokk</p> <p> Trapp</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Gatelyst (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Bolig</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkkant</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Veg</p> <p> Eiendomsteig</p>
--	---	--

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-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

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkør
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

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



Ålesund kommune

# VEGADKOMST

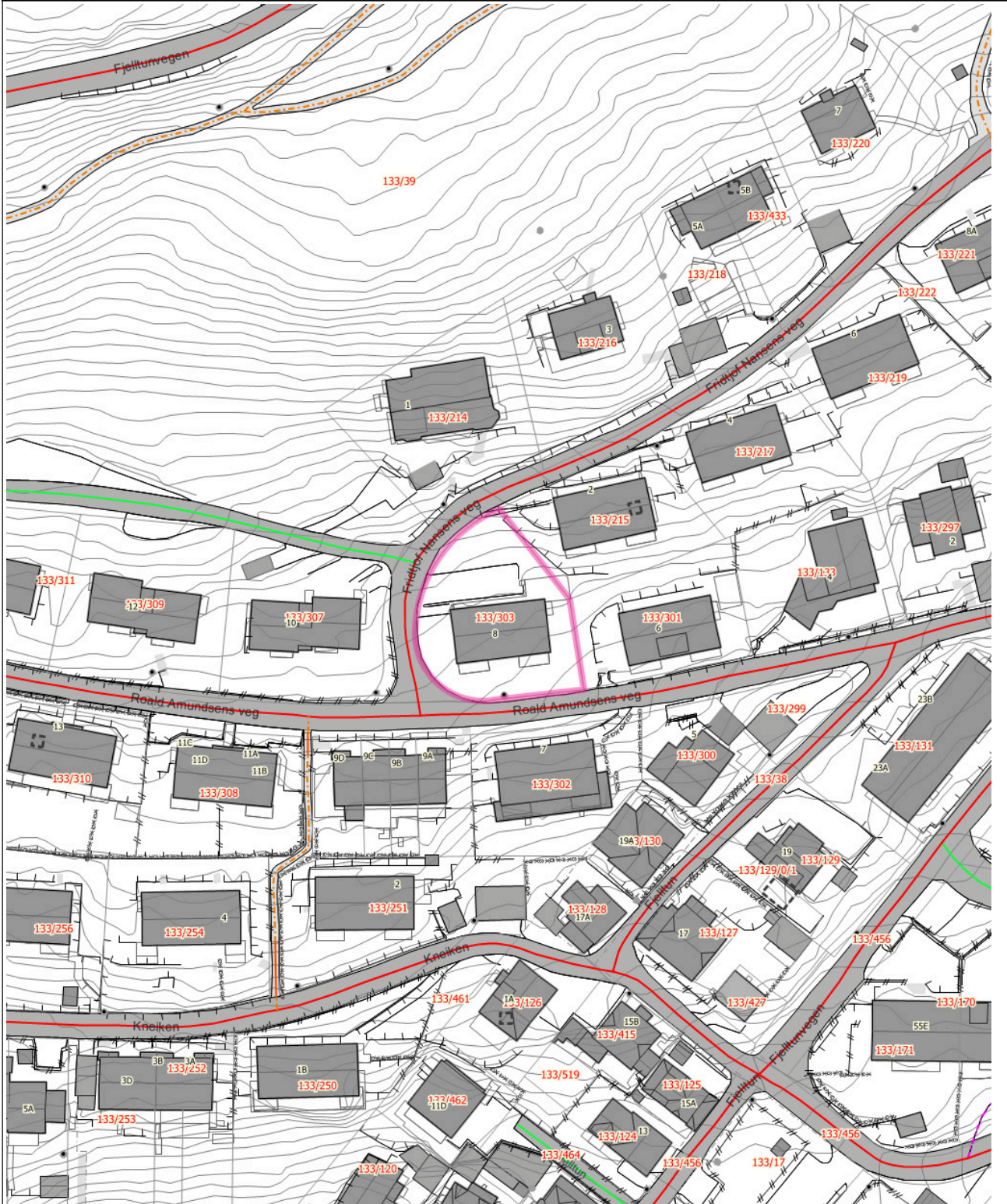
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 303 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Roald Amundsens veg 8  
6007 ÅLESUND



Adkomst: Har adresse knyttet til offentlig veg.



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Trapp	 Gangveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig
 Sti	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

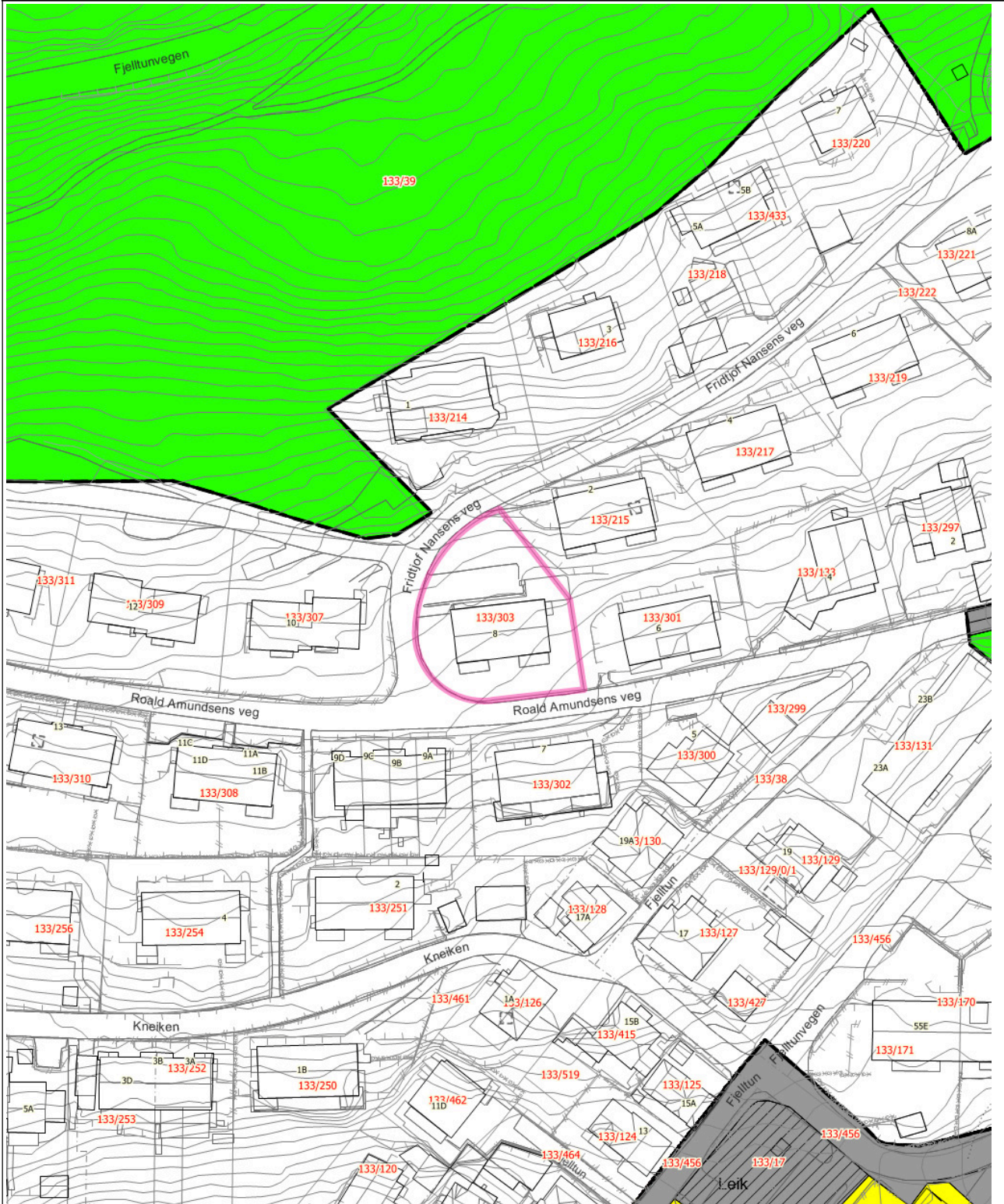
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 303 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Roald Amundsens veg 8  
6007 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane
 Boligområde	 Kjøreveg	 Offentlig friområde
 Felles parkeringsplass	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

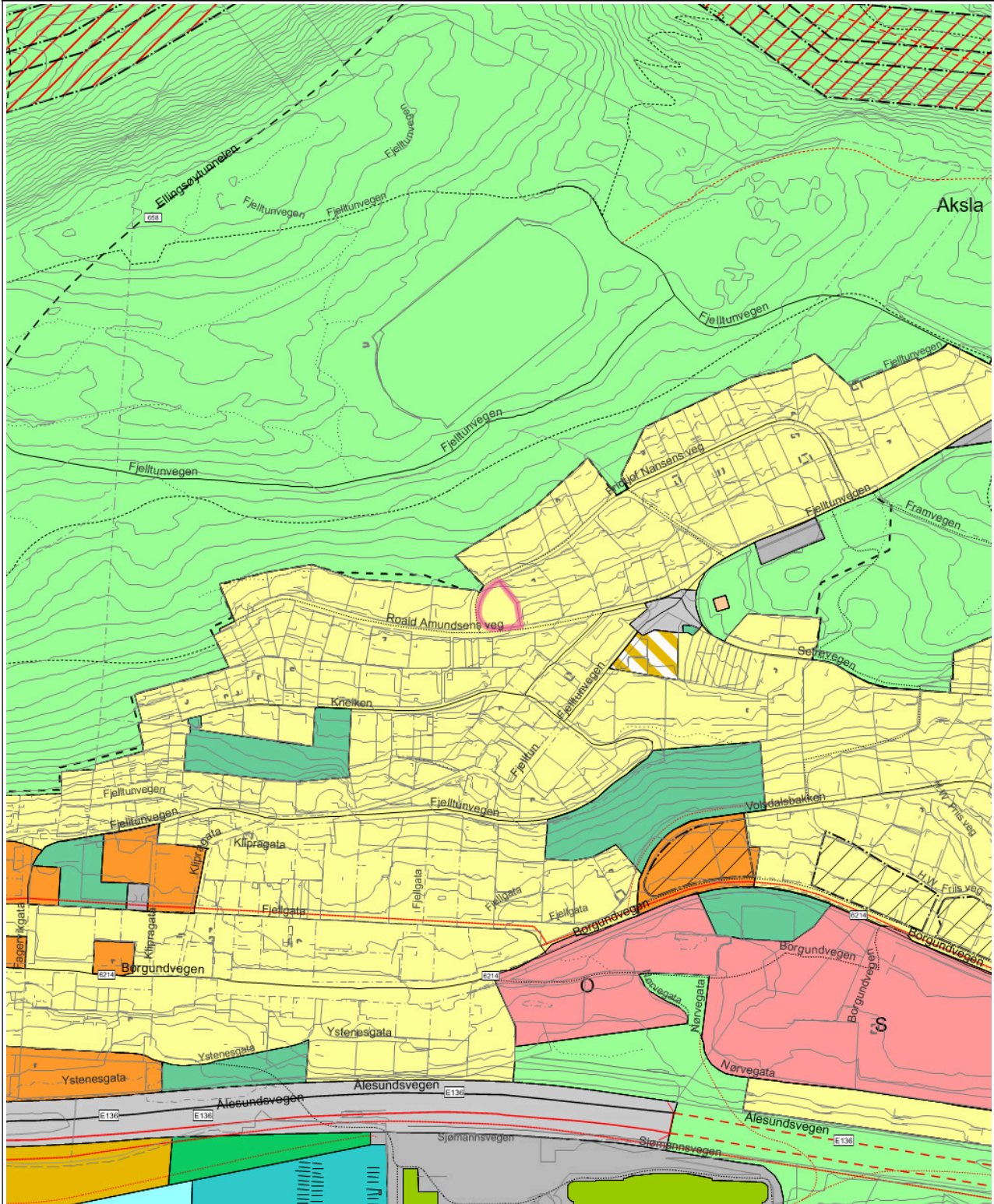
Eiendom: Gnr: 133 Bnr: 303 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Roald Amundsens veg 8  
6007 ÅLESUND

Annen info:



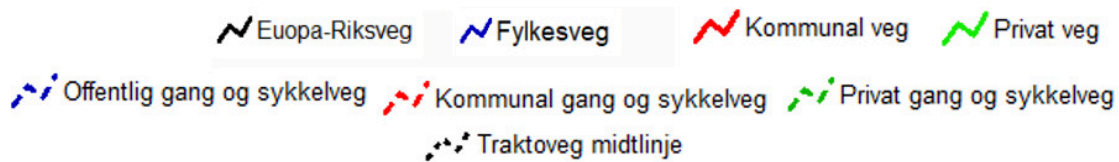
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Takkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 KpBestemmelseGrense
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Fjernveg - Tunnel - Nåværende
 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig
 Hovedveg - Tunnel - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner
 Bevaring kulturmiljø	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Annen fare
 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Idrettsanlegg
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 Bebyggelse og anlegg	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Parkering
 Trase for teknisk infrastruktur	 Friområde	 Blågrønnstruktur
 Småbåthavn	 Friluftsområde	

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



Ålesund kommune

## Alle datasett (DOK)

### MATRIKKELENHET

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

1508 - Ålesund kommune	<b>133</b>	<b>303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
------------------------	------------	------------	----------	----------

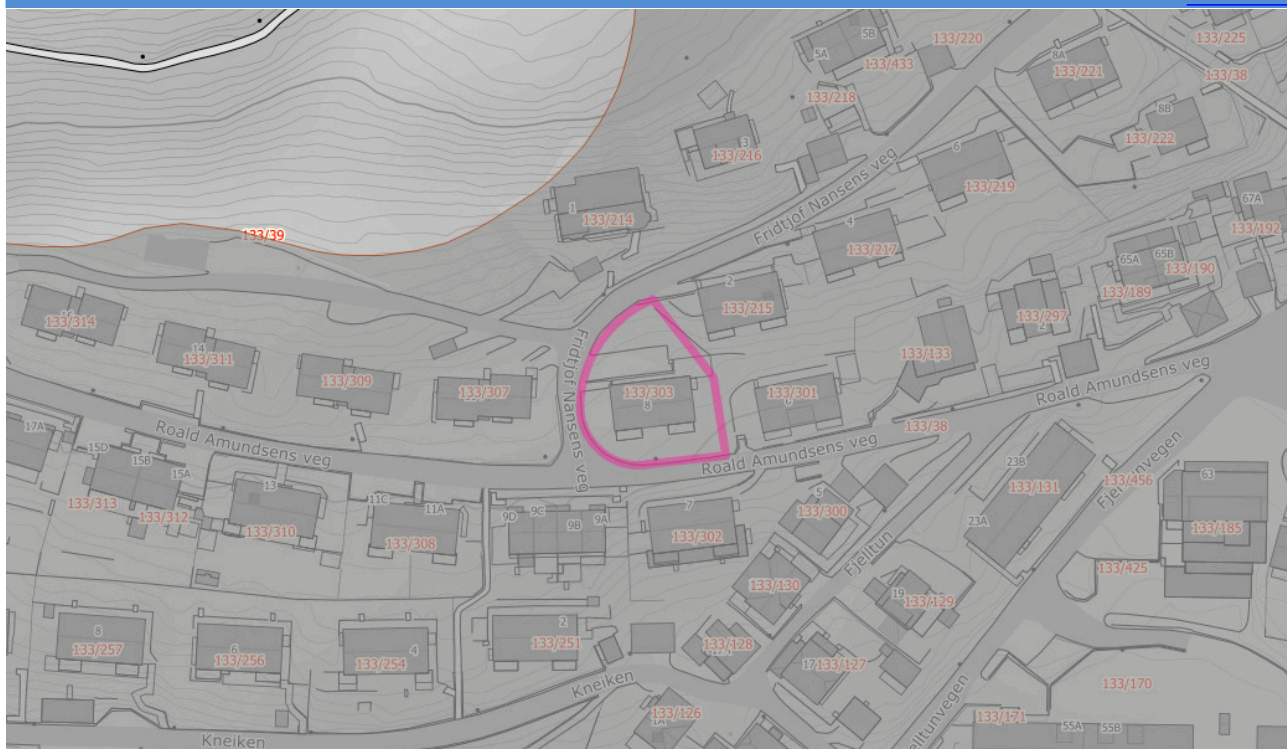
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (0)

# Befolkning

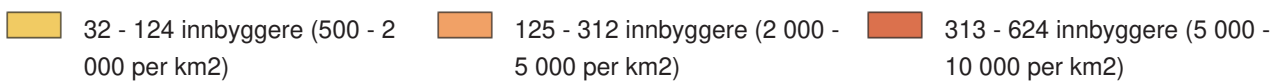
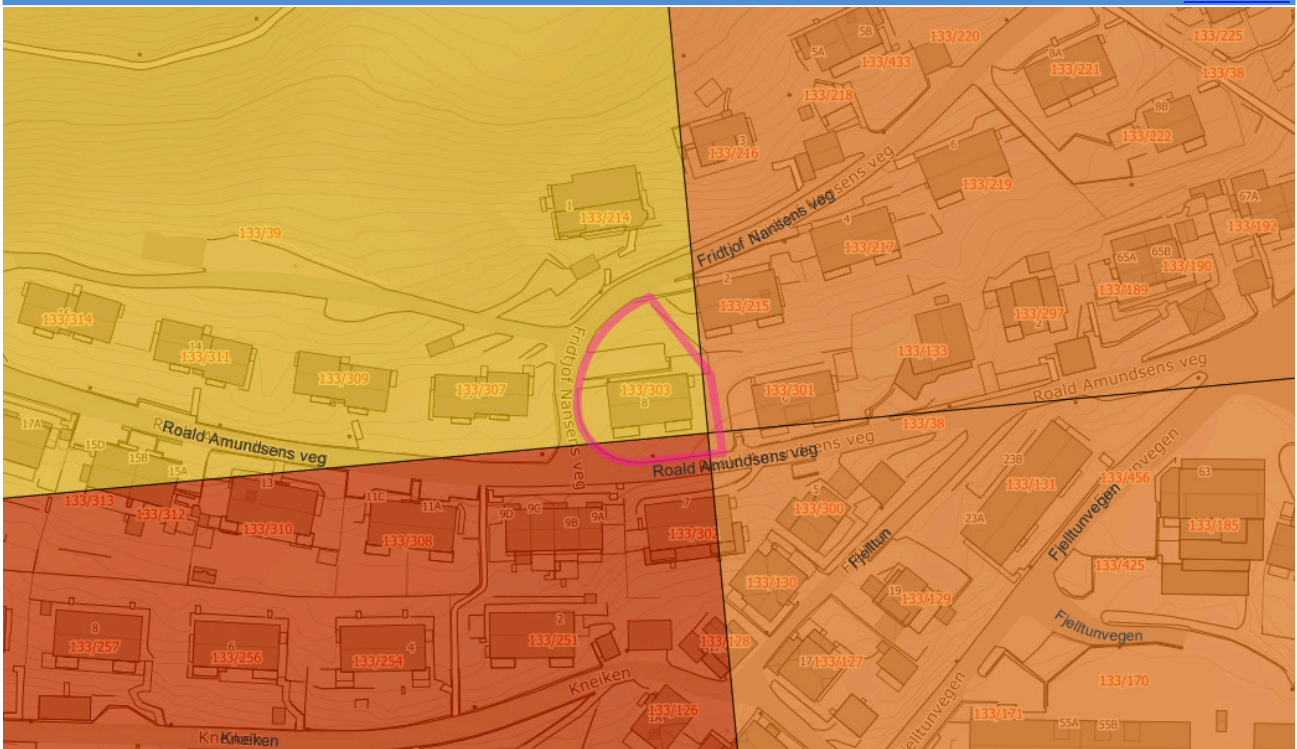
Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		768.78m <sup>2</sup>

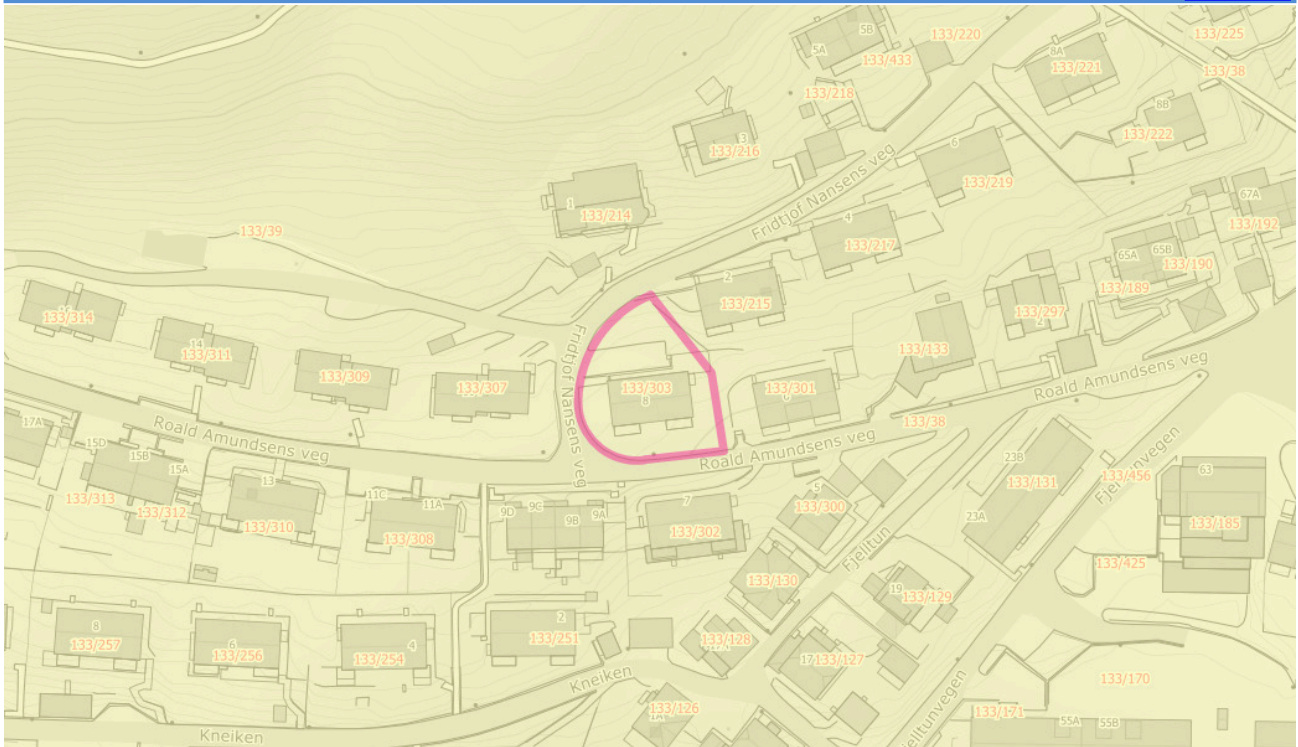


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		627.58m <sup>2</sup>
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	2	x		35.6m <sup>2</sup>
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	1	x		105.59m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

- 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)
- 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)
- 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)
- 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)





Radon aktsomhet - Moderat til lav

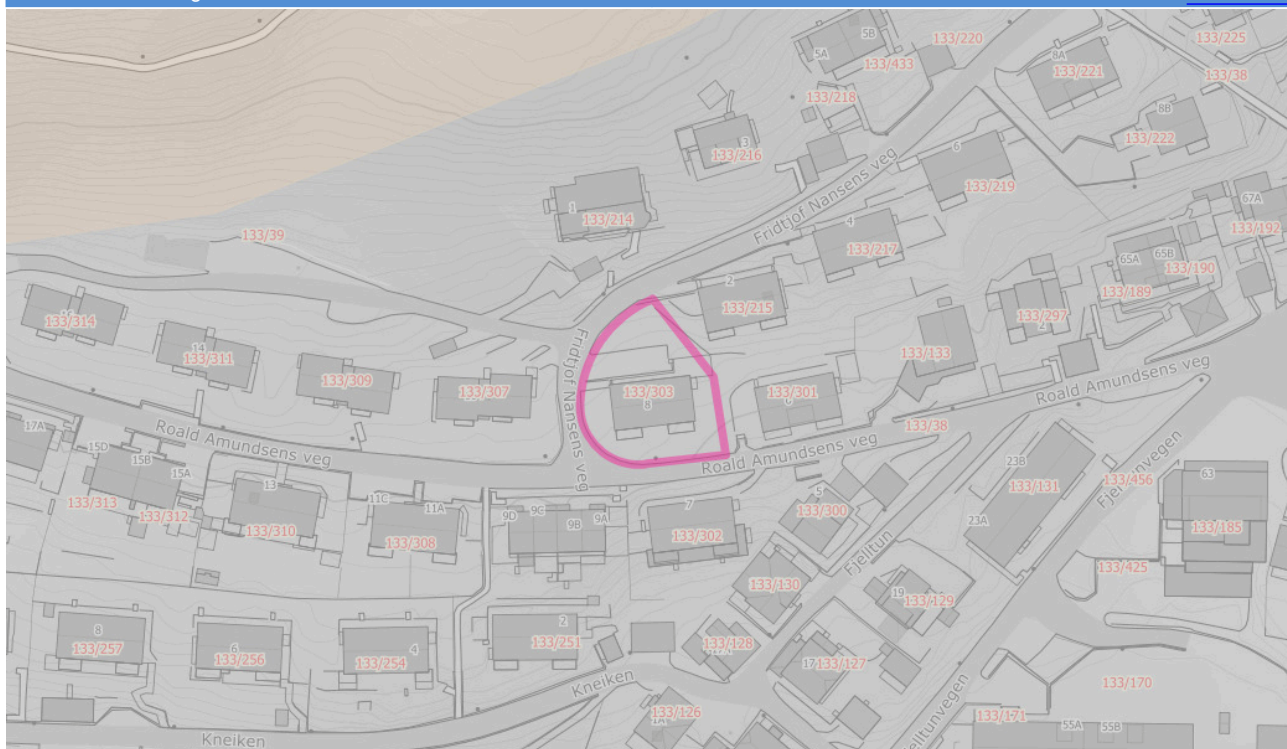
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		768.78m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



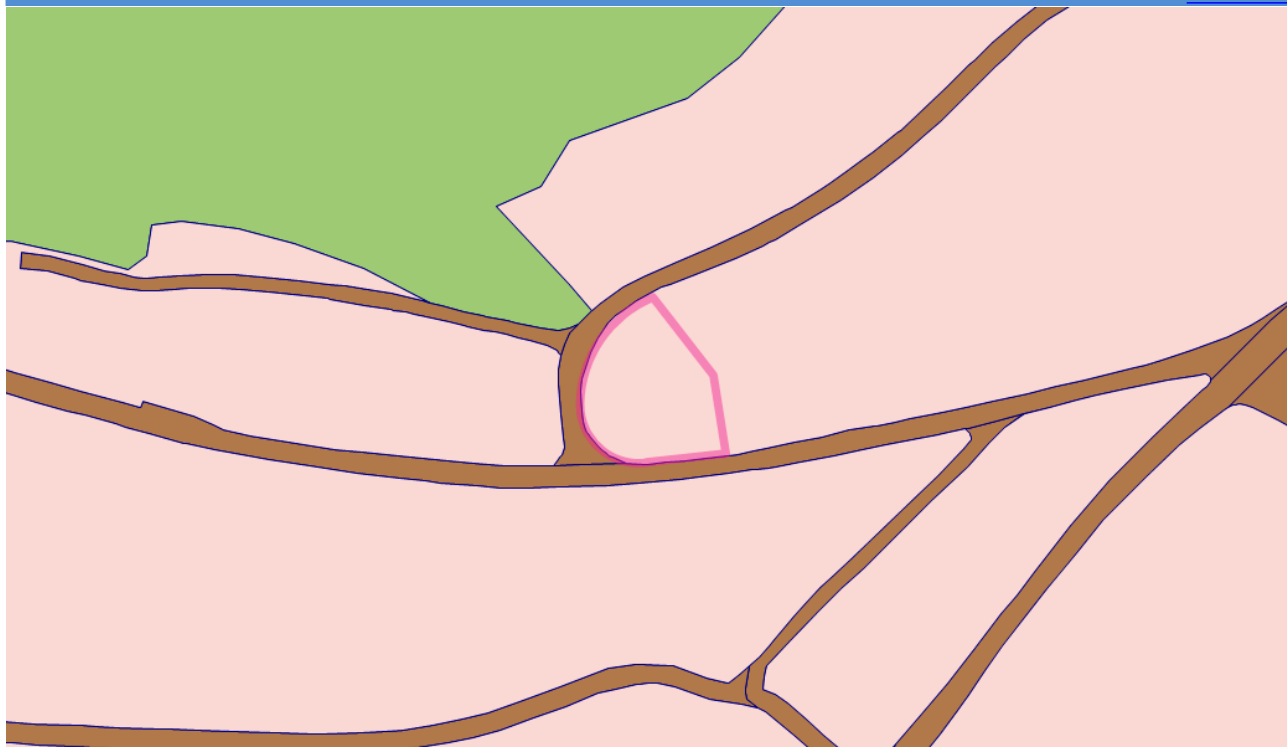
Løsmasser - Humusdekke/  
 tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Fyllmasse  
 (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		768.78m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - 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	



Bebygd

Samferdsel

Skog

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		766.82m <sup>2</sup>
Samferdsel	1	x		1.95m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Skog


Åpen fastmark

Myr

Snø/isbre

Vann

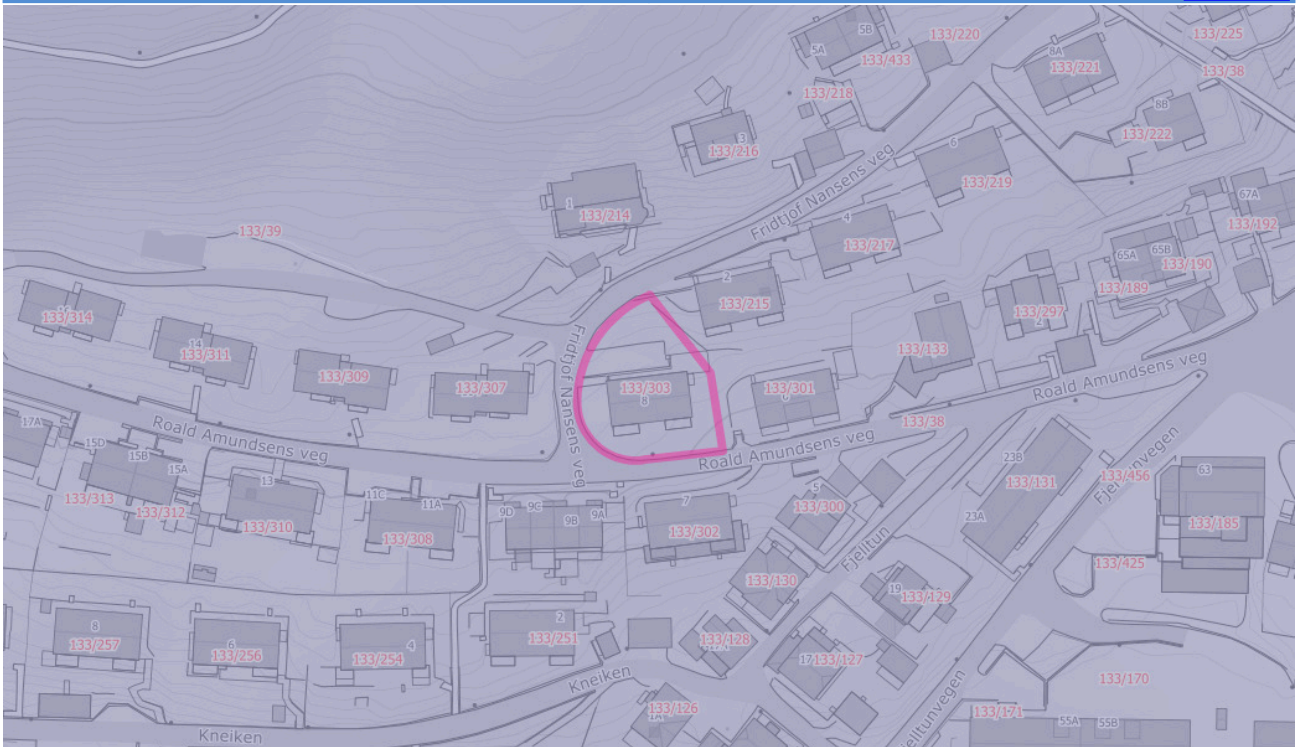


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		768.78m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		768.78m <sup>2</sup>


**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



 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		722.91m <sup>2</sup>
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		45.87m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

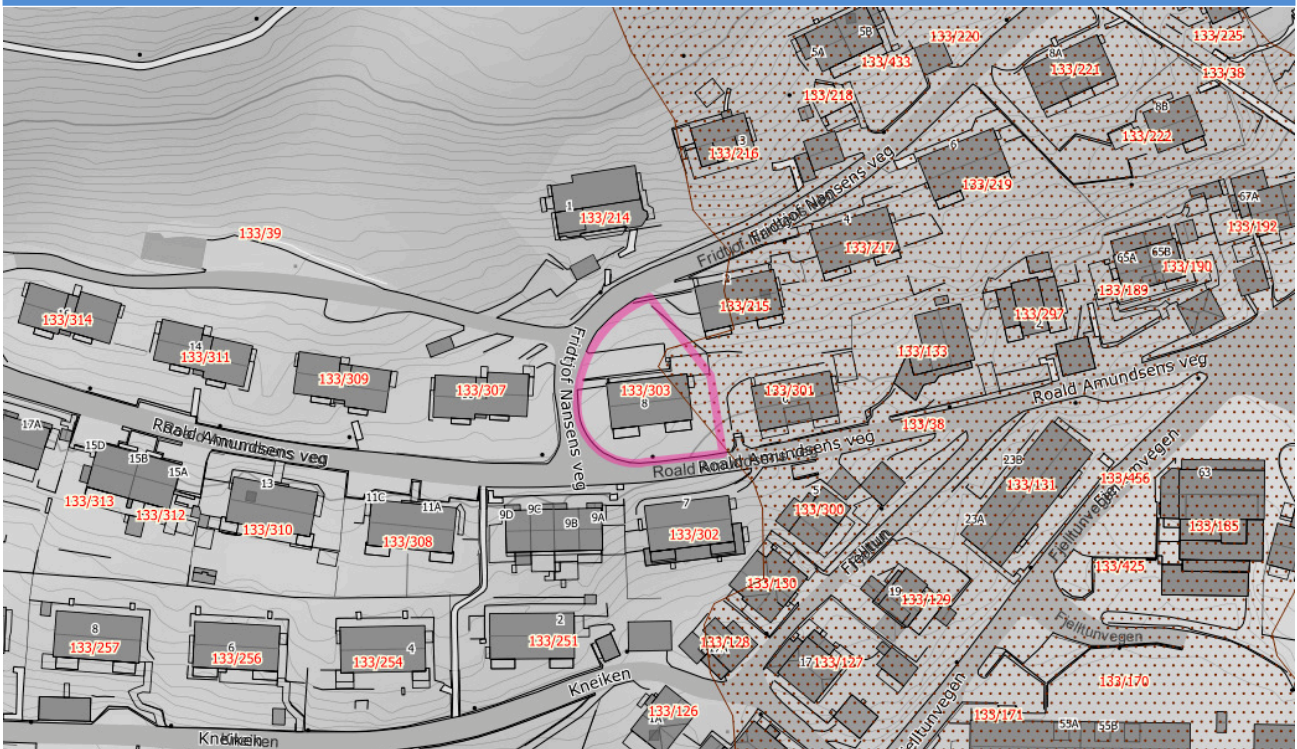
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter


Bydels-/nærsenter

# Samfunnssikkerhet

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

[Link til kart](#)



 Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		116.62m <sup>2</sup>

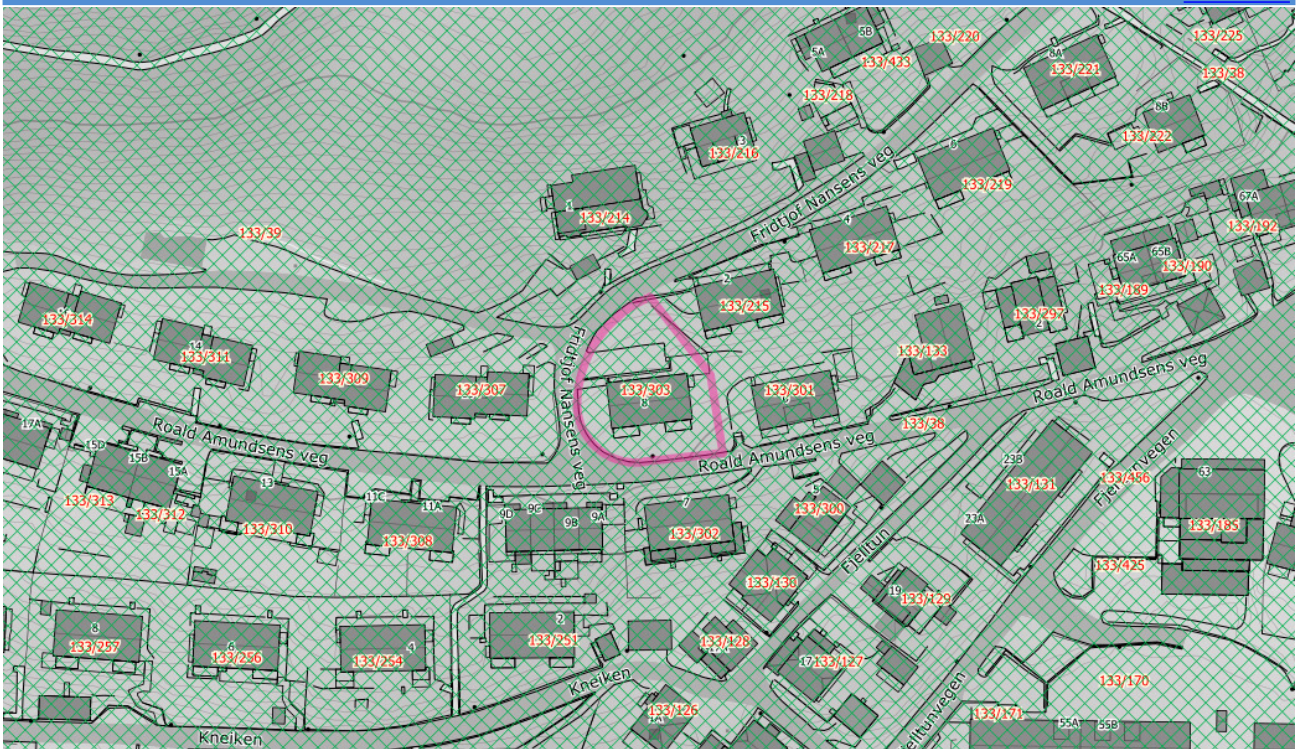
## Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

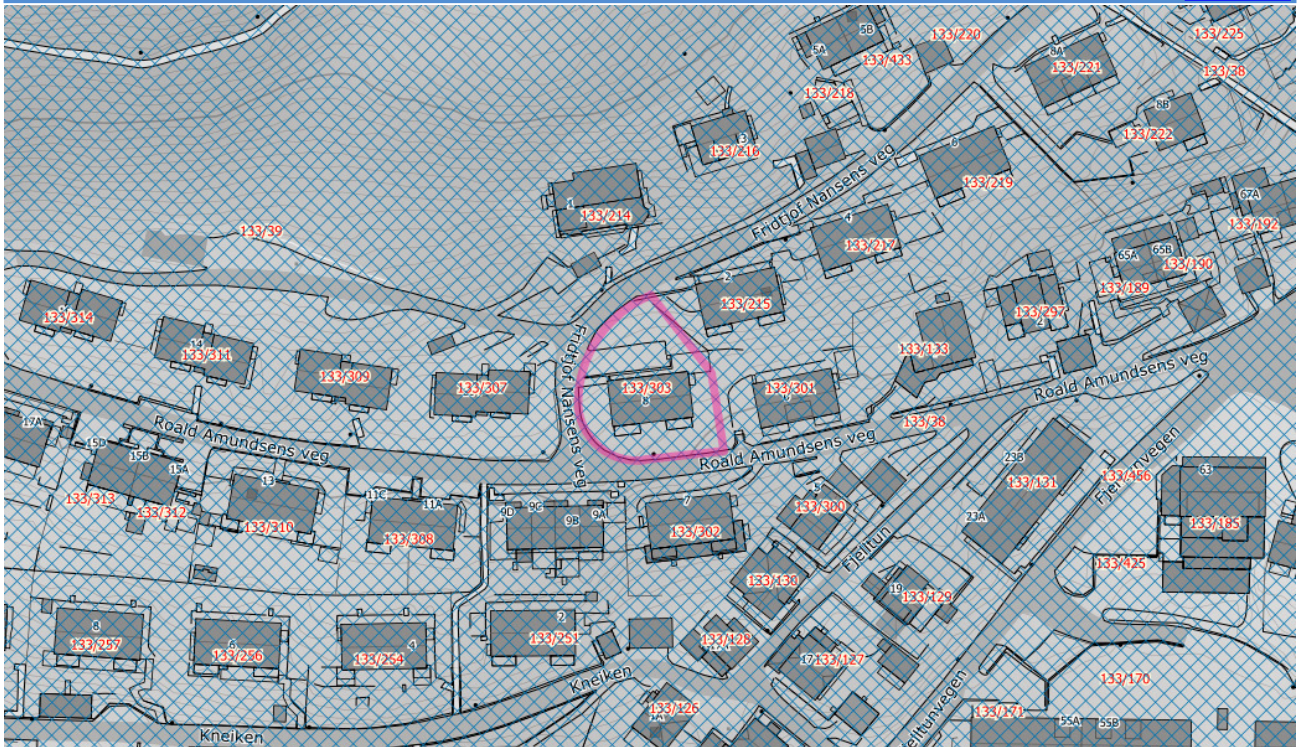



Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		768.78m <sup>2</sup>

**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 aktsomhetdekning) |



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		768.78m <sup>2</sup>

**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	133	303	0	0	1	768.78m <sup>2</sup>

### Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	169.71m <sup>2</sup>

## Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	768.78m <sup>2</sup>

## Datasett uten treff/status ukjent (0)

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



## 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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

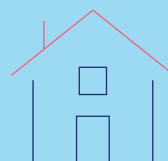
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://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: 2-0096/26

Adresse: Roald Amundsens veg 8, 6007 ÅLESUND, gnr.  
133, bnr. 303, andelsnr. 8 i Aksla Borettslag A/L  
med orgnr. 954 012 778 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)